



NORMAS LEGALES

Año XXV - N° 10372

www.elperuano.com.pe

380370

NORMAS LEGALES

El Peruano
Lima, sábado 27 de setiembre de 2008

VIVIENDA

Aprueban Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

DECRETO SUPREMO N° 024-2008-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

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

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

Que, en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, se establecerán los procedimientos para la obtención de las licencias, así como las respectivas recepciones y conformidades de obra;

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

DECRETA:

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

Aprobar el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que consta de 3 títulos, 71 artículos y 1 disposición complementaria final, cuyo texto en Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.



Artículo 2º.- Vigencia

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

Artículo 3º.- Adecuación al Reglamento

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

Artículo 4º.- Refrendo

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

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

ALAN GARCÍA PÉREZ
Presidente Constitucional de la República

ENRIQUE CORNEJO RAMÍREZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACION URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

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

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación

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

Artículo 3.- De los solicitantes de Licencias

Deberán solicitar Licencias dentro del ámbito de la Ley y el presente Reglamento, los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o cualesquiera que cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación, respecto del predio materia de la solicitud.

Se entiende como titular a cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda forma de organización de persona jurídica, con fines de lucro o no.

Artículo 4.- Revalidación de la Licencia

Vencido el plazo de la licencia, el administrado podrá revalidarla por los plazos establecidos en el artículo 11 de la Ley, abonando los derechos correspondientes al saldo de obra por ejecutar.

Artículo 5.- Derechos complementarios

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y/o el Certificado de Zonificación y Vías, durante su vigencia, otorgan seguridad jurídica a sus titulares, quienes podrán beneficiarse de la información contenida en dichos documentos, según la zonificación asignada y las normas urbanísticas vigentes.

Los administrados tendrán acceso gratuito a orientación e información completa, veraz y clara, referidas a la normatividad urbanística que se requiera

para el cumplimiento de los requisitos establecidos en los procedimientos administrativos para el otorgamiento de licencias de habilitación urbana y/o de edificación.

Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezcan las normas que rigen las concesiones de servicios públicos.

Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades

Para los efectos del presente Reglamento, las Municipalidades:

a) Se abstendrán 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 presente Reglamento, con excepción de las zonas de reglamentación especial.

b) Velarán por que las áreas que constituyan aportes para cualquiera de las modalidades de Habilitación Urbana, estipuladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, cuyas Normas Técnicas fueron aprobadas por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, sean utilizadas conforme al uso por el cual fueron aportadas.

c) Pondrán a disposición del público, en un ambiente de fácil y libre acceso y/o en el portal Web de la Municipalidad, el texto de la Ley, el presente Reglamento y la normatividad complementaria, así como toda la información que pudiera ser útil para el procesamiento de las licencias de habilitación urbana y/o edificación, pudiendo ser: Formulario único, planos de zonificación, índices de uso, parámetros urbanísticos y edificatorios, las áreas de aporte mencionadas en el literal b) precedente, entre otros.

d) Notificarán los dictámenes a través del Presidente de la Comisión Técnica.

e) Remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la información estadística señalada en el artículo 15 de la Ley, en forma directa o a través de las Direcciones Regionales.

CAPÍTULO II VERIFICACION DE PROYECTOS DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Artículo 7.- Posibilidades de verificación

7.1 Para obtener Licencias en las modalidades C y D, el administrado deberá someter el proyecto a una evaluación previa.

7.2 En el caso de la modalidad C, la evaluación previa podrá ser efectuada por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos de acuerdo con el Reglamento respectivo, a elección del administrado. En el caso de la modalidad D, la evaluación será efectuada necesariamente por la Comisión Técnica.

Artículo 8.- Comisiones Técnicas

8.1 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Provincial, el Plan Urbano Distrital, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el RNE, la Ley y sus Reglamentos, así como cualquier otra norma sobre la materia.

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

a) Sobre proyectos en los que tengan participación personal;

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

c) Estando inhabilitados de ejercer la profesión de Arquitecto y/o Ingeniero, ya sea por haber sido sancionados por su Colegio Profesional o por no encontrarse hábiles como miembros de dichos órganos colegiados.

8.3 En las Municipalidades Provinciales se constituirán las Comisiones Especializadas de Centros Históricos y Zonas Monumentales, y la Comisión de Zonas y Microzonas de Tratamiento por Renovación Urbana, de acuerdo a Ley.

Artículo 9.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Habilitaciones Urbanas

9.1 La Comisión Técnica Distrital para Habilitaciones Urbanas cumplirá las siguientes funciones:

a) Verificar que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, las que constarán en el dictamen correspondiente. La revisión será efectuada por todos los miembros de la Comisión que asistan a la respectiva sesión. Las sesiones se prolongarán el tiempo que fuera necesario para que todos los asistentes revisen los proyectos que se sometan a la Comisión.

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

c) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto merezca dictamen de "No Conforme".

d) Dictaminar en el día de su conocimiento los Recursos de Reconsideración.

9.2 La Comisión Técnica Provincial para Habilitaciones Urbanas cumplirá las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 9.1 precedente para los proyectos a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por las Comisiones Distritales.

Artículo 10.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones

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

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

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

c) Podrá disponer de una ampliación de plazo para la calificación del anteproyecto o proyecto, por una sola vez y por un término que no será mayor a cinco (05) días hábiles, de tratarse de edificaciones de notable significación cultural o previsible impacto socio-ambiental, o de gran escala, cuya calificación requiera de un mayor tiempo de análisis, lo que deberá constar en el Acta del Dictamen.

d) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto merezca dictamen de "No Conforme".

e) Dictaminar en el día de su conocimiento los Recursos de Reconsideración.

10.2 La Comisión Técnica Provincial para Edificaciones cumplirá las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 10.1 para los proyectos a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por las Comisiones Distritales.

Artículo 11.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas

11.1 Las Comisiones Técnicas son responsables porque los dictámenes que emitan se sujeten a las normas urbanísticas vigentes, pues constituyen actos administrativos.

11.2 Los dictámenes se aprueban por mayoría simple de los miembros de la Comisión. Para el caso de Licencias de Edificación, los dictámenes se emiten por especialidad.

11.3 Los pronunciamientos de los Delegados Ad Hoc constituyen la opinión de la entidad a la que representan, debiendo ser incorporados en los dictámenes.

11.4 Los miembros de las Comisiones Técnicas son responsables individualmente por los dictámenes que emiten.

11.5 Los dictámenes sobre Recursos de Apelación presentados contra lo resuelto por la Comisión Provincial serán emitidos por una Comisión Ad Hoc conformada para el efecto.

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

Artículo 12.- Delegados

12.1 Los delegados de los Colegios Profesionales deberán tener experiencia mayor a diez (10) años en la ejecución o supervisión de proyectos de Habilitación Urbana o Edificación, según corresponda; asimismo, no podrán ejercer el cargo por más de dos (02) años consecutivos en el lugar designado.

12.2 Las entidades prestadoras de servicios elaborarán una relación de profesionales que podrán acreditar como delegados y la remitirán a las municipalidades respectivas.

12.3 Las instituciones con funciones específicas elaborarán una relación de profesionales que podrán actuar como Delegados Ad Hoc y la remitirán a las municipalidades respectivas.

12.4 Los delegados se pronunciarán exclusivamente sobre la materia que compete a la institución que representan.

12.5 Para una mejor y más eficaz revisión, el Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI podrá incorporar dentro de sus delegados a representantes del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú - CGBVP.

Artículo 13.- Pago de los Delegados

13.1 El pago a los delegados acreditados en las Comisiones Técnicas será depositado por los administrados en las cuentas que señalen cada uno de los respectivos Colegios Profesionales o instituciones representados y será aplicado como crédito contra los derechos de revisión a ser pagados en la respectiva municipalidad.

13.2 Los números de las cuentas serán publicitados por las Municipalidades conforme con lo establecido en el literal c) del artículo 6 de este Reglamento.

13.3 El pago por derecho de revisión del proyecto, cuando corresponda, faculta al administrado a exponer ante la Comisión el proyecto respectivo hasta en dos (02) oportunidades.

Artículo 14.- Infracciones y sanciones

14.1 Son infracciones de los integrantes de las Comisiones Técnicas:

a) Emitir dictamen sobre expedientes incompletos, siempre que las omisiones del mismo impidan la comprensión 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 9, 10 y 11.

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

14.2 Las infracciones serán sancionadas con inhabilitación 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 respectiva Municipalidad comunicará al Colegio Profesional o institución respectiva para que haga efectiva la sanción.

Artículo 15.- Control de obras

15.1 Otorgada la licencia, según lo establecido en cada modalidad de aprobación, el administrado podrá dar inicio a la ejecución de las obras a partir de ese momento.



15.2 Los costos que irrogue el control y verificación de las obras están cubiertos con el pago de derechos de tramitación por la licencia que efectúa el administrado. El 20% de los derechos de las licencias serán destinados por la Municipalidad para tales tareas.

15.3 Para los efectos de llevar a cabo el control de las obras, las Municipalidades podrán contratar los servicios de Supervisores con acreditada experiencia, evaluados y certificados por los Colegios Profesionales respectivos.

15.4 Los Colegios Profesionales con el objeto de contribuir con las Municipalidades para una efectiva fiscalización y control de las obras, llevarán un Registro de Profesionales que han acreditado como Supervisores de Obra, de acuerdo al Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

TÍTULO II PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA HABILITACION URBANA

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 16.- Habilitación Urbana con Construcción Simultánea y Tipo Progresiva

16.1 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

- a) Aprobación del Proyecto
- b) Recepción de las Obras

16.2 En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras con construcción simultánea, en los cuatro (04) tipos previstos en el artículo 21 de la Ley.

Artículo 17.- Modalidades de aprobación de habilitación urbana

Para los proyectos de habilitación urbana sólo son de aplicación las modalidades B, C y D, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

17.1 Modalidad B: Se sujetan a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

- a) De unidades prediales no mayores de cinco (05) hectáreas que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando el lote no se encuentre afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b) De predios que cuenten con un Planeamiento Integral aprobado con anterioridad.

17.2 Modalidad C: Se sujetan a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

- a) Que se vayan a ejecutar por etapas con sujeción a un Planeamiento 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.

17.3 Modalidad D: Se sujetan a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

- a) De predios que no colinden con áreas urbanas o que dichas áreas aledañas cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por tanto, la habilitación urbana del predio requiera de la formulación de un Planeamiento Integral.
- b) De predios que colinden con Zonas Arqueológicas, inmuebles previamente declarados como bienes culturales, o con Áreas Naturales Protegidas.
- c) Para fines industriales, comerciales o usos especiales.

Artículo 18.- Remisión de información

18.1 Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento,

copia de las Resoluciones de aprobación de la habilitación urbana y de la recepción de obras, y un juego de copias del respectivo plano de trazado y lotización y de la memoria descriptiva.

18.2 La Resolución de aprobación de la habilitación urbana, así como un juego de copias del respectivo plano de trazado y lotización y de la memoria descriptiva, serán remitidos a las entidades públicas titulares de las áreas de aporte.

18.3 El titular de la habilitación urbana extenderá las respectivas minutas de transferencia de propiedad de los aportes reglamentarios a favor de las entidades respectivas, a efectos que éstas los formalicen.

CAPÍTULO II DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 19.- Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU

19.1 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU es el documento de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de habilitación urbana.

19.2 El FUHU deberá ser suscrito por el solicitante y los profesionales responsables del proyecto.

Artículo 20.- Documentos Previos para la Habilitación Urbana

Los documentos previos deberán encontrarse vigentes en el momento de la solicitud de licencia de habilitación urbana. De acuerdo con el artículo 14 de la Ley son:

20.1 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.

20.2 Certificado de Factibilidad de Servicios. Es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Artículo 21.- Boleta de Habilitación Profesional

La Boleta de Habilitación Profesional a que se hace referencia en la Ley, corresponde al Certificado de Habilitación Profesional o al Certificado de Habilitación de Proyectos definidos en las Leyes N.ºs. 28858 y 28966, los que deberán ser emitidos por los Colegios Profesionales correspondientes en cada oportunidad que sean exigidos dentro del procedimiento y deberán contener obligatoriamente:

- a) Información general sobre el proyecto u obra en el que participa el profesional.
- b) Tipo de participación del profesional (como proyectista o como revisor urbano).
- c) Modalidad de aprobación de habilitación urbana a la que se acogerá el proyecto u obra.

Artículo 22.- Planeamiento integral

22.1 En los casos que el proyecto de habilitación se desarrolle por etapas, o el predio no colinde con zonas habilitadas, o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un planeamiento integral que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración vial a la trama urbana más cercana en función de los lineamientos establecidos en el Plan Vial vigente.

22.2 Para aquellos predios que no colinden con áreas habilitadas o con un proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento comprenderá la integración vial al sector urbano más próximo y las reservas de vías consideradas en el Plan Vial vigente.

Artículo 23.- Estudio de impacto ambiental para proyectos de habilitación urbana

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

Artículo 24.- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos

El Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos será emitido por el INC.

Artículo 25.- Requisitos comunes

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

- a) FUHU, consignando los datos requeridos en él.
- b) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.
- c) En caso que el solicitante de la licencia de habilitación urbana no sea el propietario del predio, se deberá presentar además la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.
- d) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.
- e) Boleta de Habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.
- f) Comprobante de pago por el derecho correspondiente.

Artículo 26.- Recepción del expediente y Licencia de Habilitación Urbana

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

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

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

**CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTOS PREVIOS
Y COMPLEMENTARIOS
A LA HABILITACIÓN URBANA**

**Subcapítulo I
Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos
Para Habilitaciones Urbanas**

Artículo 27.- Requisitos para la Independización o Parcelación de terrenos rústicos

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

- a) Certificado de zonificación y vías expedido por la Municipalidad Provincial.
- b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- c) Documentación técnica compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz, con coordenadas UTM;

- Plano de planeamiento integral 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, georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial;

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la parcela remanente, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial. Cuando corresponda, el Plano de parcelación identificará el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, de la porción independizada y el remanente.

d) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del terreno matriz se superponga o colinde con un área previamente declarada como Patrimonio Cultural de la Nación.

27.2 Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una copia.

27.3 La independización de predios rústicos y la habilitación urbana pueden realizarse en un sólo procedimiento, en este caso, la Comisión Técnica verificará ambos procedimientos simultáneamente.

Artículo 28.- De la verificación del expediente y autorización de la independización o parcelación de terrenos rústicos

28.1 Las Municipalidades en un plazo de diez (10) días útiles, deberán emitir la respectiva Resolución de autorización o denegatoria de la independización o parcelación del terreno materia de trámite, la que se consignará en el FUHU.

28.2 La Resolución de autorización conjuntamente con los documentos técnicos sustentatorios, debidamente sellados y visados, será entregada al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

**Subcapítulo II
Subdivisión de lote urbano**

Artículo 29.- Requisitos para la Subdivisión de Lote Urbano

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

- Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión

- Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sub lote propuesto.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sub lotes resultantes.

29.2 Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una copia y ser firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto.

Artículo 30.- Verificación del expediente y autorización de subdivisión de lote urbano

30.1 Las Municipalidades en un plazo de diez (10) días útiles, deberán emitir la Resolución que autoriza o deniega



la subdivisión de un lote urbano, la que se consignará en el FUHU.

30.2 La Resolución y los documentos técnicos respectivos, debidamente sellados y visados, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 31.- Subdivisión de lote urbano con obras

En caso se solicite la subdivisión de un lote que cuente con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras deberán ser ejecutadas y recepcionadas en el mismo procedimiento.

**CAPÍTULO IV
LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA**

**Subcapítulo I
Obtención de licencia de habilitación urbana
para la Modalidad B**

Artículo 32.- Requisitos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana – Modalidad B

En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad B, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

- a) Certificado de Zonificación y Vías.
- b) 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.
- c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- d) Documentación técnica firmada por los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator) georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial;

- Plano perimétrico y topográfico;

- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones colindantes cuando sea necesario para comprender la integración con el entorno; plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel cada metro;

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

- Memoria descriptiva;

e) Planeamiento Integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el RNE.

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

g) 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.

h) En el FUHU deberá constar el sello de pago de la autoliquidación.

**Subcapítulo II
Obtención de licencia de habilitación urbana
para las Modalidades C y D con Comisión Técnica**

Artículo 33.- Requisitos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana – Modalidades C y D

En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en las Modalidades C y D, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en los artículos 25 y 32.

Artículo 34.- Proceso de obtención de Dictamen

34.1 Iniciado el trámite, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar la preverificación del expediente, constatando la documentación legal y administrativa, así como el cumplimiento de lo establecido en el Certificado

de Zonificación y Vías y las normas contempladas en el Título II del RNE. Durante este plazo, el Presidente de la Comisión convocará a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

34.2 La Comisión Técnica, en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días hábiles se pronunciará únicamente sobre el cumplimiento de la Zonificación y Diseño de Vías, que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, aportes reglamentarios, las normas de diseño establecidas en el Título II del RNE, así como sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

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

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

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

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

34.5 El dictamen y su justificación se asentarán en el Acta de Verificación que en copia se anexará al FUHU y deberá ser suscrita por todos los delegados presentes y por el Presidente. Los delegados tendrán derecho a hacer constar sus observaciones o salvedades. El Presidente de la Comisión deberá mantener en su poder un Libro de Actas de Verificación debidamente legalizado.

34.6 Cada plano deberá ser sellado y firmado por los miembros de la Comisión Técnica con la indicación de su número de colegiatura. Los planos serán devueltos, bajo cargo, al administrado.

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

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

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

**Subcapítulo III
Obtención de licencia de habilitación urbana para la
Modalidad C con Revisores Urbanos**

Artículo 35.- Requisitos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana – Modalidad C con Revisores Urbanos

En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad C, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 25 y 32, el Informe Técnico conforme de Revisores Urbanos respecto a los planos presentados. Asimismo, en el FUHU deberá constar el sello de pago de la autoliquidación.

**CAPÍTULO V
RECEPCIÓN DE OBRA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

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

36.1 Una vez concluidas las obras de habilitación urbana el administrado deberá solicitar la recepción de las mismas, para lo cual se deberá presentar, ante la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, en original y copia, los siguientes:

a) La sección del FUHU correspondiente a la Recepción de Obra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 37.- Recepciones Parciales

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

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

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

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

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

38.2 Los administrados que hubieran construido sin contar con habilitación urbana aprobada podrán solicitar la aprobación de la misma, siempre que la edificación cuente con cimientos, muros, techos y un área no menor a veinticinco metros cuadrados (25 m²); asimismo, la edificación deberá estar asentada, como mínimo, en el cincuenta por ciento (50%) del área total del terreno.

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

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

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

a) Certificado de zonificación y vías.

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

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

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

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

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

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

i) Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

ii) Planos de Replanteo de la Habilitación Urbana.

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

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

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

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

TÍTULO III PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA EDIFICACION

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 41.- Edificación

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

Artículo 42.- Modalidad de aprobación según tipo de Edificación

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

42.1 Modalidad A: Se sujetan a esta modalidad:

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



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

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

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

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

f) Las obras menores, es decir, las que se ejecutan para modificar una edificación existente y no altera sus elementos estructurales ni su función. Puede consistir en una ampliación o remodelación que tenga un área inferior a 30 m² de área techada de intervención o un valor no mayor a 6 UIT.

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

No están consideradas en esta modalidad:

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

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

42.2 Modalidad B: Se sujetan a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar o multifamiliar de hasta cinco (05) pisos o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar de hasta cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área construida.

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

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

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

42.3 Modalidad C: Se sujetan a esta modalidad:

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

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 bienes culturales inmuebles previamente declarados.

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

f) Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15,000 m² de área construida.

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

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

42.4 Modalidad D: Se sujetan a esta modalidad:

a) Las edificaciones para 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 construida.

c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área construida.

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

CAPÍTULO II DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 43.- Formulario Único de Edificaciones

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

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

Artículo 44.- Documentos previos para la Edificación

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

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

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

Artículo 45.- Boleta de Habilitación Profesional

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

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

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

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

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

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

Artículo 47.- Requisitos comunes

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

a) FUE, consignando los datos requeridos en él.

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

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

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

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

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

f) Comprobante de pago por el derecho correspondiente.

Artículo 48.- Recepción del expediente y Licencia de Edificación

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

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

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

Artículo 49.- Numeración municipal

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

CAPÍTULO III LICENCIA DE EDIFICACION

Subcapítulo I Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad A

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

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

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

b) En el caso de edificación de vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos y siempre que sea la única edificación que se construya en el lote, se podrá optar por la adquisición de los planos del Banco de Proyectos de la Municipalidad respectiva o presentar:

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

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

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

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

final no supere 200 m², se presentarán los documentos indicados en los numerales b.1), b.2) y b.3) precedentes.

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

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

Subcapítulo II Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad B

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

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

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

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

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

- Plano de Ubicación y Localización según formato.
- Planos de Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Electromecánicas y Gas, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el propietario, acompañando las memorias justificativas por especialidad.

- Plano de Sostenimiento de Excavaciones, de ser el caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E. 050 del RNE, acompañado de Memoria Descriptiva en la que se precise las características de las excavaciones y las edificaciones colindantes, con indicación expresa del número de pisos y sótanos; la memoria deberá complementarse con fotos.

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

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

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

Sección I Anteproyecto en consulta

Artículo 52.- Anteproyecto en consulta

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

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

Artículo 53.- Dictamen de la Comisión Técnica

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección II

Obtención de la Licencia de Edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

- Levantamiento de la fábrica existente, graficándose con achurado a 45° los elementos a eliminar.

- Fábrica resultante, graficándose con achurado a 45°, perpendicular al anterior, los elementos a edificar.

- Para las obras de Puesta en Valor Histórico, se deberá graficar en los planos los elementos arquitectónicos con valor histórico monumental propios de la edificación, identificándolos claramente y diferenciándose aquellos que serán objeto de restauración, reconstrucción o conservación, en su caso.

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

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

- Se diferenciarán claramente los puntos y salidas existentes, los que se eliminarán y los nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.

- Se evaluará la factibilidad de servicios teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua.

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

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

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

b) Plano de localización y ubicación.

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

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

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

Artículo 55.- Verificación del proyecto

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

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

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

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

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

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

Artículo 56.- Notificación del dictamen y sus efectos

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

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

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

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

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

Artículo 57.- Liquidación de los derechos municipales

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

Artículo 58.- Resolución de Licencia de Edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 60.- Liquidación de los derechos municipales

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

Artículo 61.- Resolución de Licencia de Edificación

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

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

CAPÍTULO IV CONFORMIDAD DE OBRA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 62.- Conformidad de Obra

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

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

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

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

Artículo 63.- Conformidad de Obra con variación

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

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



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

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

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

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

63.5 Al entregar la Conformidad de Obra la municipalidad:

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

Artículo 64.- Observaciones

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

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

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

Artículo 65.- Silencio administrativo positivo

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

Artículo 66.- Inscripción Registral

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

CAPÍTULO V PROMOCION EDIFICATORIA

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

67.1 Para el caso de proyectos que se planteen a

base de repeticiones de módulos típicos de vivienda, y se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social entendidas éstas como unidades de vivienda con un área máxima de 40 m², la Licencia de Edificación se exigirá y tramitará en un solo expediente administrativo, especificándose las unidades prediales a que se refiere, generando un único derecho de trámite.

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

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

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTOS PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 68.- Ámbito de la regularización de edificaciones.

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

Artículo 69.- Requisitos para solicitar la regularización de edificaciones

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

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

Artículo 70.- Verificación de la edificación

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

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

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

Artículo 71.- Demolición

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

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL**UNICA.- De los Formularios y/o Formatos**

Los formularios y/o formatos que se mencionan en el presente Reglamento, serán aprobados mediante Resolución del Viceministro de Vivienda y Urbanismo.

257894-6

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

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de los Revisores Urbanos

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

Artículo 2.- Vigencia

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

Artículo 3.- Adecuación al Reglamento

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

Artículo 4.- Refrendo

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

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

ALAN GARCÍA PÉREZ
Presidente Constitucional de la República

ENRIQUE CORNEJO RAMÍREZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

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

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

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

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

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

Artículo 3.- Finalidad de la verificación de proyectos

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

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

Artículo 4.- Opciones para la verificación de proyectos

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

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

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

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



**TÍTULO II
VERIFICACION DE PROYECTOS A CARGO
DE REVISORES URBANOS**

**CAPÍTULO I
REVISORES URBANOS**

Artículo 6.- Definición

6.1 El Revisor Urbano es un profesional registrado y autorizado, según lo establecido en el presente Reglamento, para prestar el servicio de verificación que los proyectos de habilitación urbana y/o edificación en la modalidad C que requieran de licencia, cumplan con las normas y disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio y obra materia de trámite.

6.2 El Revisor Urbano emite un Informe Técnico respecto de los proyectos verificados que cumplen con las normas y disposiciones urbanísticas y/o edificatorias, que es requisito para la autorización de la licencia respectiva. El Informe Técnico tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley.

Artículo 7.- Relaciones con los delegados

7.1 Los Revisores Urbanos, que en el cumplimiento de sus funciones requieran del apoyo técnico de los Delegados Ad Hoc o Representantes acreditados por el Instituto Nacional de Cultura – INC, el Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI y el Instituto Nacional de Recursos Naturales – INRENA, así como de las empresas prestadoras de servicios, solicitarán el servicio de verificación correspondiente. La solicitud se efectuará de manera directa y personalizada, acordando con el Delegado o Representante que él estime pertinente, las condiciones y términos del servicio requerido.

7.2 Los Revisores Urbanos sólo podrán contratar los servicios de verificación con Delegados o Representantes expresamente acreditados por las instituciones, entidades o empresas mencionadas en el numeral anterior.

Artículo 8.- Competencia de los Revisores Urbanos

Los Revisores Urbanos son competentes para verificar los siguientes proyectos de habilitación urbana y/o edificación:

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

Artículo 9.- Impedimentos e Incompatibilidades del Revisor Urbano

9.1 Son Impedimentos para ser Revisor Urbano:

- a) Estar sancionado con suspensión y/o inhabilitación para ejercer la profesión.
- b) Haber sido sentenciado por la comisión de delito doloso.
- c) Padecer alguna afección que comprometa su capacidad física o mental, en relación al desempeño de las tareas de verificación de proyectos.
- d) Ejercer cargo público.
- e) Haber sido destituido de cualquier cargo público.

9.2 Es incompatible la prestación del servicio de Revisor Urbano en los proyectos de habilitación urbana y/o edificación en los que:

- a) Participe en su diseño o ejecución.
- b) Se vayan a ejecutar en predios que pertenezcan al dominio del Revisor Urbano o a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- c) Se encuentren emplazados en predios que pertenezcan al dominio de una persona jurídica de la cual el Revisor Urbano sea asociado o tenga alguna participación en la misma o vínculo laboral o contractual.
- d) El Revisor Urbano o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad intervenga como proyectista, constructor o responsable de obra.
- e) Participe en la especialidad y categoría en que no se encuentre registrado.

Artículo 10.- Campos de especialidad de los Revisores Urbanos

Los Revisores Urbanos podrán desempeñarse en los siguientes campos de especialidad:

- a) Arquitectura.
- b) Urbanismo.
- c) Estructuras.
- d) Instalaciones eléctricas y/o electromecánicas.
- e) Instalaciones sanitarias.
- f) Instalaciones de gas.

Artículo 11.- Del servicio de verificación de los Revisores Urbanos

11.1 Para ejercer el servicio de verificación de proyectos de habilitación urbana y/o edificación, los profesionales interesados deberán inscribirse en el Registro de Revisores Urbanos, en las siguientes categorías:

- a) **Categoría A:** Los Revisores Urbanos inscritos en esta categoría podrán verificar todo tipo de proyecto de habilitación urbana y/o edificación que correspondan exclusivamente a los mencionados en el artículo 8.
- b) **Categoría B:** Los Revisores Urbanos inscritos en esta categoría podrán verificar proyectos de habilitación urbana de hasta diez (10) Has., y de proyectos de edificaciones cuya superficie total construida no supere los veinte mil metros cuadrados (20,000 m²), que correspondan exclusivamente a los mencionados en el artículo 8.
- c) **Categoría C:** Los Revisores Urbanos inscritos en esta categoría podrán verificar proyectos de habilitación urbana de hasta cinco (05) Has., y proyectos de edificación cuya superficie total construida no supere los diez mil metros cuadrados (10,000 m²), que correspondan exclusivamente a los mencionados en el artículo 8.

11.2 El servicio de verificación urbana se podrá realizar de manera individual o asociada de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 12.- Ámbito de los Revisores Urbanos

12.1 Los Revisores Urbanos prestan servicios en el ámbito territorial de la Municipalidad Provincial en el que se encuentre inscrito. Un Revisor Urbano puede inscribirse en más de una (1) provincia, de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

12.2 En aquellas provincias en las que no se hubieran acreditado Revisores Urbanos, se admitirá la participación de Revisores Urbanos acreditados en las provincias colindantes.

Artículo 13.- Funciones del Revisor Urbano

Los Revisores Urbanos tienen las siguientes funciones:

a) Verificar que los proyectos de Habilitación Urbana y/o de Edificación de la modalidad C mencionados en el artículo 8, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las Normas, Planes de Ordenamiento, Acondicionamiento Territorial y/o Desarrollo Urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y normas sobre la materia.

b) Elaborar los Informes Técnicos correspondientes, los cuales deberán estar acompañados de los planos y memorias pertinentes debidamente sellados y firmados por el Revisor Urbano.

c) Llevar un registro de proyectos de habilitación urbana y/o edificación donde se registrarán los proyectos recibidos para su verificación, manteniendo en custodia una copia de seguridad de éstos y de los Informes Técnicos emitidos.

d) Reportar cada cuatro (4) meses a la Comisión Especial de Revisores Urbanos correspondiente el número y tipo de proyectos de habilitación urbana y/o edificación verificados así como su resultado.

CAPÍTULO II REGISTRO DE REVISORES URBANOS

Artículo 14.- Registro de Revisores Urbanos

14.1 Los profesionales que deseen prestar el servicio de verificación de proyectos de habilitación urbana y/o edificación, deberán inscribirse en el Registro de Revisores Urbanos de cada provincia, que para tal efecto las municipalidades provinciales del país, aperturarán mediante Decreto de Alcaldía.

14.2 El Registro tendrá carácter público y permanente, conteniendo la siguiente información: número de registro, nombres y apellidos completos, domicilio real, número telefónico, dirección de correo electrónico, mención del Colegio Profesional al que pertenece, número de colegiatura, campo de especialidad, categoría, naturaleza individual o asociada del servicio. Asimismo, en dicho registro se anotarán las observaciones relacionadas con el desempeño de cada Revisor Urbano.

Artículo 15.- De la Comisión Especial de Revisores Urbanos

15.1 La Comisión Especial de Revisores Urbanos es el órgano colegiado encargado de la selección y acreditación de Revisores Urbanos, así como de la administración del Registro de Revisores Urbanos. De igual manera ejerce la potestad sancionadora. Su ámbito de competencia es a nivel Provincial.

15.2 La Comisión Especial estará conformada por:

a) Un representante de la Municipalidad Provincial, designado por el Alcalde, quien la presidirá.

b) El Director Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En el caso de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mientras no se constituya la Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento correspondiente, el Alcalde designará a un funcionario en la Comisión.

c) Un representante del Colegio de Arquitectos del Consejo Regional o Zonal respectivo.

d) Un representante del Colegio de Ingenieros del Consejo Departamental.

15.3 Son funciones de la Comisión Especial de Revisores Urbanos, las siguientes:

a) Convocar a concurso de méritos para la selección de los revisores urbanos. La primera convocatoria se efectuará, dentro de los tres (03) meses de entrada en vigencia del presente Reglamento.

b) Evaluar y seleccionar a los profesionales que participan de manera individual o asociada, para prestar el servicio de Revisores Urbanos.

c) Inscribir en el Registro y acreditar a los profesionales seleccionados como Revisores Urbanos, sean éstos individuales o asociados.

d) Supervisar el desempeño de los Revisores Urbanos.

e) Tomar conocimiento de las denuncias o actuar de oficio respecto de posibles infracciones cometidas por los Revisores Urbanos en el ejercicio de sus funciones, así como imponer sanciones en caso sea procedente, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.

15.4 Las Municipalidades Provinciales brindarán las facilidades logísticas requeridas para el normal funcionamiento de la Comisión Especial de Revisores Urbanos, para lo cual designarán a un funcionario, quien actuará como Secretario Técnico de la misma, con el propósito de apoyar el desarrollo de las funciones establecidas en el numeral 15.3.

15.5 Los derechos por concepto de pago de inscripción y renovación de registro a que hace referencia el numeral 17.4, serán administrados por la Municipalidad Provincial, de los cuales el equivalente al 25% del monto total cobrado será destinado para financiar la retribución a cada uno de los representantes de los Colegios Profesionales de la Comisión.

Artículo 16.- Requisitos para la inscripción en el Registro de Revisores Urbanos

16.1 Personas Naturales.- Podrán inscribirse en el Registro de Revisores Urbanos, las personas naturales que:

a) Acrediten título profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, Sanitario, Eléctrico y/o Electromecánico, estar colegiado y encontrarse habilitado por el Colegio Profesional correspondiente.

b) Acrediten la experiencia exigida para la categoría en que pretenda inscribirse, de acuerdo a lo siguiente:

b.1) Para la Categoría A:

i) Ejercicio profesional: Quince (15) o más años a partir de la colegiatura en el ejercicio profesional en las actividades relacionadas con su especialidad.

ii) Participación como profesional responsable de diseño en el campo de especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano: Acreditar una cantidad no inferior a los cincuenta mil metros cuadrados (50,000 m²) en proyectos de habilitación urbana y de edificación que se hayan ejecutado.

iii) Participación como verificador o revisor de proyectos en comisiones técnicas: Dos (02) años de desempeño, siempre y cuando en dicho período hayan informado al menos quince (15) proyectos de edificación que en conjunto sumen un mínimo de quince mil metros cuadrados (15,000 m²).

b.2) Para la Categoría B:

i) Ejercicio profesional: Diez (10) o más años a partir de la colegiatura en el ejercicio profesional en las actividades relacionadas con su especialidad.

ii) Participación como profesional responsable del diseño del campo de especialidad en que desea desempeñar como Revisor Urbano: Acreditar una cantidad no inferior a los treinta mil metros cuadrados (30,000 m²) en proyectos de habilitación urbana y de edificación que se hayan ejecutado, es decir, edificados.

iii) Participación como verificador o revisor de proyectos en comisiones técnicas: Dos (2) años de desempeño, siempre y cuando en dicho período hayan informado al menos diez (10) proyectos de edificación que en conjunto sumen un mínimo de diez mil metros cuadrados (10,000 m²).

b.3) Para la Categoría C:

i) Ejercicio profesional: Cinco (05) o más años a partir de la colegiatura en el ejercicio profesional en las actividades relacionadas con su especialidad.



ii) Participación como profesional responsable del diseño del campo de especialidad en que desea desempeñar como Revisor Urbano: Acreditar una cantidad no inferior a los quince mil metros cuadrados (15,000 m²) en proyectos de habilitación urbana y de edificación que se hayan ejecutado.

iii) Participación como verificador o revisor de proyectos en comisiones técnicas: Dos (2) años de desempeño, siempre y cuando en dicho período hayan informado al menos cinco (5) proyectos de edificación que en conjunto sumen un mínimo de cinco mil metros cuadrados (5,000 m²).

c) No estén afectas a ninguno de los impedimentos establecidos en el artículo 9.

d) Cumplan con el pago de la cuota de inscripción.

16.2 Personas jurídicas.- Podrán inscribirse en el Registro de Revisores Urbanos, las personas jurídicas que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Su objeto social incluya la verificación de proyectos de habilitación urbana y/o edificación.

b) Cuando menos uno de los que forman parte de la misma esté registrado como Revisor Urbano.

c) Pago de la cuota de inscripción.

Artículo 17.- Procedimientos de inscripción

17.1 Para la postulación se presentará una solicitud conteniendo los nombres, la identificación, dirección real y electrónica del interesado, donde se le notificará la información referida al proceso de selección.

a) Copia del Documento Nacional de Identidad.

b) Certificado de Habilidad del colegio profesional correspondiente

c) Copia del diploma del título profesional en arquitectura, ingeniería civil, sanitaria, electromecánica o eléctrica.

d) Declaración jurada del interesado donde señale no estar afecto a los impedimentos que establece el numeral 9.1 del artículo 9.

e) Copia del récord de obras diseñadas expedido por el Colegio Profesional respectivo, mediante el cual se deberá validar la participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que se desea desempeñar y acreditar el número de proyectos y características. La experiencia acreditada por la elaboración de un anteproyecto y su correspondiente proyecto no será acumulable.

f) Copia del certificado o comunicación municipal en que conste la participación del interesado como revisor de proyectos con indicación del número de proyectos y de sus metros cuadrados.

g) Copia del recibo de pago por derecho de inscripción.

17.2 Verificación de los requisitos

a) El Secretario Técnico de la Comisión Especial, será el encargado de registrar las solicitudes presentadas, consignando los datos relativos a los postulantes, con indicación de la fecha y hora de recepción, el número de folios y los documentos adjuntados.

b) Dentro del plazo de diez (10) días hábiles de presentada la solicitud, la Comisión Especial evaluará la documentación, de encontrarla conforme emitirá opinión favorable, procediendo a la inscripción en la categoría que corresponda, lo cual será notificado al postulante.

c) En caso que la solicitud y/o los documentos acompañados no cumplan con los requisitos exigidos, el Secretario Técnico requerirá al interesado para que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, subsane la omisión u observación acompañando los documentos respectivos. En caso de no subsanarse la observación indicada, se tendrá por no presentada la solicitud.

17.3 Acreditación como Revisor Urbano

La inscripción en el Registro se acreditará mediante un certificado expedido por la Comisión Especial

correspondiente. En éste se indicará el código de registro, nombre del Revisor Urbano, domicilio, la categoría en que se encuentra inscrito y la fecha de inscripción.

17.4 La inscripción en el Registro tendrá carácter indefinido. Sin embargo, anualmente el Revisor Urbano deberá revalidar su registro mediante comunicación escrita a la Comisión Especial correspondiente, con carácter de declaración jurada, manifestando que no está afecto a ninguna causal de impedimento. Tanto la inscripción como la revalidación se realizarán previo pago equivalente al 20% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

17.5 Los Revisores Urbanos podrán cambiar de categoría cuando cumplan con los requisitos establecidos.

CAPÍTULO III RESPONSABILIDADES

Artículo 18.- Responsabilidad del Revisor Urbano

18.1 Los Revisores Urbanos son autónomos en el ejercicio de sus funciones conforme a la Ley y el presente Reglamento.

18.2 Los Revisores Urbanos tienen responsabilidad administrativa, civil y penal, por los actos derivados del ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 5 de la Ley.

Artículo 19.- Infracciones y sanciones

Constituyen infracciones de los Revisores Urbanos los siguientes actos:

19.1 Infracciones de primer grado y sanción

Se considerará como infracción de primer grado las siguientes:

a) No comunicar a la Comisión Especial cualquier modificación de sus datos personales que dé lugar a la configuración de una causal de impedimento.

b) Proporcionar información inexacta o adulterada en relación al cumplimiento de los requisitos de inscripción.

c) La emisión del Informe Técnico sobre expedientes incompletos, cuyas omisiones impidan la comprensión del proyecto.

Estas infracciones serán sancionadas, con la inhabilitación temporal de la acreditación de Revisor Urbano hasta por un máximo de un (01) año.

19.2 Infracciones de segundo grado y sanción

Se considerará como infracciones de segundo grado las siguientes:

a) Reincidir en la comisión de alguna infracción de primer grado, dentro de un período de un (01) año.

b) Prestar servicios de Revisor Urbano encontrándose en una de las causales de impedimento o incompatibilidad.

c) Emitir un Informe Técnico en contravención con los requisitos o condiciones establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Provincial, Plan Urbano Distrital, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Reglamento Nacional de Edificaciones, la Ley y sus Reglamentos, y demás normas de la materia.

Estas infracciones serán sancionadas con la inhabilitación permanente de la acreditación de Revisor Urbano, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales que correspondan según las normas vigentes.

Artículo 20.- Procedimiento sancionador

20.1 El Revisor Urbano que incurra en alguna infracción que dé lugar a sanción, será sometido a un procedimiento sancionador sumario que estará a cargo de la Comisión Especial.

20.2 El procedimiento sancionador puede iniciarse de oficio o a pedido de parte mediante solicitud escrita presentada por la parte afectada ante la Comisión Especial en la que se encuentra registrado el Revisor Urbano. La solicitud deberá presentarse en un plazo no

mayor de un (01) año contado a partir del momento en que el solicitante tomó conocimiento de la falta cometida. En caso contrario, se declarará prescrito el acto sin perjuicio del proceso civil o penal a que hubiere lugar. La parte afectada podrá ser la municipalidad donde se presentó el Informe Técnico, el administrado o Delegado Ad Hoc o de Servicios Públicos.

20.3 La Comisión Especial revisará y calificará la solicitud. De ser declarada procedente, notificará al administrado y al Revisor Urbano dentro de los dos (02) días hábiles siguientes de la calificación, para que este último en un plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir de la fecha de recibida la notificación formule su descargo por escrito y aporte las pruebas que considere conveniente.

20.4 Atención de la solicitud

La Comisión Especial dentro de los quince (15) días hábiles de la recepción del descargo del Revisor Urbano, o vencido el plazo para efectuar el descargo, realizará las investigaciones del caso, examinará las pruebas que se hayan presentado, determinando si la solicitud es fundada o infundada. En caso de ser fundada, mediante Acuerdo impondrá la sanción correspondiente, el mismo que será notificado al solicitante y al Revisor Urbano, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que correspondan.

20.5 Recurso de reconsideración

El recurso de reconsideración será interpuesto dentro de los quince (15) días hábiles de notificado el Acuerdo de la Comisión Especial de Revisores Urbanos de atención de la solicitud, el mismo que será resuelto en el plazo de treinta (30) días hábiles.

20.6 Recurso de apelación

El recurso de apelación será interpuesto dentro de los quince (15) días hábiles de notificado el Acuerdo de la Comisión Especial de Revisores Urbanos de atención de la solicitud o que resuelva el recurso de reconsideración, el mismo que será resuelto en segunda instancia por la Municipalidad Provincial correspondiente, en el plazo de treinta (30) días hábiles. Con dicho acto se agota la vía administrativa.

20.7 Aplicación supletoria

En todo lo no previsto en el presente capítulo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones contenidas en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en lo que resulte pertinente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Del Formato

El formato de informe técnico a que se hace mención en el presente reglamento será aprobado mediante Resolución del Viceministro de Vivienda y Urbanismo.

SEGUNDA.- De la constitución de la Comisión Especial de Revisores Urbanos

Las Municipalidades, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, deberán constituir la Comisión Especial de Revisores Urbanos regulada en el artículo 15.

TERCERA.- Designación de representantes

Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros a nivel nacional dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento procederán a designar a sus representantes ante las Comisiones Especiales de Revisores Urbanos.

257894-7

Aprueban Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica

DECRETO SUPREMO
N° 026-2008-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 obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria;

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

Que, en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se regulará la verificación de los expedientes de solicitud de Licencia de Habilitación Urbana y de Edificación, así como también la verificación de la ejecución de obras de habilitación urbana y edificación;

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

DECRETA:

Artículo 1°.- Aprobación del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica

Aprobar el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, que consta de 3 capítulos y 14 artículos, cuyo texto forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- Vigencia

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

Artículo 3°.- Adecuación al Reglamento

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

Artículo 4°.- Refrendo

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

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

ALAN GARCÍA PÉREZ
Presidente Constitucional de la República

ENRIQUE CORNEJO RAMÍREZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación de:

- La Verificación Administrativa de los expedientes para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación.
- La Verificación Técnica de la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación.

Artículo 2°.- Finalidad

La regulación establecida en el presente Reglamento tiene como finalidad garantizar de manera preventiva y correctiva, la seguridad tanto de los actores del proceso constructivo como de los usuarios y de terceros afectados por las habilitaciones urbanas y edificaciones resultantes

de dicho proceso, así como la protección del ambiente y la conservación del patrimonio cultural.

Artículo 3°.- Ámbito de aplicación

Los procedimientos y actos administrativos contenidos en el presente reglamento son de aplicación obligatoria en el ámbito nacional, y comprenden todas las modalidades establecidas en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, para la obtención de Licencias de Habilitación Urbana y/o Licencias de Edificación, y su posterior ejecución.

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

Artículo 4°.- Alcances de la Verificación Administrativa y Técnica

4.1 La Verificación Administrativa y Técnica comprende la fiscalización posterior de los expedientes y la supervisión de la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación. Asimismo, comprende la revisión de los expedientes para la obtención de las Licencias, y para la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, así como la verificación que las obras sean proyectadas cumpliendo con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables; y que su ejecución se realice de conformidad con el proyecto presentado y/o aprobado.

4.2 La Verificación Administrativa se efectuará sobre la totalidad de los expedientes presentados bajo las Modalidades A y B del artículo 10 de la Ley; y para los expedientes presentados bajo las Modalidades C y D, se aplicará lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

4.3 La Verificación Técnica se efectuará sobre la totalidad de las obras comprendidas en las Modalidades del artículo 10 de la Ley.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 5°.- De las Municipalidades

Dentro del ámbito de su jurisdicción, las Municipalidades Distritales, Provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, tienen en materia de Verificación Administrativa y Técnica, las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Establecer los requisitos y/o criterios para seleccionar y/o designar a los profesionales arquitectos o ingenieros que se desempeñen como Supervisores de Obra, los que estarán acreditados por sus respectivos Colegios Profesionales.
- b) Llevar un récord de las Verificaciones Técnicas efectuadas por cada uno de los Supervisores de Obra.
- c) Organizar, sistematizar y efectuar las actividades de Verificación Administrativa y Técnica en el ámbito de su jurisdicción, de conformidad con el presente Reglamento, debiendo llevar un control permanente de su cumplimiento.
- d) Imponer las sanciones que correspondan de conformidad con el Reglamento de Sanciones de cada Municipalidad, y demás disposiciones aplicables.
- e) Organizar y mantener actualizado el Inventario de Proyectos y Obras, que contiene información de todos los expedientes presentados para la obtención de Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, hasta la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra.
- f) Supervisar y evaluar permanentemente el desempeño de los Supervisores de Obra y de su personal vinculado a la actividad verificadora.

Artículo 6°.- De los Colegios Profesionales

De conformidad con sus Estatutos y demás normas aplicables, los Colegios Profesionales deberán iniciar, de oficio o a solicitud de las Municipalidades, los procesos de investigación e imposición de la sanción que pudiera corresponder a sus agremiados, por las posibles infracciones cometidas en su desempeño como profesionales proyectistas, responsables de obra, constructores, o Supervisores de Obra, o cargos similares en los proyectos presentados y/o autorizados.

CAPÍTULO III VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

Artículo 7°.- Verificación Administrativa

7.1 La Verificación Administrativa es aquella actividad, dentro de la atribución municipal de fiscalización posterior, que consiste en comprobar la autenticidad de los documentos proporcionados por el administrado para solicitar y obtener, en su caso, las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, así como para solicitar y obtener, en su caso, la Recepción de Obras y/o la Conformidad de Obra.

7.2 La Verificación Administrativa es efectuada por la unidad orgánica que designe la Municipalidad.

7.3 En ningún caso, el derecho adquirido a iniciar la obra está supeditado a la ejecución de la Verificación Administrativa.

Artículo 8°.- Verificación Técnica

La Verificación Técnica es aquella actividad, dentro de la atribución municipal de control urbano, que consiste en comprobar que los procesos de ejecución, recepción y/o conformidad de obra cumplan con las normas técnicas urbanísticas y edificatorias aplicables al predio, con lo señalado en las especificaciones técnicas y con lo previsto en los planos de cada especialidad del proyecto de habilitación urbana y/o edificación presentados y/o autorizados.

Artículo 9°.- Inventario de Proyectos y Obras

El órgano encargado del control urbano municipal está obligado a organizar y mantener actualizado el Inventario de Proyectos y Obras, el mismo que contendrá, como mínimo:

- a) Código o número progresivo
- b) Ubicación
- c) Datos del administrado
- d) Tipo de proyecto con conexión a las redes de servicios públicos
- e) Áreas y número de unidades inmobiliarias
- f) Etapa de avance
- g) Datos del profesional responsable de obra
- h) Monto aproximado de inversión

Artículo 10°.- Supervisor de Obra

10.1 En el desempeño de la Verificación Técnica prevista en el artículo 8, el Supervisor de Obra tiene las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Revisar el expediente materia de la supervisión.
- b) Realizar la Verificación Técnica de las obras para las que ha sido designado, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Reglamento.
- c) Elaborar el Cronograma de Visitas de Inspección en coordinación con el profesional responsable de obra y proponerlo al órgano de control urbano municipal para su aprobación. El Cronograma aprobado deberá constar en cada expediente y contendrá la programación, evaluación y seguimiento de los respectivos proyectos y obras.
- d) Llevar a cabo las Visitas de Inspección en las oportunidades señaladas en el Cronograma respectivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, así como absolver cualquier consulta que formule el profesional responsable de obra.
- e) Entregar al órgano encargado del control urbano municipal, así como al propietario o al profesional responsable de obra, copia del Informe de Visita de Inspección en un plazo no mayor a dos (02) días hábiles de efectuada la misma.
- f) Informar inmediatamente al funcionario responsable del órgano encargado del control urbano municipal, respecto del incumplimiento de normas técnicas o de la ejecución de procesos constructivos que puedan generar riesgos a los trabajadores de la obra, a terceras personas, a las edificaciones vecinas o a bienes públicos.
- g) Ampliar los alcances de sus informes en las oportunidades que sean requeridas por la Municipalidad correspondiente para resolver algún asunto relacionado con la obra.

10.2 Cada Municipalidad establecerá los requisitos que deben cumplir los profesionales que se desempeñen como Supervisores de Obra, debiendo contar como mínimo con:

- a) Título profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, estar colegiado y encontrarse hábil en el ejercicio de la profesión.
- b) Acreditación otorgada por el Colegio Profesional correspondiente, para efectuar la Supervisión de Obra, de acuerdo a la complejidad, especialización y magnitud de la obra respectiva.

10.3 No podrán ejercer como Supervisor de Obra quienes:

- a) Hayan sido sentenciados por la comisión de delito doloso.
- b) Hayan sido sancionados con suspensión o inhabilitación en el ejercicio de su profesión.

10.4 Los Supervisores de Obra no podrán efectuar la verificación técnica en los siguientes casos:

- a) Cuando las obras se ejecuten en predios de propiedad del Supervisor de Obra o de su cónyuge, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- b) Cuando las obras se ejecuten en predios de propiedad de una persona jurídica de la cual el Supervisor de Obra sea socio o tenga algún vínculo laboral o contractual.
- c) Cuando el Supervisor de Obra, su cónyuge o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, intervenga como proyectista, constructor y/o responsable de obra del mismo proyecto.

10.5 Los Supervisores de Obra no tienen competencia para:

- a) Controlar la calidad de los insumos de la construcción.
- b) Ordenar la ejecución de alguna actividad del proceso constructivo.
- c) Disponer la paralización de la obra, a menos que se detecte riesgo inminente para la integridad de personas.
- d) Solucionar conflictos vecinales o laborales.

Artículo 11°.- Procedimiento de Verificación Administrativa

11.1 Oportunidad de la Verificación Administrativa

- a) En el plazo máximo de diez (10) días hábiles posteriores a la aprobación de la respectiva Licencia, se llevará a cabo la verificación del expediente, bajo responsabilidad del órgano encargado.
- b) En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de recibidas las obras de habilitación o de emitida la conformidad de obras, se llevará a cabo la verificación del expediente, bajo responsabilidad del órgano encargado.

11.2 La Verificación Administrativa del expediente para solicitar Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de edificación, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Dentro del día hábil siguiente al otorgamiento de la respectiva Licencia, se derivará el expediente al órgano de control urbano municipal.
- b) El órgano de control urbano municipal efectuará la Verificación Administrativa de los documentos que forman parte del expediente, respecto del cumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables, debiendo emitir su Informe en los plazos establecidos en el numeral 11.1.
- c) En el caso de los expedientes presentados en las Modalidades A y B del artículo 10 de la Ley, si el Informe de Verificación Administrativa contiene observaciones, el órgano de control urbano municipal notificará por escrito al administrado en el domicilio señalado por éste,

adjuntando copia del referido Informe en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, disponiéndose la paralización inmediata de las obras.

d) En el caso de expedientes presentados en las Modalidades C y D del artículo 10 de la Ley, si las observaciones versan sobre documentos técnicos, el órgano de control urbano municipal podrá requerir información a los Revisores Urbanos o a los delegados correspondientes de las Comisiones Técnicas que emitieron el Informe Técnico o Dictamen sobre el que se aprobó el proyecto. Recibida la información de la Comisión Técnica o de los Revisores Urbanos, se procederá de acuerdo a Ley.

e) El administrado tendrá un plazo de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas en el Informe de Verificación Administrativa, estando facultado para solicitar la ampliación de dicho plazo hasta por cinco (05) días hábiles; dicha solicitud será atendida por el órgano de control urbano municipal en el plazo de dos (02) días hábiles, transcurrido el cual la solicitud se tendrá por aceptada.

f) En caso el administrado no subsane las observaciones formuladas en el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo otorgado, el órgano de control urbano municipal emitirá una Resolución aplicando las sanciones que correspondan, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones correspondiente.

11.3 La Verificación Administrativa y Técnica de la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, se efectuará de acuerdo con el procedimiento que establece el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

11.4 Concluido el procedimiento de Verificación Administrativa, el órgano de control urbano municipal archivará el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procederá a actualizar su información en el Inventario de Proyectos de Obras.

Artículo 12°.- Procedimiento de Verificación Técnica

12.1 La Verificación Técnica de obras de habilitación urbana se efectuará de acuerdo con el Cronograma de Visitas de Inspección, aprobado para cada obra en función de la magnitud y complejidad de la misma.

12.2 Las Visitas de Inspección tienen los siguientes alcances:

- a) Verificar el área y linderos del inmueble, contrastando la información real con la contenida en la ficha y/o partida registral de dominio presentada.
- b) Verificar que la ejecución de la obra coincida con el proyecto presentado y/o aprobado.
- c) Verificar el cumplimiento de las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobadas por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y demás normas aplicables.
- d) Verificar que los procedimientos empleados por el constructor garanticen el mínimo de riesgo para los trabajadores de la obra y para los predios vecinos y sus ocupantes.

12.3 El número de Visitas de Inspección para obras de habilitación urbana se definirá en el Cronograma respectivo y se realizarán como mínimo:

- a) Al inicio de la obra.
- b) Antes de que concluyan los trabajos de trazo de vías de la habilitación.
- c) Antes de que concluyan los trabajos de movimiento de tierras.
- d) Antes que se inicien los trabajos de pavimentación.

12.4 El número de Visitas de Inspección para obras de edificación se definirá en el Cronograma respectivo en función del tipo, magnitud y complejidad de la obra, debiendo considerar como mínimo una (01) visita para la etapa de cimentación y dos (02) visitas para cada piso durante la construcción de los muros y techos.



12.5 Las Visitas de Inspección para obras correspondientes a la Modalidad A se realizarán:

- a) Al inicio de la obra.
- b) Antes que concluyan los trabajos de cimentación.
- c) Antes que concluyan los trabajos de vaciado de techo.
- d) Antes que se completen los trabajos de albañilería.

12.6 Las Visitas de Inspección para obras correspondientes a las Modalidades B, C y D se realizarán, como mínimo:

- a) Al inicio de la obra.
- b) Antes que concluya la excavación de cada nivel de sótano.
- c) Antes que concluyan los trabajos de vaciado de techos.
- d) Antes que se completen los trabajos de albañilería.
- e) Antes de la culminación de las obras acabadas.

12.7 La Verificación Técnica de las obras de habilitación urbana y/o de edificación, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Otorgada la licencia y antes del inicio de la obra, la Municipalidad informará por escrito al propietario el nombre del Supervisor de Obra encargado de la Verificación Técnica de su obra.

b) El propietario a su vez pondrá en conocimiento de la Municipalidad la fecha de inicio de la obra y el nombre del profesional responsable de la misma, confirmando al profesional que se consigna en el formulario de licencia o designando uno nuevo.

c) El Supervisor y el profesional responsable de obra, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a su designación, elaborarán conjuntamente el Cronograma de Visitas de Inspección, el que será propuesto al órgano encargado de obras privadas de la Municipalidad.

d) El órgano encargado de obras privadas de la Municipalidad evaluará la propuesta y aprobará el Cronograma de Visitas de Inspección definitivo.

e) El Cronograma indicará las oportunidades en que se efectuarán las Visitas de Inspección y será suscrito por el Supervisor y el profesional responsable de obra; copia del Cronograma deberá ser adherido al Cuaderno de Obra.

f) El profesional responsable de obra o el propietario deberán asegurar que la obra se encuentre en condiciones de ser objeto de Verificación Técnica en las fechas programadas y, que éstas puedan efectuarse en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el artículo 13.

g) Excepcionalmente, en casos debidamente fundamentados y con dos (02) días hábiles de anticipación, el profesional responsable de obra o el propietario podrán solicitar por escrito al Supervisor de obra el aplazamiento de alguna Visita de Inspección programada; de considerar procedente la solicitud, el Supervisor de Obra procederá a fijar en coordinación con el profesional responsable de obra o el propietario, la fecha en que se realizará la Visita de Inspección postergada y, de ser necesario, la reprogramación del Cronograma. El sustento de la solicitud y lo resuelto por el Supervisor de Obra constarán en el Informe de Visita de Inspección.

h) En caso que de la Visita de Inspección se derive la necesidad de efectuar acciones para cumplir con las medidas de seguridad de obra, la reducción de los riesgos o el cumplimiento de lo establecido en los planos aprobados, éstas se consignarán en el Informe respectivo, señalando el plazo en que deberán efectuarse las acciones para lograr su cumplimiento.

i) En caso se detecte la comisión de infracciones que ameriten la adopción de alguna de las medidas provisionales de ejecución inmediata dispuestas en el literal e) del numeral 5 del artículo 10 de la Ley, el Supervisor de Obra deberá ponerlo en conocimiento del órgano de control municipal a fin de que actúe de acuerdo a sus facultades, debiendo constar en el Informe de Visita de Inspección.

j) En caso se detecte la trasgresión del proyecto presentado y/o autorizado así como la ejecución de procesos constructivos que impliquen un alto riesgo, el

Supervisor de Obra deberá ponerlo en conocimiento del órgano de control urbano municipal, para la aplicación de las sanciones correspondientes de acuerdo con el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones correspondiente.

k) El Informe de Visita de Inspección que emitirá el Supervisor de Obra, contendrá como mínimo:

- k.1) El tipo de Obra.
- k.2) Número de la licencia.
- k.3) Ubicación exacta del predio materia de verificación.
- k.4) Estado de avance de obra.
- k.5) Nombre del Supervisor y el responsable de la obra.
- k.6) Cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- k.7) Cumplimiento de normas técnicas.
- k.8) Verificación de que los procesos constructivos que emplea el constructor garanticen el mínimo riesgo para los trabajadores de la obra y para los predios vecinos y sus ocupantes.
- k.9) Observaciones y/o recomendaciones.

l) En caso que el profesional responsable de obra o el propietario del inmueble se negaran a suscribir el Informe, el Supervisor dejará constancia del hecho en el mismo y lo pondrá en conocimiento del órgano de control municipal.

m) Dentro del día hábil siguiente a la Visita de Inspección, el Supervisor de Obra entregará copia del Informe al propietario o profesional responsable de la obra, así como al órgano de control urbano municipal, la misma que quedará adherida al cuaderno de obra.

n) El propietario o el profesional responsable de obra que no se encuentre de acuerdo con el contenido del Informe de Visita de Inspección, podrá recurrir al órgano de control urbano municipal, dentro del plazo de dos (02) días hábiles de efectuada la Visita de Inspección, a efectos que resuelva de acuerdo a Ley.

o) En caso de que el administrado no subsane las observaciones formuladas en el Informe de Visita de Inspección en el plazo otorgado, el Supervisor de Obra comunicará el incumplimiento al órgano de control urbano municipal a fin de que se apliquen las sanciones que correspondan.

12.8 La Verificación Técnica de la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Dentro del día hábil siguiente de concluida la Verificación Administrativa, el órgano de control urbano municipal entregará la documentación correspondiente al Supervisor de Obra.

b) Dentro de los dos (02) días hábiles de recibido el expediente, el Supervisor de Obra:

b.1) Verificará que la obra cumpla con las normas técnicas urbanísticas y edificatorias aplicables al predio, en las especificaciones técnicas y en los planos de cada especialidad del proyecto presentado y/o autorizado.

b.2) De ser el caso, verificará que los planos de replanteo cumplan con los planos urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y las demás normas aplicables.

b.3) Programará la Visita de Inspección final, la misma que será efectuada dentro de los dos (02) días hábiles siguientes.

c) Al término de la Visita de Inspección final, el Supervisor de Obra emitirá el Informe respectivo que será suscrito por el profesional responsable de obra o el propietario; en caso que éstos se negaran a suscribirlo o no se encontraran en la obra, el Supervisor hará constar el hecho en el Informe y lo pondrá en conocimiento del órgano de control urbano municipal.

d) Dentro del día siguiente a la Visita de Inspección, el Supervisor de Obra entregará copia del Informe al propietario o profesional responsable de la obra, así como al órgano de control urbano municipal, la misma que quedará adherida al cuaderno de obra.

e) El propietario o el profesional responsable de obra que no se encuentre de acuerdo con el contenido del

Informe de Visita de Inspección, podrá recurrir al órgano de control urbano municipal, dentro del plazo de dos (02) días hábiles de efectuada la Visita de Inspección, a efectos de que resuelva de acuerdo a Ley.

f) Si producto de la verificación se detectan modificaciones no aprobadas para el proyecto, o el incumplimiento de los parámetros establecidos para el mismo, esto se consignará en el Informe Final de Visita de Inspección.

g) Dentro de los dos (02) días hábiles de resueltas las observaciones formuladas al Informe Final de Visita de Inspección, se efectuará una nueva Visita que seguirá el procedimiento establecido en este numeral.

h) En caso que el Informe Final de Visita de Inspección concluya que las obras ejecutadas se encuentran conformes, el órgano de control urbano municipal procederá a anotar, suscribir y sellar la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra en el Formulario Único que corresponda, de acuerdo a lo establecido en la Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

12.9 Concluido el procedimiento de Verificación Técnica, el órgano de control urbano municipal archivará el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procederá a actualizar su información en el Inventario de Proyectos y Obras.

12.10 Fiscalización de la Verificación Técnica:

a) El órgano de control urbano municipal deberá evaluar y fiscalizar la documentación remitida por los Supervisores de Obra durante los procedimientos de Verificación Técnica.

b) Si se detectan infracciones cometidas por el Supervisor de Obra, los hechos se pondrán en conocimiento del órgano de obras privadas de la Municipalidad para que adopte las medidas correctivas que correspondan.

c) Concluida la fiscalización, el órgano de control urbano municipal archivará la documentación de la fiscalización efectuada, y procederá a actualizar la información del expediente en el Inventario de Proyectos y Obras.

Artículo 13°.- Derechos y obligaciones del propietario o del profesional responsable

13.1 Durante las visitas de Inspección de Verificación Técnica, el propietario o profesional responsable de obra tiene los siguientes derechos:

a) Exigir al Supervisor de Obra que se identifique con la credencial vigente expedida por la Municipalidad de la jurisdicción.

b) Acompañar al Supervisor de Obra en el desarrollo de la Visita de Inspección de Verificación Técnica.

c) Formular las observaciones y aclaraciones que considere conveniente.

d) Recibir una copia del Informe elaborado por el Supervisor de Obra con las observaciones formuladas en las Visitas de Inspección de Verificación Técnica, que se hubieran efectuado durante la ejecución, recepción de obras o conformidad de obra, dentro de los plazos establecidos en el presente Reglamento.

e) Dejar constancia en los Informes de Visitas de Verificación Técnica, de las observaciones y aclaraciones que considere convenientes.

f) Presentar la documentación o pruebas que considere convenientes para desvirtuar las posibles deficiencias detectadas.

g) Solicitar la ampliación del plazo para subsanar observaciones.

13.2 Durante las visitas de Verificación Técnica, el propietario y/o el profesional responsable de obra, tendrán las obligaciones siguientes:

a) Estar presente en el lugar donde se ejecuta la obra.

b) Facilitar la Visita de Inspección de Verificación Técnica.

c) Acreditar su representación, de ser el caso.

d) Permitir el acceso a las zonas de trabajo y/o ambientes de la obra objeto de verificación.

e) Exhibir la licencia, los planos aprobados y el Cuaderno de obra.

f) Poner a disposición del Supervisor de Obra la información adicional que solicite conforme al objeto y alcance de la Verificación.

Artículo 14°.- Derechos de Verificación Técnica a cargo de las Municipalidades

El costo de los derechos de la Verificación Técnica serán fijados por las Municipalidades Distritales, Provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en función al importe que su ejecución genere, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 45° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y estará comprendido dentro de los derechos por Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de Edificación.

257894-8