

obras. En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones parciales, se exigirá la declaratoria de edificación.

h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.

i. Comprobante de pago de licencia de edificación.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.

b. Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios. En caso de demoliciones totales o parciales, debe contar con el rubro de cargas y gravámenes sin limitaciones, caso contrario se acredita la autorización del acreedor.

c. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.

d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.

e. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

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

g. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones, acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera la intervención de los delegados Ad hoc del Indeci o el CGBVP. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia impresa.

Se adjunta asimismo Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra a ejecutarse, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros, como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley núm. 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra y es exigida por la municipalidad el día previo al inicio de las obras.

h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.

i. Estudio de impacto ambiental y vial, en los casos que se requiera, de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

j. Informe técnico favorable de los Revisores Urbanos para la Modalidad C o dictamen de la Comisión Técnica para las Modalidades C y D, según corresponda.

k. Comprobante de pago de licencia de edificación.

Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una (1) copia, excepto en los casos en los que se ha precisado un número de copias diferente."()*

(*) **Artículo modificado por el [Artículo 59 de la Ley N° 30230](#), publicada el 12 julio 2014, cuyo texto es el siguiente:**

“Artículo 25.- Requisitos

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

Para la Modalidad A:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y, de ser el caso, por los profesionales responsables.

b. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.

c. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.

d. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación, planos de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas y la declaración jurada de habilitación profesional; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad respectiva. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia. Para el caso de edificaciones, ampliaciones, modificaciones así como obras menores no mayores a 30 m², solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia.

En la demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del patrimonio cultural de la Nación, y la que requiera el uso de explosivos, se debe presentar carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.

e. Comprobante de pago de la licencia de edificación.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en los literales a y e que anteceden, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva. **(*) [RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](#)**

Para la Modalidad B:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.

b. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.

c. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.

d. Declaración Jurada de habilitación profesional.

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

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia impresa.

En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones parciales, se exigirá la declaratoria de edificación.

g. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), o el seguro de accidentes contra terceros según las características de la obra a ejecutarse de acuerdo a lo que establece el reglamento, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros, como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra, debiendo ser presentada obligatoriamente por el administrado como requisito previo a la ejecución de las obras autorizadas en la licencia, y previa comunicación de la fecha de inicio de obra.

h. Comprobante de pago de licencia de edificación.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.

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

c. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.

d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.

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

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones, acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera la intervención de los delegados ad hoc del INDECI. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia impresa.

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

h. Estudio de Impacto Ambiental, excepto para las edificaciones de vivienda, comercio y oficinas en áreas urbanas de conformidad con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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

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

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

Ninguna autoridad puede establecer requisitos adicionales o exigencias adicionales a las establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones. La inobservancia de lo establecido en la presente disposición constituye barrera burocrática ilegal de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 30056.

j. Informe técnico favorable de los Revisores Urbanos para la Modalidad C o dictamen de la Comisión Técnica para las Modalidades C y D, según corresponda.

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra a ejecutarse, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros, como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra, debiendo ser presentada obligatoriamente por el administrado como requisito previo a la ejecución de las obras autorizadas en la licencia, y previa comunicación de la fecha de inicio de obra.

l. Comprobante de pago de licencia de edificación.

Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una (1) copia, excepto en los casos en los que se ha precisado un número de copias diferente.”

CONCORDANCIAS: [LEY N° 29566, Art. 5](#)

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

Los requisitos enumerados en el artículo 25 tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que reciba el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, el cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación. De ser conforme, se le asignará un número, sellando y firmando cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. En caso contrario, será devuelto en el mismo acto de presentación.

El cargo del Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado y el pago de los derechos de licencia, constituye la licencia de edificación, la misma que, conjuntamente con las copias de los documentos presentados, incluidos dos (2) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal e) del artículo 25, para el caso de la Modalidad A; y cinco (5) juegos de copias de la documentación técnica señalada en

el literal g. del artículo 25, en el caso de las Modalidades B, C y D, serán devueltos en el mismo acto a quien presente el expediente, sin costo adicional.

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

Artículo 27.- Control urbano

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

Artículo 28.- Conformidad de obras

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

Para la Modalidad A:

a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.

b. En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, deberá presentar los documentos señalados en los literales b. o c. del artículo 16, según corresponda.

c. En caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.

d. En los casos de persona jurídica se acompañará la vigencia del mandato correspondiente.

e. Plano de ubicación, plano en planta de la obra ejecutada y declaratoria de fábrica. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica anterior, el plano de planta desarrollado sobre copia del plano de la edificación anterior, con indicación de las obras nuevas ejecutadas.

f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

Para las Modalidades B, C y D:

a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.

b. En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, deberá presentar los documentos señalados en los incisos b. o c. del artículo 16, según corresponda.

c. En caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.

d. Planos de replanteo en obra de los planos de arquitectura y declaratoria de fábrica otorgada por el constructor, en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.

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

f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

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

Para el caso de la Modalidad A, sellará y firmará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y autoriza la inscripción registral de la declaratoria de fábrica.

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

a. Verifique que los planos de replanteo en obra, del proyecto arquitectónico y la declaratoria de fábrica, correspondan a la licencia otorgada;

b. Efectúe la inspección de las obras ejecutadas; y,

c. Anote, suscriba y selle en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y la declaratoria de fábrica. Documentos que dan mérito a su inscripción registral.

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

(*) Artículo modificado por el [Artículo 12 de la Ley N° 29476](#), publicada el 18 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 28.- Conformidad de obra

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

Para la Modalidad A:

a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.

b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados para la Modalidad A, en los literales b. ó c. del artículo 25, según corresponda.

c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.

d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.

e. Plano de ubicación, plano en planta de la obra ejecutada y declaratoria de fábrica. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica anterior, el plano de planta desarrollado sobre copia del plano de la edificación anterior, con indicación de las obras nuevas ejecutadas.

f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

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

Para las Modalidades B, C y D:

a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.

b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los incisos b. o c. del artículo 16, según corresponda.

c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.

d. Planos de replanteo en obra de los planos de arquitectura y declaratoria de fábrica otorgada por el constructor, en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.

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

f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

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

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y autoriza la inscripción registral de la declaratoria de fábrica.

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

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

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y la declaratoria de fábrica. Documentos que dan mérito a su inscripción registral.

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

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

CONCORDANCIAS: D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, Art. 65

Artículo 29.- Del registro

29.1 De la inscripción preventiva

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

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

29.2 De la inscripción

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

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

No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

29.3 De la escritura pública

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

(*) Artículo modificado por el [Artículo 13 de la Ley N° 29476](#), publicada el 18 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 29.- Del registro

29.1 De la inscripción preventiva - predeclaratoria de fábrica

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

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

29.2 De la inscripción - declaratoria de fábrica

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

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

29.3 De la escritura pública

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

CONCORDANCIAS: D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, Art. 66

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

Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de obra después del 20 de julio de 1999, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre de 2008, avaladas por una declaración de parte y/o el autoavalúo, conforme al procedimiento que se establezca mediante decreto supremo. ()*

Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

(*) De conformidad con el [Artículo Único de la Ley N° 29300](#), publicada el 17 diciembre 2008, se modifica el primer párrafo del presente artículo, quedando redactado el presente artículo con el siguiente texto:

“Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley

Las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas en el plazo de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, conforme al procedimiento que se establezca mediante decreto supremo.

Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N° 27972, Ley orgánica de municipalidades.” ()*

(*) De conformidad con la [Primera Disposición Transitoria de la Ley N° 29476](#), publicada el 18 diciembre 2009, se amplía el plazo establecido en la Ley núm. 29300, Ley que Modifica el Primer Párrafo del Artículo 30 de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, hasta el 31 de diciembre de 2010.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, Art. 70, num. 70.2 [Ley N° 29898, Única Disp. Compl. Trans. \(Regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas entre julio de 1999 y setiembre de 2008\)](#)

CAPÍTULO IV

DERECHOS DE TRAMITACIÓN

Artículo 31.- De la licencia

Los derechos correspondientes a la licencia de habilitación urbana no serán mayores a 0.02% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) por m² de área vendible del proyecto para las primeras diez (10) Has. del proyecto, y hasta 0.015% de la UIT por m² de área vendible para las siguientes. En ningún caso el valor total de la licencia de habilitación urbana excederá de treinta (30) UIT.

Los derechos correspondientes a la licencia de edificación no serán mayores a 1.5% del valor de la obra para los primeros 3 000 m² de área construida; no serán mayores a 1.4% del valor de la obra para el excedente a 3 000 m² hasta los 10 000 m² de área construida; no serán mayores a 1.3% del valor de la obra para el excedente a 10 000 m² hasta los 20 000 m² de área construida; no serán mayores a 1.2% del valor de la obra para el excedente a 20 000 m² hasta los 30 000 m² de área construida; no serán mayores a 1% del valor de la obra para el excedente a 30 000 m² de área construida. En ningún caso el valor total de la licencia de edificación excederá de cien (100) UIT.

El valor de obra será calculado en base al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales.

Los derechos correspondientes a las clases de licencias, incursos en la Modalidad A, ascenderán hasta 0.3% de la UIT, por todo concepto.

Los derechos correspondientes a la emisión de cada uno de los documentos previos, establecidos en el artículo 14, no excederán al 1% de la UIT. (*)

(*) Artículo modificado por el [Artículo 14 de la Ley N° 29476](#), publicada el 18 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 31.- De las tasas

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad.

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

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

Artículo 32.- De la recepción y conformidad de obras

Los derechos correspondientes a la recepción de las obras de habilitación urbana no excederán el valor de una (1) UIT.

Los derechos correspondientes a la conformidad de obras de edificación no excederán el valor de una (1) UIT.

Los derechos correspondientes a la conformidad de obras de edificación incursos en la Modalidad A, ascenderán a 0.3% de la UIT, por todo concepto.

El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obras, según sea el caso. No estarán permitidos aumentos de impuestos prediales o de arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas. (*)

(*) Artículo derogado por el [Artículo 14 de la Ley N° 29476](#), publicada el 18 diciembre 2009.

Artículo 33.- De la numeración

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

(*) Artículo derogado por el [Artículo 14 de la Ley N° 29476](#), publicada el 18 diciembre 2009.

Artículo 34.- Incentivos

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

TÍTULO IV

NORMALIZACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 35.- Concepto

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

Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación

El Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional.

a. El Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones es el marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

El Reglamento Nacional de Edificaciones se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.

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

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con el Informe Técnico del INDECOPI.

Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices de

productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos.

El INDECOPI es el encargado de la elaboración y actualización de las Normas Técnicas de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación.

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

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

TÍTULO V

PROMOCIÓN EDIFICATORIA

Artículo 38.- De la promoción edificatoria

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

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

Artículo 39.- Del régimen normativo

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

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

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

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

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

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

Las obras de saneamiento y electrificación ejecutadas por terceros, en el marco de los proyectos de habilitación urbana y de edificación, formulados conforme a la normativa técnica

específica vigente y que cuenten con la factibilidad otorgada por las empresas prestadoras de servicios, no están sujetas a las normas del Sistema Nacional de Inversión Pública.

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

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

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

Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda social

Toda solicitud de obra para edificación nueva en proyectos calificados como “Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea” o proyectos que abarcando lotes contiguos o manzanas completas de habilitaciones urbanas con lotes independizados, se plantee a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda, dentro de los Programas del Sector que involucren viviendas de interés social, se exigirá y tramitará un (1) sólo expediente administrativo, especificándose las unidades prediales a que se refiere, generando un único derecho de trámite.

En este caso, la determinación de los derechos que deben abonar los interesados a las municipalidades, por todo concepto, deberán tener en cuenta los parámetros siguientes:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHOS
Unidad Habitacional típica o única	100%
Hasta 10 repeticiones	50%
Hasta 50 repeticiones	25%
Hasta 100 repeticiones	20%
Hasta 1 000 repeticiones	10%
Más de 1 000 repeticiones	5%

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

1. Cuando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).
2. Cuando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.
3. Cuando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

El citado expediente administrativo, una vez aprobado por la municipalidad correspondiente, constituirá título único suficiente para solicitar la inscripción de la habilitación urbana, la declaratoria de fábrica, la independización y numeración ante el registro correspondiente, de todas las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

- a. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;
- b. el Reglamento de los Revisores Urbanos; y,
- c. el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

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

CONCORDANCIA: [R.M. Nº 755-2007-VIVIENDA \(Constituyen Comisión encargada de la formulación de los Reglamentos de la Ley Nº 29090\)](#)

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

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

CUARTA.- Facúltase a la COFOPRI para que, mediante un proceso simplificado especial, aprobado por decreto supremo, pueda efectuar las declaratorias de fábrica de predios cuyo terreno haya sido materia de un proceso de formalización, así como de los terrenos que sean objeto del saneamiento físico legal al que se refiere la Ley Nº 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, hasta los límites que se establezca.

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

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

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

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

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

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintiún días del mes de setiembre de dos mil siete.

LUIS GONZALES POSADA EYZAGUIRRE

Presidente del Congreso de la República

ALDO ESTRADA CHOQUE

Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

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

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

JORGE DEL CASTILLO GÁLVEZ

Presidente del Consejo de Ministros