

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Decreto Supremo que aprueba el Nuevo Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

Mediante Ley N° 29476 se modificaron y complementaron las disposiciones contenidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, estableciéndose además, en su Única Disposición Final, que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, deberá adecuar a esta Ley modificatoria los Reglamentos de la Ley N° 29090, en un plazo de cuarenta y cinco (45) días.

Por Ley N° 29566 se modificaron diversas disposiciones con rango de ley a fin de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias, entre ellas, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en sus artículos 14, 25, así como en lo referido a la habilitación de los profesionales y de proyectos.

Mediante Ley N° 29898 se modificó la Ley N° 29090, y estableció el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio; disponiéndose en su Segunda Disposición Complementaria Final que el Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adecúe sus respectivos reglamentos.

El impacto de la Ley N° 29566 y de la Ley N° 29898, en los procedimientos para la obtención de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, implica establecer mecanismos que hagan viable su óptima aplicación por parte de los operadores, por lo que resulta necesario aprobar un nuevo reglamento, a fin de lograr unidad, coherencia y garantizar la seguridad jurídica en la regulación de estos procedimientos, en un marco que recoja cada una de las modificaciones antes acotadas.

El Nuevo Reglamento desarrolla los procedimientos administrativos previstos en la Ley N° 29090 y sus modificatorias e incorpora la regulación del procedimiento de habilitación urbana de oficio. Estos procedimientos administrativos son únicos y de aplicación obligatoria de nivel nacional, y se encuentran sujetos al silencio administrativo, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio y el procedimiento de aprobación automática.

En el Nuevo Reglamento se define la licencia, como la autorización municipal para habilitar y/o construir en un plazo determinado, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas, la cual se encuentra afecta al pago de una tasa por concepto de Licencia, la que comprende la verificación administrativa y técnica.

Se ha establecido que la licencia, si bien faculta la ejecución de las obras preliminares mas no así la habilitación o edificación, por cuanto éstas se encuentran supeditadas a la suscripción del cronograma de visitas de inspección o Verificaciones técnicas, la entrega de la póliza en los casos que corresponda y al pago de la tasa por concepto de las mencionadas verificaciones, lo cual implica que la Municipalidad ejerza el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública y de ser el caso, adopte las medidas provisionales de inmediata ejecución señaladas en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley.

Además de establecer quienes son los facultados para solicitar una Licencia, se norman sus efectos y se restablece la inscripción registral de la Licencia, como facultad del titular de la misma para inscribirla en la Partida correspondiente del Registro de Predios, cuyo asiento registral se cancela por caducidad de la Licencia o por la inscripción de la Declaratoria de Edificación. Asimismo, dispone que podrán revalidarse las licencias

expedidas con posterioridad a la promulgación del Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA.

Se modifica la denominación de "**Derechos complementarios** por "**De los parámetros para habilitaciones urbanas y edificaciones**") desarrollándose los conceptos de Certificado de Zonificación y Vías y el de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios preciándose que dichos documentos públicos generan deberes y derechos y a su vez otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a edificar.

Se adiciona una nueva disposición, referida a obligaciones de las municipalidades, estableciéndose que en los trámites para la obtención de la Licencia de Edificación, verificarán que los proyectos cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como, comprobarán que los profesionales que participan en el proyecto se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión y revisarán la información relevante de la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y del Registro de Predios, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29566.

A fin de coadyuvar a que se cumpla con los requisitos de admisibilidad que debe ser materia de verificación administrativa por la Municipalidad, se establecen las formalidades que debe reunir el expediente para la obtención de una Licencia de Edificación.

El Capítulo II contiene las regulaciones sobre la verificación de los proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones. Asimismo, se precisa el carácter de órgano colegiado de las Comisiones Técnicas y su regulación por la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; y el carácter vinculante de su dictamen para el otorgamiento o denegatoria de la respectiva licencia.

A fin que la carga administrativa de expedientes no afecte los plazos de los procedimientos, se faculta a las municipalidades para conformar más de una Comisión Técnica, contemplando lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2012-VIVIENDA.

En cuanto a las funciones de las Comisiones Técnicas para Habilitaciones Urbanas y para las de Edificaciones, se incorpora como una de sus funciones, la atención obligatoria a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, así como a los propietarios y responsables de obra. Asimismo, se ha establecido la competencia de la Comisión Técnica Provincial para Habilitaciones Urbanas, para declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas distritales, cuando corresponda y conforme a la Ley N° 27444.

Se ha incorporado, la sanción de inhabilitación para ser designado como miembro de una Comisión Técnica, a nivel nacional cuando el delegado reincida en cualquiera de las infracciones señaladas en el Reglamento.

Establece como oportunidad de pago de los derechos de verificación administrativa, el inicio del trámite, esto es hasta la obtención de la Licencia, así como la oportunidad de pago de los derechos de la verificación técnica, que se realiza previa suscripción del cronograma de visitas de inspección y de la comunicación de la fecha de inicio de obra.

En lo referente a la Habilitación Urbana, de conformidad a lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, se ha incorporado la Reurbanización y el Reajuste de Suelos, estableciéndose sus respectivos procedimientos.

Se ha previsto que en las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se autorice la construcción de viviendas y locales destinados a Servicios Públicos Complementarios, simultáneamente con la ejecución de las obras de habilitación urbana; la ejecución de las obras en forma progresiva, pudiendo solo diferirse la ejecución de la calzadas y/o aceras, las cuales podrán ejecutarse progresivamente hasta el plazo máximo de diez años.

Se norma lo referente a los aportes reglamentarios, precisando que los mismos se encuentran regulados en la Norma Técnica G.H. 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones; disponiéndose que, en el caso de habilitaciones para uso industrial, los aportes reglamentarios podrán ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento de habilitación y dentro de la jurisdicción distrital; y que la redención de los mismos se calculará sobre el valor de tasación arancelaria por m² cuadrado de terreno urbano; regulándose también la entrega anticipada de los aportes reglamentarios.

En lo referido al Planeamiento Integral se ha incorporado su definición como un instrumento técnico normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto en los planes urbanos, para los procesos de habilitación urbana y para la parcelación.

También establece que la obtención de los certificados de factibilidad de servicios, es necesaria con anterioridad al trámite de licencia de edificación; y con respecto al Certificado de Factibilidad de Servicio de agua potable y alcantarillado, se precisa que éste tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por doce (12) meses calendario y por única vez, concordante con el plazo de vigencia de la Licencia.

Se modifica lo regulado sobre la recepción del expediente, en concordancia con lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, para efecto que tanto el administrado como la administración municipal tengan conocimiento pleno de los requisitos de admisibilidad y la intangibilidad del expediente presentado.

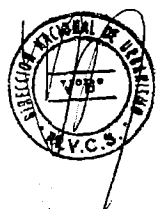
Se ha previsto el procedimiento para la modificación de proyectos de habilitación urbana, según las modalidades previstas en la Ley, estableciéndose los requisitos y el procedimiento respectivo.

Se ha regulado los supuestos de: Recepción de obras con modificaciones no sustanciales, de Recepción de Obras sin variaciones y de Recepción de Obras con variaciones; indicándose que las variaciones presentadas que impliquen modificaciones sustanciales generando la disminución de las áreas del cuadro de aportes, con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana, deberán iniciar un nuevo procedimiento.

En el procedimiento para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, se ha establecido que para el caso de redención de aportes, las entidades receptoras emitirán los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.

El Capítulo VII está referido a la Habilitación Urbana de Oficio, y se desarrolla según lo previsto en el artículo Único de la Ley N° 29898, definiéndose la Habilitación Urbana de Oficio como un procedimiento administrativo mediante el cual las municipalidades declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zona urbana consolidada que se encuentra inscrito registralmente como predio rústico.

Asimismo, se establece que la autoridad municipal determina la unidad orgánica responsable de desarrollar este procedimiento administrativo, precisándose algunas de las actividades las cuales deben culminar con la propuesta de la Resolución municipal declarando la Habilitación Urbana de Oficio del predio identificado.



En el Título III se desarrollan los procedimientos administrativos para la edificación, precisándose el término "Edificación" de acuerdo a la definición contemplada en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Se ha establecido la posibilidad que el administrado solicite el otorgamiento de una Licencia de Edificación dentro de una modalidad superior, disponiéndose la exigencia de requisitos que correspondan a esta última y de corresponder los derechos de revisión del proyecto para el caso de la Modalidad C y D con aprobación previa por la Comisión Técnica.

Se ha precisado que el FUE es aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, teniendo su contenido carácter de declaración jurada con respecto a la información y documentos que se presentan.

En relación al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y solo para trámites de Regularización de Edificaciones, se señala que previa declaración de la fecha de ejecución de la edificación, la municipalidad consignará los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de las obras y los vigentes a la fecha de expedición del certificado.

Se ha establecido que la tasa exigida por Numeración Municipal no debe exceder el costo de la prestación del servicio administrativo, y que ésta comprende la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y/o del proceso edificatorio autorizado.

Para Licencia de Edificación en la Modalidad A se han precisado los requisitos y el procedimiento en todos los supuestos contemplados en la Ley para dicha modalidad.

En el procedimiento para obtener Licencia de Edificación en la Modalidad B se establecen los requisitos adicionales que deben presentarse para el caso de Licencia de Demolición Parcial, habiéndose previsto la posibilidad que el administrado solicite licencia de edificación para obras de ampliación, remodelación y demolición parcial en un mismo expediente, debiendo presentar los documentos y requisitos exigidos para cada uno de ellos.

En el procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidades C y D con Evaluación Previa del Proyecto por la Comisión Técnica; se establece como uno de los requisitos, la opción de adjuntar el Anteproyecto aprobado al expediente y su efecto vinculante sobre este procedimiento.

Asimismo, se regula la notificación del dictamen de la Comisión Técnica y sus efectos, y la aplicación del silencio administrativo positivo, regulándose el contenido de la notificación que contenga el último dictamen conforme y, estableciéndose la oportunidad en que la Municipalidad debe comunicar el monto a cancelar por concepto de la Verificación Técnica, así como la oportunidad en que se inician las obras.

Se establece: el plazo máximo desde la emisión del último dictamen, para que la municipalidad emita la resolución de licencia de edificación respectiva; los documentos que deben permanecer en la obra; el supuesto en que el Administrado no precise la fecha de inicio de obra; y la imposibilidad de iniciar las obras autorizadas en la Licencia sin el pago de la tasa correspondiente a la verificación técnica.

Con respecto al procedimiento para obtener Licencia de Edificación en la modalidad C con aprobación previa de Revisores Urbanos, se ha establecido que el inicio de la ejecución de las obras autorizadas en la licencia se encuentran sujetos a la comunicación de la fecha de inicio de obra; la suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas; la entrega de la póliza; y, el pago de la Verificación Técnica.

Se regula el procedimiento para la Modificación de Proyectos y/o de Licencia de Edificación, estableciéndose el supuesto de modificación del proyecto antes de emitida la Licencia de Edificación; el caso de modificación del proyecto después de otorgada la Licencia de Edificación, la cual a su vez desarrolla los supuestos en caso de modificaciones no sustanciales y modificaciones sustanciales; asimismo se considera la posibilidad que las modificaciones propuestas generen un cambio de modalidad de aprobación.

En lo referente a la aprobación del Anteproyecto en consulta se ha previsto que las obras contempladas en las Modalidades A y B se sujeten a la verificación por parte de la Municipalidad; y las Modalidades C y D se sujeten a la evaluación y dictamen por parte de la Comisión Técnica; en el numeral 61.3, se precisa la verificación del expediente, por parte de la Municipalidad y se establece el efecto vinculante que tiene el Anteproyecto aprobado sobre la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado; estableciéndose que no es de aplicación el silencio administrativo positivo.

Se establecen los requisitos, plazos, formalidades y procedimientos para obtener la Pre-declaratoria de Edificación.

En relación al procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, se establece que sólo se acogerán a este procedimiento las obras que presenten modificaciones no sustanciales, y siempre que cumplan con las normas aplicables y/o vigentes en lo que le favorezca.

En el supuesto de subsanación de observaciones se ha precisado que las observaciones formuladas tanto por la Municipalidad como por la Comisión Técnica, que demanden de una intervención física en la obra, el plazo para subsanarlas no excederá de los treinta (30) días hábiles, prorrogables por quince (15) días más.

En el ámbito de la regularización de edificaciones, se establece el plazo máximo para que se pueda iniciar el procedimiento de regularización de edificaciones - de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29898, indicándose que procede la regularización de edificaciones, cuando éstas cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción y/o vigente a la fecha de presentación del expediente en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

Se determina el plazo que tiene la municipalidad para realizar la verificación administrativa y constatación de la edificación, habiéndose previsto, entre otras, las acciones de constatación de la edificación, desarrollándose (i) el supuesto en que la verificación administrativa y constatación de la edificación sea conforme (ii) el caso de edificaciones que presenten observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planos, contemplándose el supuesto de transgresiones a la normatividad vigente o estructuras que no cumplan con los requisitos de estabilidad y seguridad.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La propuesta no irrogará gastos adicionales al erario nacional, por el contrario se logrará la unidad y coherencia en la Reglamentación de la Ley N° 29090, al recogerse y adecuarse todas sus modificaciones, al debido procedimiento, la simplicidad y racionalidad para su comprensión por los operadores de la administración y los administrados, lo cual permitirá garantizar la predictibilidad y legalidad y la seguridad jurídica en los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación.

IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La presente propuesta deroga el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, sus modificatoria y demás disposiciones legales que se le opongán.

