DÉCIMO QUINTA.- El Ministerio de Economía y Finanzas en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública evaluará y emitirá, conforme corresponda, las herramientas metodológicas para optimizar los proyectos de inversión pública contenidos en las Asociaciones Público Privadas Cofinanciadas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las iniciativas privadas que a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo hayan sido admitidas a trámite y hasta la suscripción del contrato, seguirán sujetas al procedimiento vigente hasta antes de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo.

SEGUNDA.- Las iniciativas estatales que a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo hayan sido incorporadas al proceso de promoción y hasta su adjudicación, seguirán sujetas al procedimiento vigente hasta antes de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo.

TERCERA.- Autorizase al Organismo Supervisor de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público (OSITRAN) a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 30225 y durante el Año Fiscal 2016, a celebrar convenios de encargo del procedimiento de selección con organismos internacionales, para la contratación de los servicios de supervisión y aquellos servicios que resulten necesarios para realizar dicha supervisión, relacionados con las actividades de explotación de infraestructura de transporte de uso público de competencia del OSITRAN, en el marco del ejercicio de su función supervisora.

Los organismos internacionales con los cuales se suscriban los convenios deben cumplir con las siguientes condiciones: (i) Contar con manuales u otros documentos publicados en su portal electrónico sobre sus procedimientos selectivos, los cuales deben estar acordes con los principios que rigen la contratación, así como con los tratados o compromisos internacionales, que incluyen disposiciones sobre contratación pública suscritos por el Perú; (ii) Las impugnaciones deben ser resueltas por instancias imparciales distintas a la que llevó a cabo el procedimiento selectivo; (iii) Contar con auditorías internas y externas al organismo que lleva a cabo el procedimiento selectivo; y, iv) implementar mecanismos de fortalecimiento de capacidades en el objeto materia de la contratación para los funcionarios públicos de la Entidad que suscribe el convenio. Asimismo, los convenios son para efectuar, exclusivamente, contrataciones a los fines recogidos en los mandatos de acuerdo de los tratados constitutivos o decisiones de los organismos internacionales.

Los convenios serán suscritos por el titular de la entidad, y previo a su celebración se requiere tener un informe legal, un informe favorable de la Oficina de Presupuesto en el cual se demuestre la disponibilidad de recursos para su financiamiento, y un informe técnico que demuestre las ventajas y beneficios del convenio.

Las entidades bajo el alcance de la presente disposición, deben registrar en el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado (SEACE) la convocatoria de los procesos, el resultado de la selección, los contratos y montos adjudicados. Asimismo, bajo responsabilidad de su titular, deben proveer información a la Contraloría General de la República, al Ministerio de Economía y Finanzas y al Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE) de ser solicitados por éstos.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA.- Modificar el literal c) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674

Modifíquese el literal c) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674 de acuerdo al texto siguiente:

"Artículo 2.- Las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada en el ámbito de las empresas que conforman la Actividad Empresarial del Estado, son las siguientes:

(….)

c. La celebración de contratos de asociación, "joint venture", asociación en participación, prestación de servicios, arrendamiento, gerencia, u otros similares."

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Ley N° 26440, Ley N° 27701, Ley N° 28059, Decreto de Urgencia N° 008-2005, Decreto de Urgencia N° 011-2005, Ley N° 26885, Ley N° 29096, el Decreto Legislativo N° 1012 y el Texto Único Ordenado de las normas con rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 059-96-PCM, excepto el primer y segundo párrafo del artículo 19 y el artículo 22.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

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

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

ALONSO SEGURA VASI
Ministro de Economía y Finanzas

1292138-3

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1225

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley Nº 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley, respectivamente;

Que, es necesario dinamizar el sector construcción, mediante medidas que permitan garantizar la obtención oportuna de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación para la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, para lo cual se deben modificar diversos artículos de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones;

De conformidad con lo establecido en el literal e) del artículo 2 de la Ley Nº 30335 y en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y

Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY Nº 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el fin de establecer medidas destinadas a garantizar la obtención oportuna de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación para la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, la inversión privada en el sector construcción y el acceso a la vivienda.

Artículo 2.- Modificación de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Modifícase los artículos 4, 10, 11, 16 y 25 de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los que quedan redactados con los siguientes textos:

"Artículo 4.- Actores y responsabilidades

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

1. El Promotor Inmobiliario o Habilitador Urbano

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

2. Los propietarios

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

3. Profesionales responsables del proyecto

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas. En el caso que se necesiten proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, se requerirá la participación del profesional especialista.

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

4. Responsable de la habilitación urbana y/o edificación

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

5. Comisión Técnica

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

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

a. Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
b. Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
c. Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
d. Un (1) representante de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación.
e. Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

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

a. Un (1) representante de la municipalidad, quien la preside.
b. Dos (2) representantes del CAP.
c. Tres (3) representantes del CIP, con las especialidades de civil, sanitario y eléctrico o electromecánico.

Los dictámenes de las Comisiones Técnicas deberán versar sobre el cumplimiento de los requisitos, condiciones y parámetros de los respectivos proyectos y serán aprobados por mayoría simple de los asistentes a las sesiones. Las municipalidades que no cuenten con las Comisiones Técnicas, antes mencionadas, están facultadas para celebrar convenios con las municipalidades distritales del lugar más próximo, acreditando ante ellas a un funcionario municipal.

Las municipalidades distritales, y en su caso las provinciales, podrán acordar entre ellas, y con las entidades integrantes de las Comisiones Técnicas, la conformación de una Comisión Técnica Común para la revisión de los proyectos presentados en sus jurisdicciones.

Cada colegio profesional seleccionará a sus delegados mediante concurso interno de méritos y los acreditará ante la Comisión Técnica correspondiente con credenciales emitidas por sus filiales, en las que deberá consignarse su calidad (calificador, titular o alterno), su especialidad y el período en que ejercerá el cargo.

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

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

6. Los Revisores Urbanos

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

El profesional que ejerza como Revisor Urbano debe agruparse o asociarse, siendo responsabilidad del Arquitecto la coordinación con los demás especialistas intervinientes para la emisión del Informe Técnico, su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

6.2 Los profesionales que se desempeñan como Revisores Urbanos deben estar inscritos en el Registro Nacional de Revisores Urbanos de Arquitectos o en el Registro Nacional de Revisores Urbanos de Ingenieros, que para dichos efectos, implementen el CAP y el CIP.

El Reglamento de Revisores Urbanos, establece el procedimiento, los requisitos y características del Registro Nacional de Revisores Urbanos. La actuación y lo referente a la supervisión del Revisor Urbano está a cargo del Colegio Profesional respectivo.

7. Delegados Ad hoc

Son delegados Ad hoc los acreditados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

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

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

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley Nº 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

b. El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para proyectos de edificación de más de cinco (5) pisos de uso residencial; para las edificaciones establecidas en las modalidades C y D, de uso diferente al residencial y de concurrencia masiva de público; y para aquellas habilitaciones urbanas que se ubican en zonas de riesgo, únicamente si han sido identificadas previamente como tales a través del plan urbano municipal. El CENEPRED cuenta con la colaboración del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú - CGBVP, en la forma que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

No requerirán pronunciamiento del delegado ad hoc del CENEPRED las edificaciones para uso residencial de más de cinco (5) pisos en las cuales la circulación común llegue solo hasta el quinto piso y el(los) piso(s) superior(es) forme(n) una unidad inmobiliaria.

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

8. Delegados de Servicios Públicos

Las entidades y/o empresas prestadoras de servicios remitirán a la municipalidad provincial la relación de Delegados de Servicios Públicos acreditados, para su participación en las Comisiones Técnicas y Revisores Urbanos. Su participación se efectuará en el caso de proyectos de habilitación urbana nueva.

9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

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

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

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

En ese sentido, podrá proporcionar información a la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI, cuando detecte que alguna municipalidad incumple los plazos, efectúe una inadecuada determinación de los derechos de tramitación de los procedimientos administrativos o exija requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley, a fin que dicha Comisión pueda iniciar de oficio el procedimiento respectivo contra la municipalidad infractora, de conformidad con el cuarto párrafo del artículo 26 BIS del Decreto Ley Nº 25868, Ley de Organización y Funciones del INDECOPI.

Lo antes señalado, no inhibe a la Secretaría de Gestión Pública de la Presidencia del Consejo de Ministros desarrollar las funciones de supervisión y fiscalización previstas en el artículo 48 de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

11. El Registrador Público

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

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

Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de la arquitectura e ingeniería en el país y que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

Tienen a su cargo la capacitación, acreditación y registro de los profesionales que postulen a ser Revisores Urbanos y delegados de Comisiones Técnicas; encargándose de llevar y mantener actualizado dicho registro, así como publicitarlo en su portal institucional.

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

"Artículo 10.- Modalidades de aprobación

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

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

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

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

c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso o aumento de área construida.

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

e. La demolición total de edificaciones menores de cinco (5) pisos de altura, siempre que no requiera el uso de explosivos.

f. Las ampliaciones consideradas obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

En la presente modalidad, no están comprendidas:

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

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

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

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

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley.

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

La municipalidad cuenta con un plazo de hasta quince (15) días hábiles para la verificación administrativa del expediente en los supuestos de edificaciones; y, de veinte (20) días hábiles para el supuesto de habilitaciones urbanas; así como de los otros requisitos que establece el Reglamento respectivo para garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto. Después de la verificación sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

b. Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.

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

d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, con modificación estructural, aumento de área construida o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.

e. La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

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

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

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

Para el caso en que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica, la municipalidad competente convoca a ésta en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días hábiles para edificaciones y cuarenta (40) días hábiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplicará el silencio administrativo positivo, de acuerdo a la Ley Nº 29060, Ley del Silencio Administrativo.

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

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

Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

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 viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.

d. Las edificaciones para fines de vivienda, multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos y/o más de 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 30 000 m² de área construida.

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

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

k. Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

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

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

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

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

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

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores

Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Deben seguir esta modalidad:

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

b. Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes culturales inmuebles, previamente declarados, o con áreas naturales protegidas.

c. Las habilitaciones urbanas para fines de gran industria o industria básica, comercio y Usos Especiales (OU).

d. Las edificaciones para fines de industria.

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

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

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

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

La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor.

5. Verificación Administrativa:

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

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

b. Para los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

6. Verificación Técnica:

Mediante la Verificación Técnica la municipalidad respectiva, a cargo de los supervisores de obra, supervisa que la ejecución de las obras esté en correspondencia con las normas y el proyecto aprobado.

La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas.

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

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

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

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

Los costos de la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica están comprendidos en el costo de la licencia. El costo por Verificación Técnica no puede ser menor al cuarenta por ciento (40%) del valor de la licencia. Dicho monto es intangible y sólo puede ser utilizado para los fines de supervisión de las obras.

"Artículo 11.- Vigencia

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 16.- Requisitos

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

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo de pago del trámite de la licencia y fecha de pago.

b. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios, en original y copia.

c. En el caso que el solicitante de la habilitación urbana no sea el propietario del predio, además deberá presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.

d. En el caso que el solicitante sea una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas.

e. Certificado de zonificación y vías.

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

g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.

h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta deberá ser presentada en original y una copia impresa, firmados por el profesional responsable del diseño, más una copia digital.

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

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

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

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

m. Informe Técnico emitido por los Revisores Urbanos, para las Modalidades B, C o D; de ser el caso.

n. Estudio de mecánica de suelos".

"Artículo 25.- Requisitos

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

Para la Modalidad A:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y, de ser el caso, por los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo de pago del trámite de la licencia y fecha de pago.

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

c. En el caso de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente del representante legal.

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 m^2, 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.

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 el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

Para la Modalidad B:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo de pago del trámite de la licencia y fecha de pago.

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

c. En el caso de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente del representante legal.

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. Informe técnico de los Revisores Urbanos.

h. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o la Póliza de Responsabilidad Civil, según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley Nº 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo de pago del trámite de la licencia y fecha de pago.

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

d. En el caso de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente del representante legal.

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 CENEPRED. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia impresa.

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

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

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

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

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

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 Nº 30056.

j. Informe Técnico de los Revisores Urbanos o Dictamen de la Comisión Técnica, según corresponda.

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o la Póliza de Responsabilidad Civil, según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con una cobertura por daños

materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley Nº 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

l. Los otros requisitos adicionales establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, correspondientes a los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación que involucren bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios.

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 3.- Financiamiento

La aplicación del presente Decreto Legislativo, se financia con cargo al presupuesto institucional de los Pliegos involucrados, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Remisión de la información

El CAP y el CIP deben remitir en forma trimestral al MVCS, la información relacionada al avance del Registro Nacional de Revisores Urbanos que le corresponda.

SEGUNDA.- Adecuación de Reglamentos

El MVCS debe adecuar a la presente norma, mediante Decreto Supremo, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, así como el Reglamento de Revisores Urbanos, en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente norma.

TERCERA.- Registro Nacional de Revisores Urbanos

El CAP y el CIP, cuentan con un plazo de hasta noventa (90) días calendario desde la entrada en vigencia de los Reglamentos mencionados en la disposición precedente, para implementar el Registro Nacional de los Revisores Urbanos en sus respectivos colegios.

Las Municipalidades Provinciales participan en el proceso de registro de revisores urbanos que realizan el CAP y el CIP para el Registro Nacional de Revisores Urbanos. Para estos efectos los citados colegios profesionales, publicitarán en la misma fecha y en dos (02) diarios de circulación nacional el inicio del funcionamiento del mencionado registro, para que en un plazo de diez (10) días calendario las citadas municipalidades acrediten a sus representantes, una vez vencido el mismo y con o sin la acreditación de los representantes de las municipalidades provinciales, el CAP y el CIP iniciarán el proceso de registro. El mencionado plazo no impide que las citadas municipalidades acrediten posteriormente a sus representantes.

CUARTA.- Aplicación de las normas de edificación

Las disposiciones de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se aplican en concordancia con las normas sectoriales correspondientes, lo cual comprende las normas a las limitaciones a la propiedad privada.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA.- Regularización

Las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley Nº 29090, y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, dentro del plazo de dos (02) años contados a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo.

SEGUNDA.- Registro de Revisores Urbanos de las Municipalidades Provinciales

Los Revisores Urbanos inscritos en el Registro de Revisores Urbanos de las Municipalidades Provinciales pueden ejercer esta labor hasta la entrada en funcionamiento de los Registros Nacionales de Revisores Urbanos del CAP y del CIP. A partir de esta fecha, el Registro de Revisores Urbanos de las Municipalidades Provinciales queda sin efecto.

Para seguir ejerciendo como Revisor Urbano, los profesionales inscritos en el Registro de Revisores Urbanos de las Municipalidades Provinciales deben cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en el reglamento respectivo. A partir del vencimiento de los plazos previstos en la Tercera Disposición Complementaria Final, el Registro de Revisores Urbanos de las Municipalidades Provinciales queda sin efecto.

TERCERA.- Delegados Ad hoc del CENEPRED

En tanto el CENEPRED implemente el procedimiento de acreditación de los Delegados Ad hoc, los delegados Ad hoc designados por el INDECI seguirán desempeñando dicha función.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

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

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

JOSÉ GALLARDO KU
Ministro de Transportes y Comunicaciones

MANUEL PULGAR-VIDAL OTÁLORA
Ministro del Ambiente

JAKKE VALAKIVI ÁLVAREZ
Ministro de Defensa

MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

JOSÉ LUIS PÉREZ GUADALUPE
Ministro del Interior

DIANA ALVAREZ-CALDERÓN GALLO
Ministra de Cultura

1292138-4

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1226

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley Nº 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley;

Que, es necesario implementar y fortalecer los mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda a favor de la población de menores recursos y su