

¿QUÉ ES UNA EDIFICACIÓN?

Es el resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado y cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades.

Numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 29090.

¿QUÉ ES UNA LICENCIA DE EDIFICACIÓN?

Es el acto administrativo a través del cual la Municipalidad otorga autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación, las mismas que podrán ser objeto de prórroga, de modificación y de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

Artículo 7 de la Ley N° 29090.

¿QUÉ OBRAS DE EDIFICACIÓN NO REQUIEREN DE LICENCIA?

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

- Los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos.
- La construcción de cercos frontales hasta 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- La instalación de casetas de venta, departamentos modelo y cualquier otra instalación temporal, que deberán desmontarse antes de la conformidad de obra.

Artículo 9 de la Ley N° 29090.

¿CÓMO OBTENGO MI LICENCIA DE EDIFICACIÓN?

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

- Modalidad A: aprobación automática con firma de profesionales.
- Modalidad B: aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los revisores urbanos.
- Modalidad C: aprobación de proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los revisores urbanos.
- Modalidad D: aprobación de proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los revisores urbanos.

Artículo 10 de la Ley N° 29090.

¿QUÉ ES UN PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN AUTOMÁTICA EN LA MODALIDAD A?

En el procedimiento de aprobación automática, la solicitud es considerada aprobada desde el mismo momento de su presentación ante la entidad competente para conocerla, siempre que cumpla con los requisitos y entregue la documentación completa que es exigida en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Entidad.

En este procedimiento, las entidades no emiten ningún pronunciamiento expreso confirmatorio de la aprobación automática, debiendo solo realizar la fiscalización posterior. Sin embargo, cuando se requiera necesariamente la expedición de un documento que lo compruebe, la municipalidad tiene un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para su expedición, sin perjuicio de aquellos plazos mayores fijados por leyes especiales.

Artículo 33 del TUO de la Ley N° 27444.

¿EN QUÉ CASOS PUEDO ACOGERME A LA MODALIDAD A DE APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES?

- a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m².
- c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento de área techada.
- d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- e. La demolición total de edificaciones menores de tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.
- f. Las obras menores de ampliación y remodelación según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

“Obra menor: Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente una edificación, puede consistir en una ampliación, remodelación, demolición parcial y/o refacción, siempre que no alteren elementos estructurales.”

Tiene las siguientes características:

- Cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Tiene un área inferior a 30 m² de intervención; o, en el caso de las no mensurables, tener un valor de obra no mayor de diez (10) UIT.
- Se ejecutan bajo responsabilidad del propietario y/o constructor.

No se pueden ejecutar obras menores:

- En áreas de propiedad exclusiva y propiedad común sin contar con la autorización de la junta de propietarios.

Atención

En la presente modalidad, no están comprendidas:

- Las edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.
- Las edificaciones señaladas en los literales a., b., c., d. y f. precedentes que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos o una profundidad de excavación mayor a 1,50 m, colindantes con edificaciones existentes. En dicho caso, debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B.

Artículo 10 de la Ley N° 29090.
Norma Técnica G.040.

REQUISITOS PARA MODALIDAD A, DE APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES:

- Formulario Único de Edificación (FUE), en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.
- El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.
- Demás requisitos establecidos en el artículo 25 de la Ley N° 29090, y artículos 61 y 63 del Reglamento de la Ley N° 29090, según obra de edificación.

Artículo 25 de la Ley N° 29090 y artículos 61 y 63 del Reglamento de la Ley N° 29090.

VIGENCIA DE LA LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA Y DE EDIFICACIÓN:

Las licencias de habilitación urbana y de edificación tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados desde la fecha de su emisión y 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.

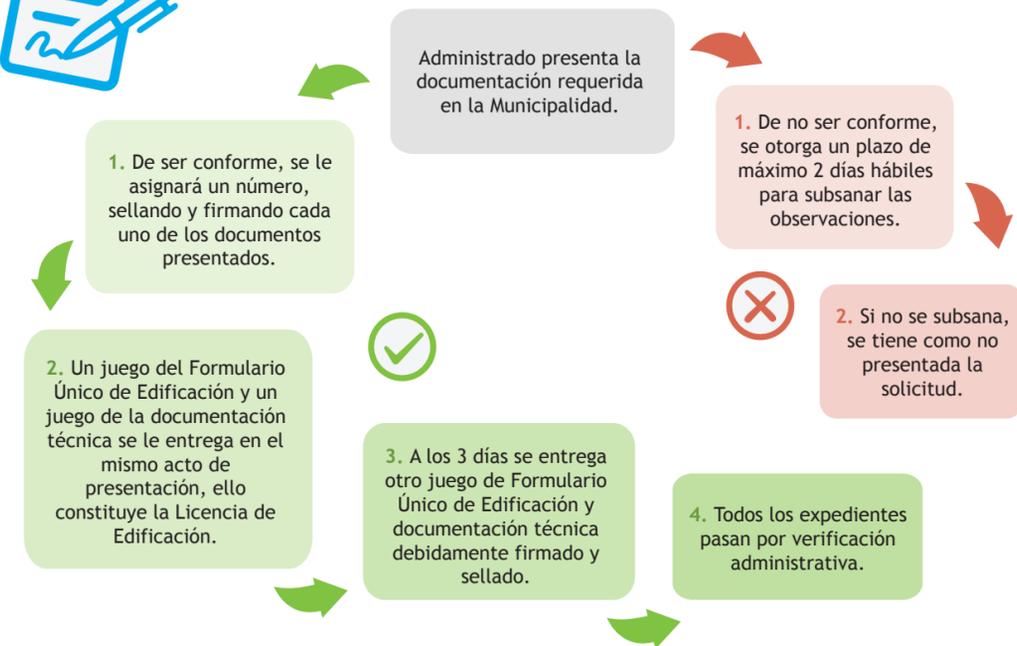
Artículo 11 de la Ley N° 29090.

Importante:

En caso de comprobar fraude o falsedad en la declaración, en la información o en la documentación presentada por el administrado, la Entidad considerará no satisfecha la exigencia respectiva para todos sus efectos, procediendo a declarar la nulidad del acto administrativo, previo traslado al administrado por un plazo de cinco (05) días para ejercer derecho de defensa. Además, podrá imponérsele una multa de cinco (05) a diez (10) UIT en favor de la Entidad, y se comunicará al Ministerio Público para que interponga la acción penal correspondiente.

Artículo 26 de la Ley N° 29090, artículos 62 y 63 del Reglamento de la Ley N° 29090, y artículos 34 y 213 del TUO de la LPAG.

ITER PARA LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE MODALIDAD A, DE APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES:



NOTA:

El presente material ha sido adaptado de la normativa aplicable para los procedimientos en mención a efectos de servir de guía de consulta rápida para el ciudadano.

BASE NORMATIVA UTILIZADA

- Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- TUO de la Ley N° 27444, Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Reglamento de la Ley N° 29090, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Norma Técnica G.040, "Definiciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones, modificado por la Resolución Ministerial N° 174-2016-VIVIENDA.
- TUO de la Ley N° 27157, Texto Único Ordenado de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

DEPARTAMENTO
ACADÉMICO DE
DERECHO

COMISIÓN DE
RESPONSABILIDAD
SOCIAL UNIVERSITARIA



PONTIFICIA
**UNIVERSIDAD
CATÓLICA**
DEL PERÚ

¿Qué necesito
para hacer una
edificación?

ELABORACIÓN DE CONTENIDO:

Paul Villegas Vega
Braylyn Paredes Aranda
Cintha Delgado de la Flor
Diana Mejía Mendoza
Marycielo Miranda Cabrera

DISEÑO:

Antonella Zumaita Valenzuela

Con la colaboración del Municipio de Miraflores.