LEY Nº 29090

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria.

Artículo 2º.- Ámbito de aplicación y principios

2.1 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional; además, determinan las responsabilidades de los sujetos implicados en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación. Ninguna persona o entidad, además de las descritas en la presente Ley, podrá participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamento, se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

2.3 La presente Ley establece los límites para determinar los derechos que se cobrarán en los procedimientos administrativos mencionados en ella.

2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones.
b. Principio de Transparencia.- El régimen normativo debe ser explícito y público para los sujetos involucrados en los procedimientos contenidos en la presente Ley.
c. Principio de Participación.- Intervención conjunta del Gobierno Nacional, local y de las organizaciones representativas de los profesionales y de las actividades vinculadas a la presente Ley.
d. Principio de Subordinación.- En los procedimientos de habilitación urbana y de edificación deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico.

Asimismo, serán de aplicación los principios contenidos en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 3°.- Definiciones
Para los fines de la presente Ley, entiéndese por:

1. Habilitación Urbana
El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.
El proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, que son áreas edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado.
Los propietarios y/o promotores de las habilitaciones urbanas deberán efectuar, a título gratuito, aportes obligatorios para recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación, y otros fines, en lotes regulares edificables, los que se inscribirán en el Registro de Predios.
El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida de la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como de las reservas para obras de carácter regional o provincial.
Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:
Para recreación pública 800 m².

Ministerio de Educación	Lote normativo
Otros fines	Lote normativo
Parques zonales	Lote normativo

Los aportes para recreación pública, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, no podrán disminuirse ni redimirse en dinero.
2. Edificación
Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
Para efectos de la presente Ley, se considerarán las siguientes obras de edificación:

a. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
b. Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
c. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
d. Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
e. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.
f. Puesta en valor histórico monumental: Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.
El Instituto Nacional de Cultura – INC deberá remitir a la municipalidad distrital, provincial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, el listado de bienes inmuebles y ambientes considerados como patrimonio cultural monumental y arqueológico, para los fines a que se contrae el artículo 29° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
g. Cercado: Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.
h. Demolición: Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

TÍTULO II
ACTORES

Artículo 4°.- Actores y responsabilidades
Los actores son las personas naturales o jurídicas, y 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 y/o de habilitación urbana; 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 deberán 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 contra de los proveedores fabricantes o subcontratistas.
5. Comisión Técnica
Es el órgano colegiado regulado por la Ley N° 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 y edificación.

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 Colegio de Arquitectos del Perú.
c. Tres (3) representantes del Colegio de Ingenieros del Perú, 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.
Los Revisores Urbanos

6.1 Los profesionales que deseen desempeñarse como Revisores Urbanos deberán inscribirse en el Registro de Revisores Urbanos de cada provincia que, para el efecto, elaborará cada municipalidad provincial, previo proceso de selección y acreditación. Un Revisor Urbano puede inscribirse en más de una (1) provincia, de acuerdo a las condiciones establecidas en el reglamento de la presente Ley. En aquellas provincias donde no se hubiese acreditado Revisores Urbanos, se admitirá la participación de Revisores Urbanos acreditados en provincias vecinas.
La selección y acreditación de Revisores Urbanos se efectuará por concurso de méritos, a cargo de Comisiones Especiales conformadas por :

- El representante de la municipalidad provincial, quien la presidirá.
- El Director Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Un representante del Colegio de Arquitectos del Perú.
- Un representante del Colegio de Ingenieros del Perú.

El trabajo realizado por los Revisores Urbanos podrá efectuarse de manera individual o asociada, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento de Revisores Urbanos; la supervisión está a cargo de un órgano colegiado el cual funciona de conformidad con el citado Reglamento.

6.2 Los Revisores Urbanos son profesionales registrados y autorizados para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, de los interesados que se acojan a la Modalidad C 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 Desarrollo Urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia; emitiendo el informe técnico de su especialidad, para la obtención de la respectiva licencia de habilitación o de edificación.
Cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la presente Ley, no pudiendo emitir Informe Técnico respecto de una especialidad distinta para la que se encuentre registrado, ni sobre aquellos proyectos en que participe directa o indirectamente, sea por vinculación familiar, laboral o contractual.
Los campos de especialidad, las categorías, los requisitos y procedimientos para la inscripción serán establecidos mediante Reglamento aprobado por Decreto Supremo.

7. Delegados Ad hoc
Son representantes Ad hoc los acreditados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica o ante los Revisores Urbanos.
Las instituciones con funciones específicas acreditarán Delegados Ad hoc en los siguientes casos:

a. Instituto Nacional de Cultura – INC, para proyectos de habilitación urbana y/o edificación en los inmuebles o predios comprendidos en el listado de bienes considerados como patrimonio cultural monumental y arqueológico mencionado en el numeral 2, inciso f, del artículo 3°.
b. Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI, para proyectos de edificación de más de cinco (5) pisos de uso residencial, aquellas edificaciones de concurrencia masiva de público, y para aquellas habilitaciones urbanas que se ubican, o que se encuentran próximas a las zonas de huaycos o en las riberas de los ríos.
No requerirán pronunciamiento del Delegado Ad hoc del INDECI las edificaciones de vivienda de más de cinco (5) pisos en las cuales la circulación común llegue sólo hasta el quinto piso, y el (los) piso(s) superior(es) forme(n) una unidad inmobiliaria.
c. Instituto Nacional de Recursos Naturales – INRENA, 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 perímetro 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.
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, así como para ejercer la función de promoción de la actividad edificatoria y habilitadora.
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.

Artículo 5º.- Carácter de las responsabilidades
Las responsabilidades, según corresponda, podrán ser de carácter administrativo y/o civil, y/o penal, y se sujetarán a la normatividad correspondiente.

La violación a esta Ley, sus reglamentos, normas técnicas o a cualquier otra disposición aplicable, se considera infracción y determina la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de la sanción de carácter penal, así como la obligación civil de indemnizar, cuando proceda.

La regulación de la inspección o verificación administrativa, garantías, tipificación de las infracciones y determinación de las correspondientes sanciones; y la aplicación de medidas correctivas y de restablecimiento de la legalidad infringida, serán establecidas por el reglamento de esta Ley, aprobado mediante decreto supremo.

TÍTULO III
PROCEDIMIENTOS [illegible]

ejecuten en inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación:

a. Los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autoavalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos; y,
b. 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.

Artículo 10º.- Modalidades de aprobación
Para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación existen cuatro (4) modalidades:

1. Modalidad A: Aprobación automática
Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras.
Podrán 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 edificación, sin modificación estructural ni aumento de área construida.
d. La construcción de cercos de más de 20 m hasta 1 000 m de longitud.
e. La demolición total de edificaciones, siempre

Artículo 11º.- Vigencia

Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga deberá 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 será computado para todas las Modalidades, a partir del ingreso del expediente a la municipalidad respectiva.

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

La vigencia de las licencias reguladas por la presente Ley, sólo podrá 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 del Instituto Nacional de Defensa Civil.

Los informes técnicos de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tendrán una vigencia no menor de treinta y seis (36) meses.

Artículo 12º.- Efectos

El otorgamiento de la licencia de habilitación o de edificación determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de las citadas licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, sobre el inmueble o inmuebles, objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados.

El régimen de aprobación automática, regulado en la presente Ley, no exime a las municipalidades del control posterior, el cual será regulado mediante el reglamento al que se hace referencia en el artículo 5º.

Artículo 13º.- Deberes del titular de la licencia de habilitación o de edificación

El titular de la licencia de habilitación o de edificación tiene los siguientes deberes:

a. Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
b. Mantener, en la obra, la licencia y los planos, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad competente y el respectivo reglamento.
c. Solicitar la recepción de obras o la finalización de obras al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación.
d. Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.
e. Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo.

Artículo 14º.- Documentos previos

Se entiende por documento previo aquel que regula el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por tanto, es necesario tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación.

El contenido de los documentos previos, señalados en el presente artículo, implica cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto genera deberes y derechos. Los Registros Públicos inscribirán, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos establecidos en el presente artículo, para su respectiva publicidad, siendo que el contenido del asiento de inscripción debe resaltar las condiciones establecidas para el aprovechamiento del predio, por lo que éste será oponible frente a terceros.

Ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá contemplar el cambio de la zonificación de los predios urbanos hacia una menor zonificación, ni disminución del nivel de uso que modifiquen los parámetros normativos establecidos en los reglamentos vigentes.

1. Certificado de Zonificación y Vías

   El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y deberá contener los siguientes aspectos:

   a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.
   b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial.
   c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
   d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
   e. Área de lote normativo.
   f. Cuadro de Aportes Reglamentarios.
   g. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
   h. Fecha de emisión.

   El Certificado de Zonificación y Vías deberá emitirse en un plazo máximo de cinco (5) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

2. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

   El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, y deberá contener los siguientes aspectos:

   a. Zonificación.
   b. Alineamiento de fachada.
   c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
   d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
   e. Porcentaje mínimo de área libre.
   f. Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros.
   g. Retiros.
   h. Área de lote normativo.
   i. Densidad neta expresada en habitantes por hectárea.
   j. Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
   k. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
   l. Fecha de emisión.

   El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios deberá emitirse en un plazo máximo de cinco (5) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

3. Certificado de Factibilidad de Servicios

   El Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios y contendrá:

   a. Las condiciones técnicas bajo las cuáles se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.
   b. El plazo en que podrá accederse al servicio.
   c. Fecha de emisión.
   d. Fecha de vigencia.

   Las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que éstos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones

de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.
El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles.

Artículo 15º.- Remisión de información estadística
Las municipalidades remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o a las Direcciones Regionales de Vivienda, según corresponda, dentro de los quince (15) días calendario, posteriores al vencimiento de cada trimestre, la información estadística de la totalidad de las licencias de construcción otorgadas durante dicho periodo.

CAPÍTULO II
HABILITACIÓN URBANA

Artículo 16º.- Requisitos
Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.
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, mas 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 Reglamento Nacional de Edificaciones.
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.

coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias; en caso contrario, el expediente será devuelto en el mismo acto de presentación.
El cargo del Formulario Único debidamente sellado, el número de expediente asignado y el pago de los derechos de licencia, constituyen la licencia de habilitación urbana y será devuelto al interesado junto con las copias de los documentos señalados en el artículo 16º. Opcionalmente, en el mismo acto, el interesado podrá presentar hasta tres (3) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal h. del artículo 16º, los que serán devueltos, sellados y firmados por quien recibe el expediente, sin costo adicional alguno.

Artículo 18º.- Control urbano
El órgano municipal, encargado del control urbano, realizará la verificación de la ejecución de las obras de la habilitación urbana aprobada en todas sus modalidades, bajo responsabilidad administrativa, civil y/o penal.

Artículo 19º.- Recepción de obras
Una vez concluidas las obras de habilitación urbana se solicitará la recepción de las mismas, para lo cual se deberá presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de habilitación urbana, en original y copia, los siguientes documentos:

a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de habilitación urbana.
b. En el caso que el titular del derecho a habilitar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de habilitación urbana deberá presentar los documentos señalados en los literales b. y/o c. del artículo 16º, según corresponda.
c. En el caso que el solicitante sea una persona jurídica, se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas.
d. Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad de obra a las obras de servicios.
e. Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a la entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
f. Comprobante de pago por derechos de recepción de obras, en original y copia.
g. Los planos de replanteo de trazado y lotización; y de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta deberá ser presentada en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.
h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal g., en original y copia.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de los que suscriben, por tanto, el funcionario municipal que los recibe sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados. De ser así, sellará y firmará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. De faltar alguno de los documentos exigidos, el expediente será devuelto en

El registrador público se sujetará a lo establecido en la presente disposición, no requiriendo documentación adicional alguna a la establecida en la presente norma, bajo responsabilidad.

Artículo 20º.- Inscripción registral

El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso.

La inscripción individualizada de un predio urbano es requisito para la conformidad de obras de edificación.

Artículo 21º.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea

En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Existen cuatro tipos:

a. Las habilitaciones urbanas que cumplen los requisitos de densidades, áreas y dimensiones de lotes normativos, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en ellas se podrá incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes. En este caso los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Una vez obtenida ésta, procederán a la construcción, de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
   No se podrá efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana cuya licencia de habilitación urbana incluyó la autorización para suscribir contratos de venta garantizada.
b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, en las que el número, dimensiones de lotes por habilitar y tipo de viviendas a edificar se defina en el proyecto, cuya finalidad sea la venta de viviendas edificadas, de acuerdo a los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por el propio Habilitador Urbano o por quien tenga el derecho correspondiente, y obtenida ésta, procederá a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, destinadas a vivienda temporal o vacacional, en las que los contratos de venta de áreas de propiedad exclusiva deben incluir el tipo de vivienda a ser ejecutada, de conformidad con los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por los adquirientes de las áreas de propiedad exclusiva o por el propio Habilitador Urbano. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.

No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión.

Artículo 22º.- Modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana

Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación.

Artículo 23º.- Aprobación de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

La resolución de aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas, expedida por la municipalidad distrital, deberá contener la resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización y, de ser el caso, la recepción de obras.

El expediente técnico para la aprobación de habilitación urbana ejecutada está constituido por:

a. Solicitud del propietario.
b. Título de propiedad del terreno inscrito en el Registro de Predios.
c. Tratándose de personas jurídicas, propietarias del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato.
d. Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
e. Plano de ubicación con la localización del terreno.
f. Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Éste contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
g. Perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas, y las áreas correspondientes a los aportes normados.
h. Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
i. Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
j. Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.
k. Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas, total o parcialmente.

En el caso de que se cuente con resolución de estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los requisitos señalados en los literales c, d, e y f. No se podrán exigir documentos o estudios adicionales a los establecidos en el presente artículo.

El expediente técnico se presentará ante el órgano competente de la municipalidad. Éste verificará el cumplimiento de los requisitos en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles. Las observaciones del expediente serán comunicadas al recurrente, en forma escrita, indicando el requisito no cumplido, para que se subsane en el plazo de siete (7) días hábiles.

Si en el procedimiento de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas se comprueba la inexistencia de áreas para aportes reglamentarios, se procederá al pago de una redención de dinero en efectivo a favor de las entidades públicas a las que corresponde cada aporte.

Una vez cumplidos los requisitos, la municipalidad emitirá la liquidación de los derechos municipales dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, bajo responsabilidad. Acreditado el pago de los derechos, la municipalidad emitirá la resolución de aprobación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para su inscripción en el Registro de Predios.

La resolución de aprobación de la habilitación urbana será remitida, para conocimiento, a la municipalidad provincial; asimismo a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes de habilitación urbana.

Los titulares de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de propiedad, de los aportes reglamentarios, en favor de las entidades correspondientes.

Artículo 24º.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitados de oficio dichos predios, y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana.

CAPÍTULO III
EDIFICACIONES

Artículo 25º.- Requisitos

Los requisitos para solicitar una licencia de edificación, 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. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios.
c. En el 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 y plano de planta de la obra a ejecutar. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles, que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica, el plano de planta se desarrollará sobre copia del plano de la edificación existente, con indicación de las obras nuevas a ejecutarse, en original y una copia impresa.
Sólo para los siguientes casos, los requisitos a presentar serán:

Vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que se constituya la única edificación edificadora en el lote:

- Se podrá optar por la adquisición de un proyecto del Banco de Proyectos de la municipalidad respectiva; o,
- planos de arquitectura firmados por el profesional correspondiente y una carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación respectiva.

Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con la licencia de obra y declaratoria de fábrica, y que la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m²:

- Planos de arquitectura firmados por el profesional correspondiente y una carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación respectiva.

La demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y las que requieran el uso de explosivos:

- Carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación respectiva.

f. Comprobante de pago de la licencia de edificación.

Para la Modalidad B:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.
b. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios.
c. En el 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. 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 y electromecánicas, de ser el caso, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas, de ser el caso. Esta deberá ser presentada en original y tres (3) copias impresas más una (1) copia digital.
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.
c. En el 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. 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 y electromecánicas, de ser el caso, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas, de ser el caso. Esta deberá ser presentada en original y tres (3) copias impresas más una (1) copia digital.
h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.
i. Estudio de Impacto Ambiental, 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 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 16º, 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 16º, 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

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 conviniese a su derecho.

Artículo 30º.- 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 93º de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

CAPÍTULO IV
DERECHOS DE TRAMITACIÓN

Artículo 31º.- 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

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.

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 25º, 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 36º, 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 Nº 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

112497-1