

APRUEBAN NUEVO TEXTO UNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE HABILITACIONES URBANAS		
D.S. N° 010-2005-VIVIENDA	(12/05/2005)	CONCORDANCIAS:

TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE HABILITACIONES URBANAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Terminología

Cuando en el presente Reglamento se mencione el término "Ley" se entenderá que se refiere a la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, y su modificatoria, la Ley N° 27135.

Cuando se mencione el término "Planes de Desarrollo Urbano", se entenderá que se refiere a los aprobados por las Municipalidades Provinciales.

Artículo 2º.- Procedimientos

El presente Reglamento regula los procedimientos administrativos de:

- a) Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas; y
- b) Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas.

Compete conocer los procedimientos mencionados a las Municipalidades Distritales y, sólo tratándose de terrenos ubicados en el área del Cercado, le compete conocer de los mismos a la Municipalidad Provincial.

Artículo 3º.- Órganos municipales competentes

Los órganos municipales competentes para la tramitación de los procedimientos de habilitación urbana son los establecidos por las propias Municipalidades y recibirán las solicitudes y expedientes técnicos de Aprobación de Habilitación Urbana Nueva y de Regularización de Habilitaciones Ejecutadas para calificarlos y remitirlos a la Comisión Técnica.

La fiscalización del cumplimiento de las disposiciones de la Ley y del Reglamento corresponde a las Municipalidades Distritales y a las Provinciales dentro del ámbito del área del Cercado.

Artículo 4º.- Comisiones Técnicas

Las Comisiones Técnicas tienen como función la de pronunciarse, mediante dictámenes, sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones que deben cumplir los interesados en los procedimientos de Aprobación de Habilitación Urbana Nueva o de Regularización de Habilitaciones Ejecutadas. Los dictámenes serán aprobados por mayoría simple de los asistentes a las sesiones, en formatos que serán aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Las Comisiones Técnicas estarán conformadas por un representante de la

Municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, Arquitecto o Ingeniero Colegiado, quien la presidirá; un representante del Colegio de Arquitectos del Perú, un representante del Colegio de Ingenieros del Perú, un representante de la Cámara Peruana de la Construcción en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación, un representante de la entidad prestadora de los servicios de agua y alcantarillado y, un representante de la entidad prestadora del servicio de energía eléctrica.

Las Municipalidades podrán conformar las Comisiones Técnicas mediante un representante individual o uno común, en cuyo caso podrán celebrar convenios para acordar dicha designación. Los representantes de los Colegios Profesionales serán designados por los órganos departamentales respectivos. Las entidades prestadoras de servicios que deben designar representantes, son las que realicen sus operaciones en los distritos a los que corresponde cada solicitud de habilitación urbana.

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

Artículo 5º.- Logística de las Comisiones Técnicas

El establecimiento y mantenimiento de la infraestructura y logística de las Comisiones Técnicas, la provisión de personal técnico y administrativo para el apoyo en la realización de las evaluaciones técnicas y la provisión de los recursos materiales para su sostenimiento deberán ser ejecutadas por:

- a) Las Municipalidades Distritales en forma individual o, cuando sea necesario, a través de acuerdos o convenios para su organización en forma asociada con otras municipalidades;
- b) Las Municipalidades Provinciales, tratándose de las Comisiones Técnicas que les corresponden dentro del ámbito del área del Cercado, en forma individual o a través de acuerdos o convenios para su organización en forma asociada con otras municipalidades.

Artículo 6º.- Fijación de Derechos y Dietas

Los derechos que se cobren en los procedimientos establecidos por la Ley y el presente Reglamento cubrirán sólo los servicios realmente prestados y no podrán fijarse en función al valor o área del terreno, obras o construcciones.

El Derecho de Trámite de las solicitudes de Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas y de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, así como las Dietas de los representantes ante dichas Comisiones Técnicas, de acuerdo con la competencia establecida en la Ley Orgánica de Municipalidades, serán fijadas por las Municipalidades Distritales y las Municipalidades Provinciales dentro del ámbito del área del Cercado.

Artículo 7º.- Servicios de terceros

Las Municipalidades podrán contratar los servicios de terceros para:

- a) La tramitación y atención de las solicitudes de Aprobación de Habilitaciones Urbanas;
- b) La fiscalización de las declaraciones juradas previstas para la etapa de aprobación de la habilitación dentro del procedimiento simplificado y para la regularización de habilitaciones urbanas;
- c) La elaboración de los planos que deben presentar los recurrentes, cuando éstos lo soliciten; y
- d) Otros servicios debidamente justificados que se encuentren aprobados y vigentes en su Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS NUEVAS

DISPOSICIONES GENERALES

Etapas del procedimiento

Artículo 8º.- El procedimiento se encuentra constituido por dos etapas:

- a) La Aprobación de las Habilitaciones, que tiene por objeto que el solicitante sustente y obtenga la conformidad técnica de su proyecto y de las condiciones urbanísticas que debe respetar; y,
- b) La Recepción de Obras, que tiene por objeto que el solicitante obtenga la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada.

Sujetos del procedimiento

Artículo 9º.- El Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas, deberá ser seguido obligatoriamente por las personas jurídicas, públicas o privadas, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda otra forma de organización de persona jurídica, así como por las personas naturales, que:

- a) Proyecten el cambio de uso del suelo, con el fin de convertirlo de eriazos o rústico en urbano. Entiéndase incluidos, dentro de este supuesto, los casos en los cuales los terrenos que son objeto del cambio de uso aún no cuenten con viviendas construidas.
- b) Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26878, contarán con resolución consentida de la autoridad competente que apruebe los Estudios Preliminares y/o los Estudios Definitivos de su proyecto de habilitación urbana. En estos casos, aunque los terrenos ya contarán con viviendas construidas, se dará por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación Urbana, sin que

sea necesaria la presentación de documentación o el cumplimiento de requisito adicional alguno, la emisión de nuevos pronunciamientos o resoluciones, ni la revisión de los Estudios. Los interesados solicitarán la Recepción de Obras, una vez culminadas las obras de habilitación urbana, ante la Municipalidad en la que iniciaron dicho trámite.

ETAPA DE APROBACIÓN DE LAS HABILITACIONES

Solicitud

Artículo 10º.- La solicitud de aprobación de Habilitación Urbana se presentará acompañada únicamente de los siguientes documentos:

- a) Título de Propiedad debidamente registrado, el cual está constituido por la copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios. La copia literal deberá acreditar que el derecho de propiedad sobre el terreno corresponde al solicitante o a uno de los socios, asociados o a los titulares de los lotes que, conforme a un acuerdo contractual que también se acompañará, aportan el terreno con el objeto de destinarlo a una habilitación urbana.

Tratándose de personas jurídicas propietarias del terreno se acompañará, además, copia literal de las partidas registrales que acrediten la representación y mandato vigente con las facultades de los representantes.

- b) Plano de ubicación con la localización del terreno.
- c) Plano de lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al dátum y proyección de coordenadas oficiales, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial, el cual contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas y de las áreas correspondientes a los aportes normados en la legislación vigente.
- d) Plano topográfico del terreno, con curvas de nivel a cada metro.
- e) Memoria descriptiva indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
- f) Certificado de zonificación y vías otorgado por la Municipalidad Provincial.
- g) Factibilidad de servicios de agua y alcantarillado y de energía eléctrica, la misma que será acreditada con los documentos que otorguen para dicho fin las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.
- h) Declaración Jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios y/o de estar incurso en los supuestos normados en el Artículo 26º del presente Reglamento.

Esta documentación deberá ser vigente a la fecha de su presentación y constituirá el Expediente Técnico.

Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo podrá exigir mayores requisitos que los antes descritos. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza, en ningún caso, a la solicitud de actualización

de la documentación presentada.

Artículo 11º.- La solicitud podrá también referirse a la autorización para la ejecución de las obras, en cuyo caso se precisará si la ejecución será integral o progresiva, así como a la autorización para celebrar contratos de venta garantizada.

Procedimiento

Artículo 12º.- El Expediente Técnico se presentará ante el órgano competente de la Municipalidad respectiva, el que verificará el cumplimiento de los requisitos del Artículo 10º, en un plazo que no excederá de diez (10) días naturales, dentro de los cuales:

- a) Si se cumplen los requisitos, el Expediente Técnico será remitido a la Comisión Técnica.
- b) Si falta alguno de los requisitos, el Expediente Técnico será devuelto al recurrente, con la indicación precisa y completa del requisito no cumplido, para que éste proceda a subsanar el mismo en el lapso de diez (10) días naturales.

Artículo 13º.- La Comisión Técnica emitirá y remitirá al órgano competente de la Municipalidad respectiva su dictamen en un plazo que no excederá los cuarenta (40) días naturales contados desde la recepción del Expediente Técnico.

El dictamen se referirá a la adecuación del Expediente Técnico a los Planes de Desarrollo Urbano y al cumplimiento de los requisitos técnicos normados por el Reglamento Nacional de Construcciones.

Artículo 14º.- Si el dictamen de la Comisión Técnica es favorable, la Municipalidad respectiva emitirá la resolución que aprueba la habilitación urbana, en un plazo de veinticinco (25) días naturales.

Sólo cuando dicha resolución haya sido emitida por la Municipalidad Distrital, copias de la misma y de los planos correspondientes serán remitidas, dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, a la Municipalidad Provincial para su conocimiento.

Si el dictamen de la Comisión Técnica es desfavorable, la Municipalidad oficiará al recurrente, en un plazo de quince (15) días naturales, disponiendo la rectificación del proyecto, debiendo indicar expresamente cuál de los componentes de los Planes de Desarrollo Urbano y/o cual de los requisitos técnicos normados por el Reglamento Nacional de Construcciones ha sido incumplido; devolviendo el expediente al solicitante.

Artículo 15º.- La Municipalidad transcribirá al Registro de Predios la Resolución aprobatoria, acompañando los planos respectivos, para su inscripción.

En el caso que se diera por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación, al contar los interesados con la aprobación de los Estudios Preliminares y/o Definitivos, podrán solicitar al Registro de Predios la inscripción de los planos aprobados, lo que dará mérito para la apertura e inscripción de las partidas registrales correspondientes a los lotes individuales respectivos.

ETAPA DE RECEPCIÓN DE OBRAS

Solicitudes

Artículo 16º.- La solicitud de recepción de obras deberá presentarse ante la Municipalidad correspondiente, suscrita por el recurrente o el representante legal de la organización y el profesional responsable. A dicha solicitud se deberán de acompañar los siguientes documentos:

- a) Copias de las cartas u oficios, de conformidad de obra, emitidos por las empresas o entidades prestadoras de los servicios públicos.
- b) Declaración Jurada suscrita por el recurrente y el profesional responsable de las obras, señalando que las obras han sido ejecutadas y culminadas cumpliendo con las normas técnicas vigentes.
- c) Copia del Plano de Replanteo de aquellas especialidades que hubieran sufrido modificación, sea trazado y lotización, pavimentación u ornamentación de parques. El replanteo respetará el Cuadro de Aportes y la calidad de las obras originalmente aprobadas.

Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo podrá exigir mayores requisitos que los antes descritos.

Procedimiento

Artículo 17º La solicitud se presentará ante el órgano competente de la Municipalidad respectiva, el mismo que, en virtud del Principio de Privilegio de Controles Posteriores, en un plazo de diez (10) días naturales, verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 16º del Reglamento.

- a) Si se cumplen los requisitos, las obras serán objeto de fiscalización.
- b) Si faltara alguno de los requisitos mencionados, la solicitud será devuelta al recurrente, con indicación precisa y completa del requisito no cumplido.

Artículo 18º.- El órgano competente de la Municipalidad respectiva realizará la fiscalización de las obras ejecutadas, las que se deberán ajustar a la resolución expedida en la etapa de "Aprobación de la Habilitación Urbana". En caso de haberse realizado modificaciones en obra, éstas deberán ajustarse a los Planes de Desarrollo Urbano y cumplir los requisitos técnicos normados por el Reglamento Nacional de Construcciones.

La fiscalización y la resolución respectiva serán realizadas en un plazo que no excederá los treinta (30) días naturales contados desde la recepción de la solicitud.

Artículo 19º.- Sólo en el caso que la solicitud comprenda la modificación de las obras y la resolución de la Municipalidad Distrital sea favorable, copia de la referida resolución será remitida a la Municipalidad Provincial, en un plazo que no

excederá los cinco (5) días naturales, para su conocimiento.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS

DISPOSICIONES GENERALES

Sujetos del procedimiento

Artículo 20º.- El Procedimiento Administrativo para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, deberá ser seguido obligatoriamente por las personas jurídicas, públicas o privadas, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda otra forma de organización de persona jurídica, así como por las personas naturales, que hubieran adquirido terrenos sobre los cuales han construido viviendas, sea cual fuere el nivel de edificación, y que no cuenten con resolución de la autoridad competente que apruebe sus Estudios Preliminares y/o Estudios Definitivos de Habilitación Urbana.

Quienes hubieran iniciado procedimientos para la aprobación de sus proyectos de habilitación urbana y no hubieran obtenido la resolución aprobatoria de los Estudios Preliminares o de los Estudios Definitivos, se sujetarán a lo normado en el presente Reglamento.

ETAPA DE APROBACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS

Solicitudes

Artículo 21º.- La solicitud de Aprobación de Habilitación Urbana Ejecutada se presentará acompañada únicamente de los siguientes documentos:

- a) Título de Propiedad debidamente registrado, el cual esta constituido por la copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios. La copia literal deberá acreditar que el derecho de propiedad sobre el terreno corresponde al solicitante o, a uno de los socios, asociados o a los titulares de los lotes que, conforme a un acuerdo contractual que también se acompañará, aportan el terreno con el objeto de destinarlo a una habilitación urbana.

Tratándose de personas jurídicas propietarias del terreno se acompañará, además, copia literal de las partidas registrales que acrediten la representación y el mandato vigente con las respectivas facultades de los representantes.

- b) Plano de ubicación con la localización del terreno.
- c) Plano de Lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, en concordancia con el Plan de

Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial, el cual contendrá el perímetro del terreno; la lotización, vías, aceras, bermas y de las áreas correspondientes a los aportes normados en la legislación vigente.

- d) Memoria descriptiva indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
 - e) Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
 - f) Declaración Jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios y/o de estar incurso en los supuestos normados en el Artículo 26° del presente Reglamento.
 - g) 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.
- Esta documentación constituirá el Expediente Técnico.

Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo podrá exigir mayores requisitos que los antes descritos.

Procedimiento, áreas de aporte y redención de áreas

Artículo 22°.- El Expediente Técnico se presentará ante el órgano competente de la Municipalidad respectiva, el que verificará el cumplimiento de los requisitos del Artículo 21° del presente Reglamento en un plazo que no excederá de diez (10) días naturales, dentro de los cuales se verificará:

- a) Si se cumplen los requisitos, el Expediente Técnico será remitido a la Comisión Técnica.
- b) Si falta alguno de los requisitos, el Expediente Técnico será devuelto al recurrente con la indicación precisa y completa del requisito no cumplido, para que éste proceda a subsanar el mismo en el lapso de diez (10) días naturales.

Artículo 23°.- La Comisión Técnica emitirá y remitirá al órgano competente, de la Municipalidad respectiva, su dictamen en un plazo que no excederá los cuarenta (40) días naturales contados desde la recepción del Expediente Técnico.

El Dictamen se referirá al cumplimiento de los requisitos del Artículo 21°, a la adecuación del Expediente Técnico a los Planes de Desarrollo Urbano, y al cumplimiento de los requisitos técnicos normados por el Reglamento Nacional de Construcciones o las que establezca el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 24°.- Si el dictamen es favorable, la Municipalidad respectiva emitirá la resolución que aprueba la habilitación urbana, en un plazo de veinticinco (25) días naturales.

Sólo cuando dicha resolución haya sido emitida por la Municipalidad Distrital, copia de ella y de los planos correspondientes serán remitidas a la Municipalidad Provincial, dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, para su

conocimiento.

Si el dictamen de la Comisión Técnica es desfavorable, la Municipalidad oficiará al recurrente, en un plazo de quince (15) días naturales, disponiendo la rectificación del Expediente Técnico, debiendo indicar expresamente cuál de los componentes de los Planes de Desarrollo Urbano y/o cual de los requisitos técnicos normados por el Reglamento Nacional de Construcciones ha sido incumplido; devolviendo el expediente al solicitante.

Artículo 25º.- La Resolución de aprobación de la Habilitación Urbana será transcrita, para su conocimiento, a las entidades públicas, encargadas de la administración de los servicios a los que están destinadas las áreas de aportes de Habilitación Urbana, estipuladas en el Reglamento Nacional de Construcciones. Los solicitantes de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de la propiedad en favor de dichas entidades.

Artículo 26º.- En el caso que por las dimensiones del predio a habilitar las áreas resultantes de los aportes reglamentarios fueran menores a las normativas, se procederá al pago de una redención en efectivo a favor de las entidades públicas a las que corresponde cada aporte.

Excepcionalmente, en el caso en que dentro del procedimiento de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, se comprobare la inexistencia de áreas para aportes reglamentarios, también se procederá al pago de una redención en efectivo a favor de las entidades públicas a las que corresponde cada aporte.

El monto a regularizar corresponderá al valor de tasación del predio rústico más el valor de las obras de habilitación urbana.

CAPITULO IV

SANCIONES Y GARANTÍAS

Artículo 27º.- Las Municipalidades tendrán la facultad de aplicar sanciones a los propietarios de aquellas habilitaciones urbanas nuevas que infrinjan lo establecido en el Título II "Habilitación y Subdivisión de Tierras" Capítulo XX del Reglamento Nacional de Construcciones o las que establezca el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 28º.- Los compradores podrán exigir al habilitador-vendedor de los lotes cualquiera de las garantías previstas en la legislación vigente para asegurar la culminación de las obras de habilitación ofrecidas y subsiguiente transferencia.

Artículo 29º.- En caso que se comprobare la falsedad de la declaraciones juradas referidas en los artículos 16º y 21º del presente Reglamento, las municipalidades presentarán las denuncias ante los órganos competentes, sin perjuicio de aplicar las multas y/o sanciones correspondientes.