

PROGRAMA DE INCENTIVOS A LA MEJORA DE LA GESTIÓN MUNICIPAL PARA EL AÑO 2016

META 25

“Emitir Licencias de Edificación y Habilitaciones Urbanas en los plazos señalados en el instructivo, de conformidad con lo regulado en las normas vigentes y publicar la información vinculada con el procedimiento en el Portal Web Institucional”

LEY N° 29090



Modificaciones de la Ley:

LEY N° 29090

- Edificaciones y Habilitaciones Urbanas

LEY N° 29300

- Amplia plazo de regularización

LEY N° 29476

- Modificación sustancial (seguridad y medio ambiente)

LEY N° 29566

- Eliminación de requisitos (mejorar clima de inversiones)

LEY N° 29898

- Establece aporte para Salud y procedimiento Habilitación Urbana de Oficio

LEY N° 30056

Modalidad A en HU, amplian competencias a INDECOPÍ

LEY N° 30230

Eliminación de requisitos (facilitar la inversión en sector inmobiliario)

DL N° 1225

Revisores Urbanos y plazo para atender Regularización

En proceso de modificación de Reglamentos – Pre Publicación

DS N° 024, 025 y 026

DS N° 008

DS N° 012

DS N° 014

Procedimientos:

HAB. URBANAS

Independización

Hab. Urbana

Hab. Urbana
Ejecutada

Hab. Urbana de
Oficio

Modificación de
Proyecto

Recepción de Obras

EDIFICACIONES

Subdivisión de Lote

Anteproyecto

Licencias

Regularización

Modificación de
Proyecto y Lic.

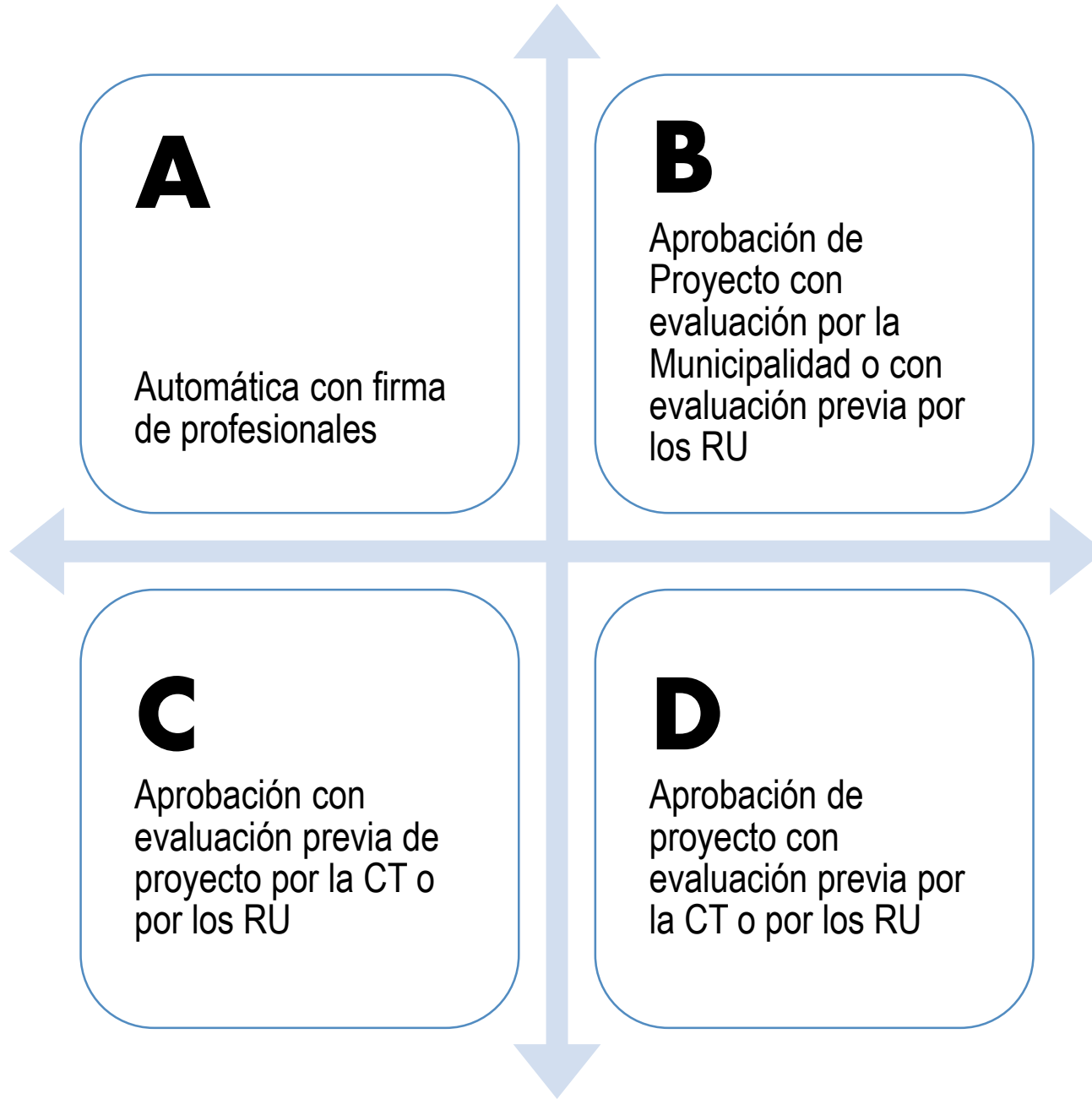
Conformidad de
Obras y Dec. de
Edificación

GENERALES

Prórroga de Licencia

Revalidación de
Licencia

Modalidades de Aprobación:



Estructura del procedimiento:



SITUACIONES QUE PUEDEN CONDICIONAR EL INICIO DE OBRAS:

1. Que el Proyecto aprobado final no cubra expectativas del administrado
2. Que ya no cuente con los recursos para ejecutarla
3. Que se decida vender el terreno

PAGO SECUENCIAL DE LA LICENCIA (Licencia = VA + VT)
Sólo se puede cobrar por el servicio que se presta

PARA EL INICIO DE LAS OBRAS AUTORIZADAS DEBE PRESENTARSE:

Fecha de inicio de obra

Nombre del Responsable de Obra

Suscripción del cronograma de visitas de Inspección (VT)

Entrega de la Póliza según corresponda

Pago de las Verificaciones Técnicas

LA LICENCIA POR SI MISMA NO AUTORIZA EL INICIO DE OBRAS, SALVO LAS OBRAS PRELIMINARES

Aspectos relevantes de las Licencias:

Para licencia de edificación, el terreno debe contar por lo menos con Proyecto de HU aprobado

Para conformidad de obra, debe encontrarse registrada la recepción de obras de HU

Las Licencias, sus prórrogas y revalidaciones son inscribibles en el Registro de Predios

Las licencias recaen sobre uno o más predios y producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados.

Obligaciones de la Municipalidad:

Verificar que los proyectos cumplan con parámetros urbanísticos y edificatorios

Comprobar que los profesionales, que participan en el proyecto, se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión a través de los portales web de los colegios profesionales

Revisar la información relevante de la partida registral del predio, a través del portal web del Registro de Predios

Recomendaciones:



REGLAS CLARAS

- Plan Urbano
- Parámetros
- Tupa
- Zonas con Habilitación Urbana
- Secciones Viales
- Reglamentación Especial
- Índice de Usos



ORIENTACION al PÚBLICO

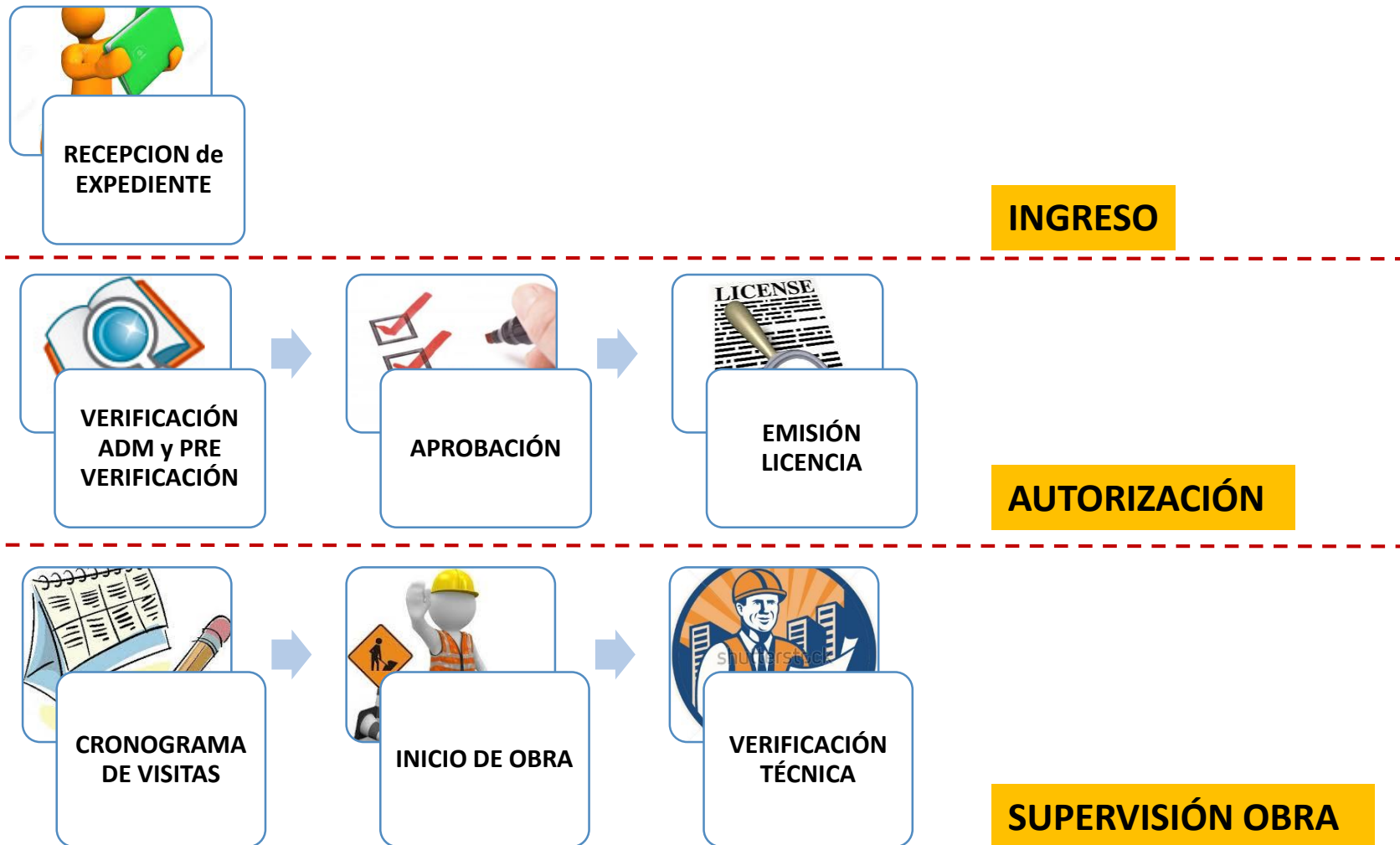
- Difusión del Plan Urbano
- Difusión de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- Actividades de orientación al público (legal y técnico)
- Diferenciar Trámites cortos de Trámites largos
- Personal capacitado y con vocación de servicio



RECEPCIÓN del EXPEDIENTE

- Aplicación de Ley N° 27444
- Aplicación de Ley N° 29060
- Acceso a la información
- Capacidad de asignar N° Resolución Licencia (Automática)
- Capacidad de asignar numeración (opcional)

PROCEDIMIENTO GENERAL:





META 25

“Emitir Licencias de Edificación y Habilitaciones Urbanas en los plazos señalados en el instructivo, de conformidad con lo regulado en las normas vigentes y publicar la información vinculada con el procedimiento en el Portal Web Institucional”

LA MUNICIPALIDAD



Los GOBIERNOS LOCALES representan al
VECINDARIO y promueven el DESARROLLO
INTEGRAL, SOSTENIBLE y ARMÓNICO de su
territorio

META 25



**PROMOVER
MUNICIPALIDADES
EFICIENTES Y
EFICACES**



**REDUCIR TIEMPOS
EN LA EMISIÓN DE
LICENCIAS**



**TRANSPARENTAR
INFORMACIÓN DE
SERVICIOS
BRINDADOS**

SIMPLIFICAR PROCEDIMIENTOS

MODALIDADES EVALUADAS – META 25

LICENCIAS DE HAB. URBANA



Modalidad “B”
(18 días hábiles)



Modalidad “C” y “D”
(35 días hábiles promedio)

LICENCIAS DE EDIFICACIÓN



Modalidad “B”
(13 días hábiles)
(10 días hábiles promedio)



Modalidad “C” y “D”
(26 días hábiles)
(20 días hábiles promedio)

NOTA: Los plazos indicados son los plazos máximos establecidos en la Meta 25 del PI 2016

EXPEDIENTES A SER EVALUADOS

LICENCIAS DE HAB. URBANA NUEVA

- Modalidades “B”, “C” y “D”
- Trámites finalizados (aprobadas, denegadas o en abandono)
- Solicitudes en trámite

LICENCIAS DE EDIFICACIÓN (Obra Nueva)

- Modalidades “B”, “C” y “D”
- Trámites finalizados (aprobadas, denegadas o en abandono)
- Solicitudes en trámite

EI PLAZO SE CUENTA DESDE EL DÍA QUE INGRESA LA SOLICITUD A LA MUNICIPALIDAD

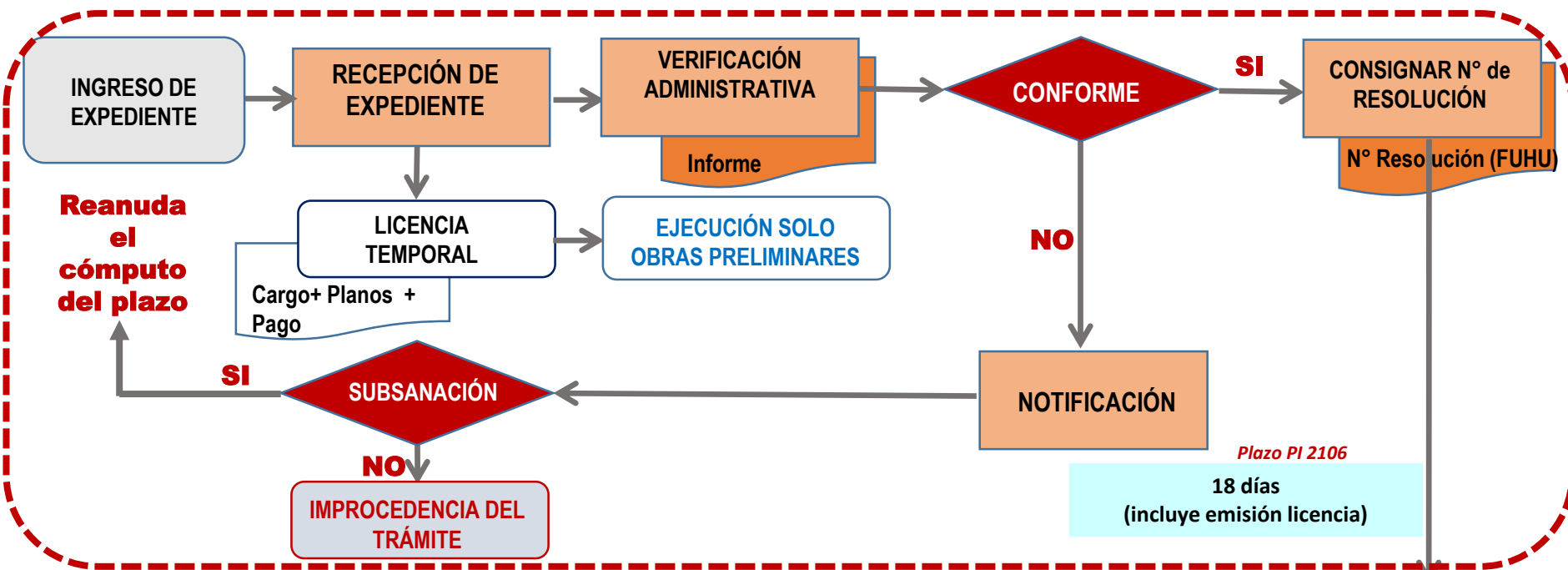


MODALIDAD “B”

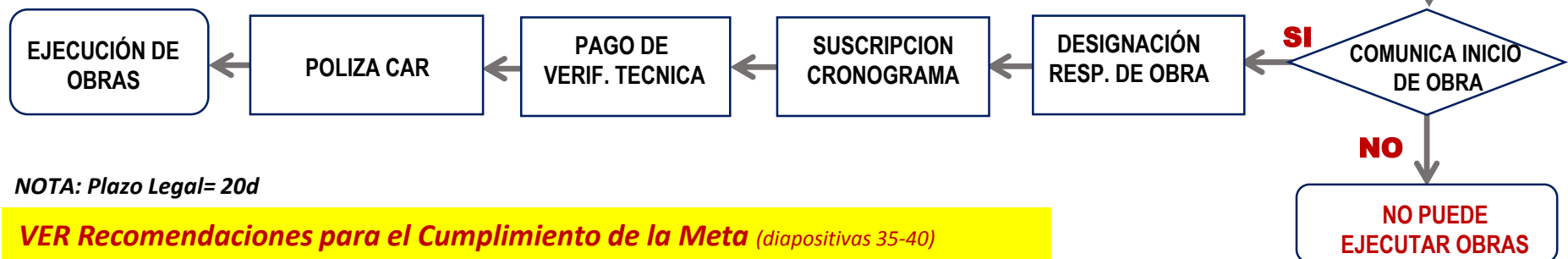
(Lic. Hab. Urbana)

- HU de Predios no mayores de 5 Has, que sea islas rústicas, lote único (resultado HU) y no afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano
- HU Predios que cuenten con Planeamiento Integral aprobado

MODALIDAD “B” (Lic. de Hab. Urbana)



En caso de observaciones, el **PLAZO SE SUSPENDE** desde el día siguiente de la recepción de la notificación (toma conocimiento el administrado) **HASTA** la subsanación. **SE REANUDA** el cómputo del plazo (Para efecto de la Meta 25) desde el día que el administrado subsana la observación.



NOTA: Plazo Legal= 20d

VER Recomendaciones para el Cumplimiento de la Meta (diapositivas 35-40)

PLAZOS EVALUADOS EN LA META (Lic. de Hab. Urbana):

- Hasta **18 días** hábiles (**actividad 3**) para verificación administrativa, emisión de informe y la emisión del pronunciamiento (procedente o improcedente).

PROCEDIMIENTO:

- Verificación administrativa:
 - Elaboración de Informe (con o sin observaciones)
 - En caso de no ser conforme se notifica observaciones, de no subsanar observaciones se declara la **IMPROCEDENCIA**
 - En caso de ser conforme se emite la Resolución en el FUHU, se sella y firma documentos y planos
- En caso de HU a ejecutarse por etapas, se puede otorgar una licencia por cada etapa en base a proyecto integral (10 años vigencia). Cada etapa debe cumplir con aportes

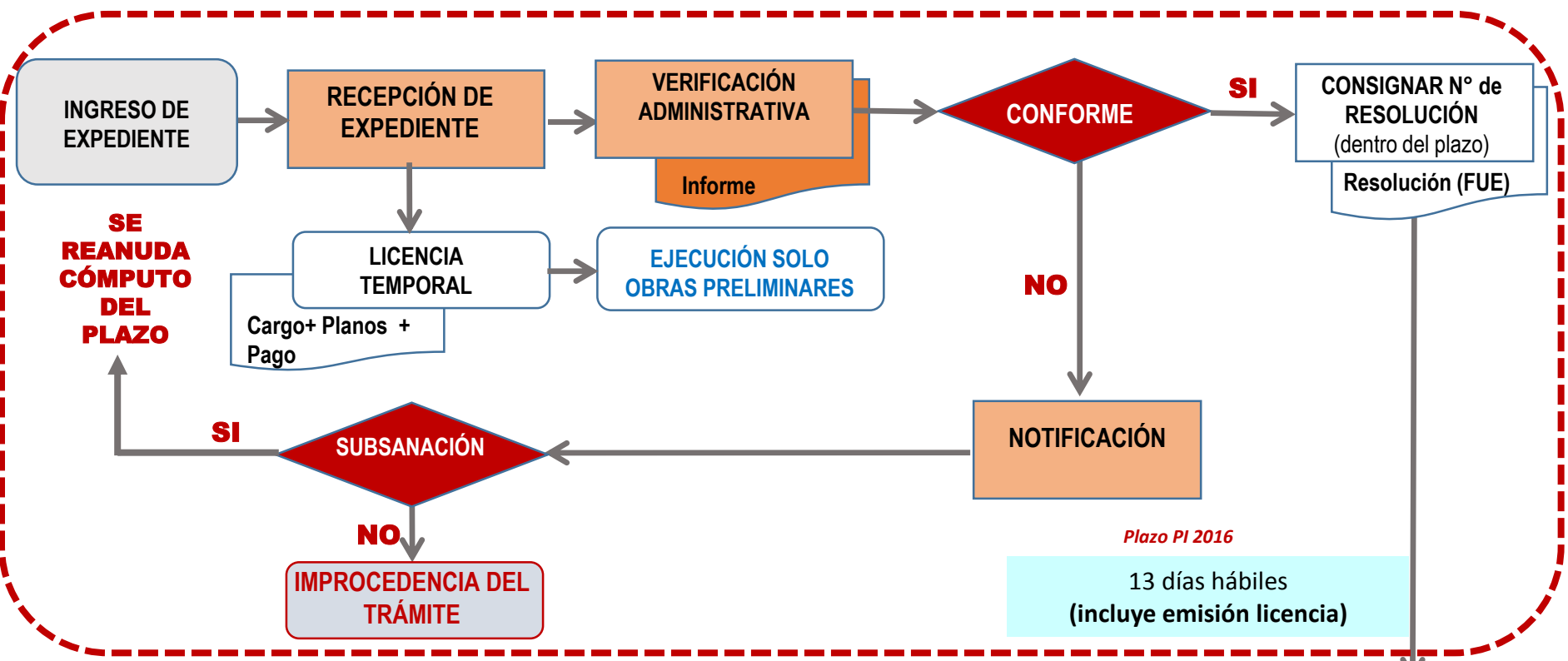


Modalidad “B”

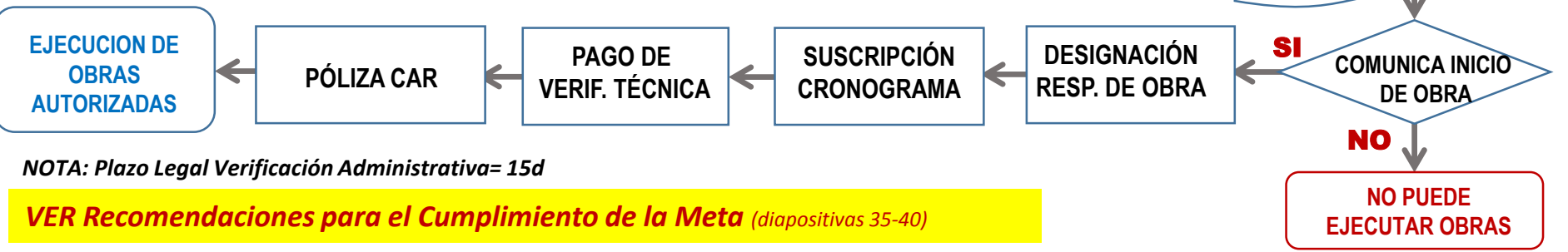
(Lic. Edificación)

- **Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta o Condominio**
(no más de 5 pisos y hasta 3,000 m2.)
- **Cercos inmuebles de propiedad exclusiva y común**
- **Ampliación o remodelación con modificación estructural, cambio de uso y/o incremento de área** (ampliación solo si mantiene uso residencial)
- **Demoliciones parciales**

MODALIDAD “B” (Lic. de Edificación)



En caso de observaciones, el PLAZO SE SUSPENDE desde el día siguiente de la recepción de la notificación (toma conocimiento el administrado) HASTA la subsanación. SE REANUDA el cómputo del plazo (Para efecto de la Meta 25) desde el día que el administrado subsana la observación



NOTA: Plazo Legal Verificación Administrativa= 15d

VER Recomendaciones para el Cumplimiento de la Meta (diapositivas 35-40)

PLAZOS EVALUADOS EN LA META (Lic. Edificación)

- **Actividad 3:** Hasta **13** días hábiles para verificación administrativa, emisión de informe y emisión del pronunciamiento (procedente o improcedente)
- **Actividad 4:** Promedio de tiempo de atención sea de hasta **10 días** hábiles

PROCEDIMIENTO

- Verificación Administrativa
- Emisión de informe
- De no haber observaciones se emite la Resolución de Licencia en FUE
- De haber observaciones se notifican
- De no ser subsanadas dentro del plazo se DECLARA LA IMPROCEDENCIA

PRECISIONES TÉCNICAS (Lic. Edificación):

- Se puede tramitar licencia de ampliación + remodelación + demolición parcial EN UN MISMO EXPEDIENTE, debe presentarse requisitos exigidos para cada uno de ellos
- El Administrado debe comunicar el INICIO DE OBRA 15 días calendario antes
- LICENCIA TEMPORAL = Cargo de presentación, sólo obras preliminares y provisionales previo a la excavación (incluye Caseta de Ventas y Módulo Piloto que deben retirarse antes de la CO)
- La Municipalidad debe contar con profesionales de cada especialidad para la revisión de los proyectos y emisión de informes determinantes para el otorgamiento de la Licencia
- Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios deberá ser de fácil acceso y consulta



MODALIDAD “C” (Lic. Edificación CT)

- Vivienda multifamiliar y condominios de más de 5 pisos y/o mayores de 3,000 m²
- Edificaciones para fines diferentes a vivienda (no contemplados en “D”)
- Edificaciones de uso mixto con vivienda
- Intervenciones sobre bienes culturales inmuebles previamente declarados
- Locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos hasta 30,000 m²
- Mercados hasta 15,000 m² de área construida
- Locales de espectáculos deportivos hasta 20,000 ocupantes
- Demolición total de edificaciones de 5 pisos o más, o que requieran uso de explosivos
- Otras edificaciones no consideradas en la Modalidades A, B o D

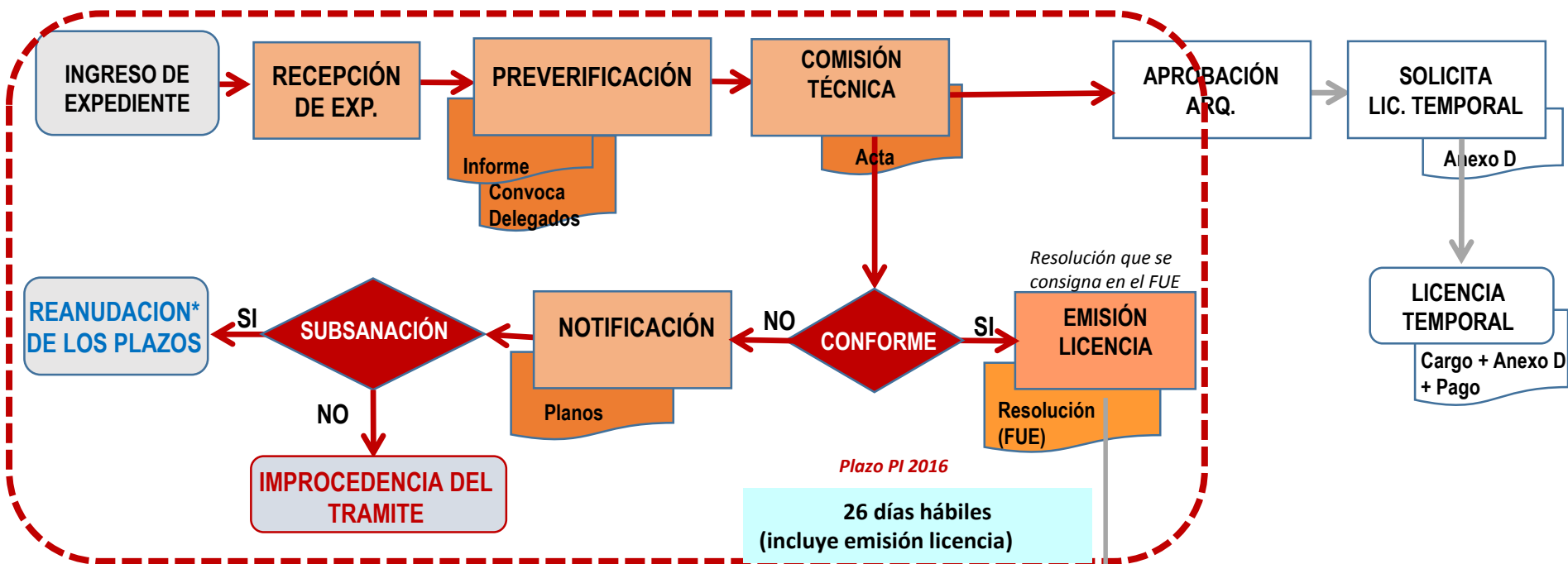


MODALIDAD “D”

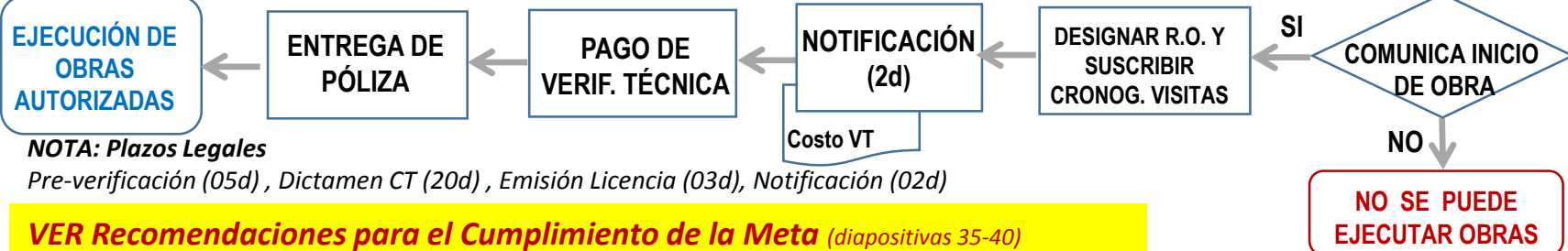
(Lic. Edificación CT)

- Edificaciones para fines industriales
- Loc. comerciales, culturales, centros diversión y salas de espectáculos + 30,000 m²
- Mercados de más de 15,000 m² de área construida
- Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes
- Locales con fines educativos, salud, hospedaje, venta combustibles y terminales

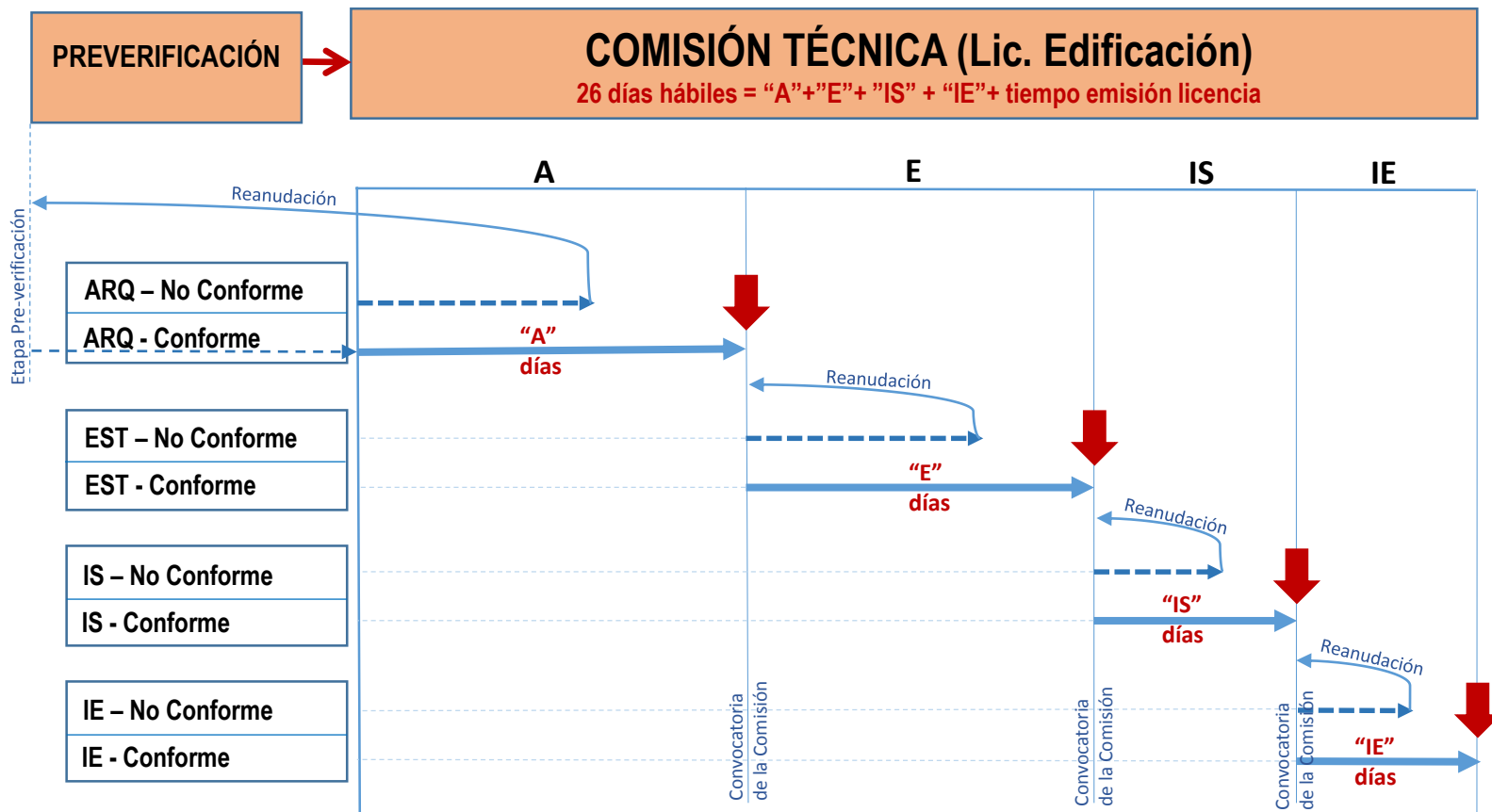
MODALIDADES “C” y “D” (Lic. de Edificación CT)



***SE REANUDA CÁMPUTO DE LOS PLAZOS:** se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones de la especialidad que corresponda (Ver guía de cumplimiento de meta)



REANUDACIÓN DE PLAZOS (Mod. C y D – Lic. Edif.)



REANUDACIÓN DE PLAZOS: se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones de la especialidad que correspondan (Art. 11.10 RLHUE)

- **Observaciones de Arquitectura:** el plazo se retrotrae a la etapa de pre-verificación
- **Observaciones de Estructuras y Instalaciones:** el plazo se retrotrae a la convocatoria de la Comisión

PLAZOS EVALUADOS EN LA META:

- **Actividad 3:** Hasta **26 días** hábiles para Pre-Verificación, evaluación de la CT y convocatoria de la CT y emisión del pronunciamiento (procedente o improcedente)
- **Actividad 4:** Promedio de tiempo de atención sea de hasta **20 días** hábiles

PROCEDIMIENTO

- Preverificación
- Convocatoria de delegados de CT
- Emisión informe
- Verificación de proyecto y dictamen de la CT (por especialidad)
- LICENCIA TEMPORAL con dictamen conforme de Arquitectura
- Dictamen no conforme se notifica
- Con la notificación del dictamen de la última especialidad que se encuentre conforme, se solicitará al administrado comunique fecha de inicio de obra, designe a RO, elaborar y suscribir cronograma de visitas (VT) y entregue Póliza
- De ser conforme el dictamen en las A, E, IE, IS, se emite la resolución

IMPORTANTE:

- **En la Pre verificación la MUNICIPALIDAD revisa:**
 - Documentación legal: propiedad, linderos, cargas, otros (portal web SUNARP)
 - Documentación administrativa (requisitos, contenido)
 - Habilidad de profesionales (portal web CAP y CIP)
 - Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Normas Técnicas y de Diseño
- Los “Pre verificadores” que suscriban el informe deben estar hábiles y facilitar a la CT acceso a la Normativa
- **En la verificación la COMISIÓN TÉCNICA revisa cumplimiento de:**
 - Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
 - Normas de diseño Sectoriales
 - Normas Técnicas del RNE
 - Factibilidades de Servicios
 - El dictamen NO CONFORME debe ser justificado indicando la norma transgredida y observaciones técnicas
- En caso el proyecto cumpla normas pero los planos tengan observaciones “de dibujo”, pueden ser subsanadas dentro del plazo de tramitación
- El Presidente de la CT debe ser funcionario municipal, arquitecto o ingeniero civil hábil
- Se puede conformar más de una CT según volumen de proyectos, en caso de proyectos No Conformes, cualquiera de las CT puede evaluar levantamiento observaciones
- Las MP y/o MD pueden acordar la conformación de una CT COMÚN
- De no poderse conformar una CT, la Municipalidad Distrital puede celebrar convenio con una Municipalidad Provincial de la Región



MODALIDAD “C”

(Lic. Hab. Urbana CT)

HU que se vayan a ejecutar por etapas

HU con Construcción Simultánea y Venta Garantizada de Lotes

HU con CS viviendas (número, dimensión de lotes y tipo de vivienda se definen en proyecto

Proceso de Reurbanización



Modalidad “D”

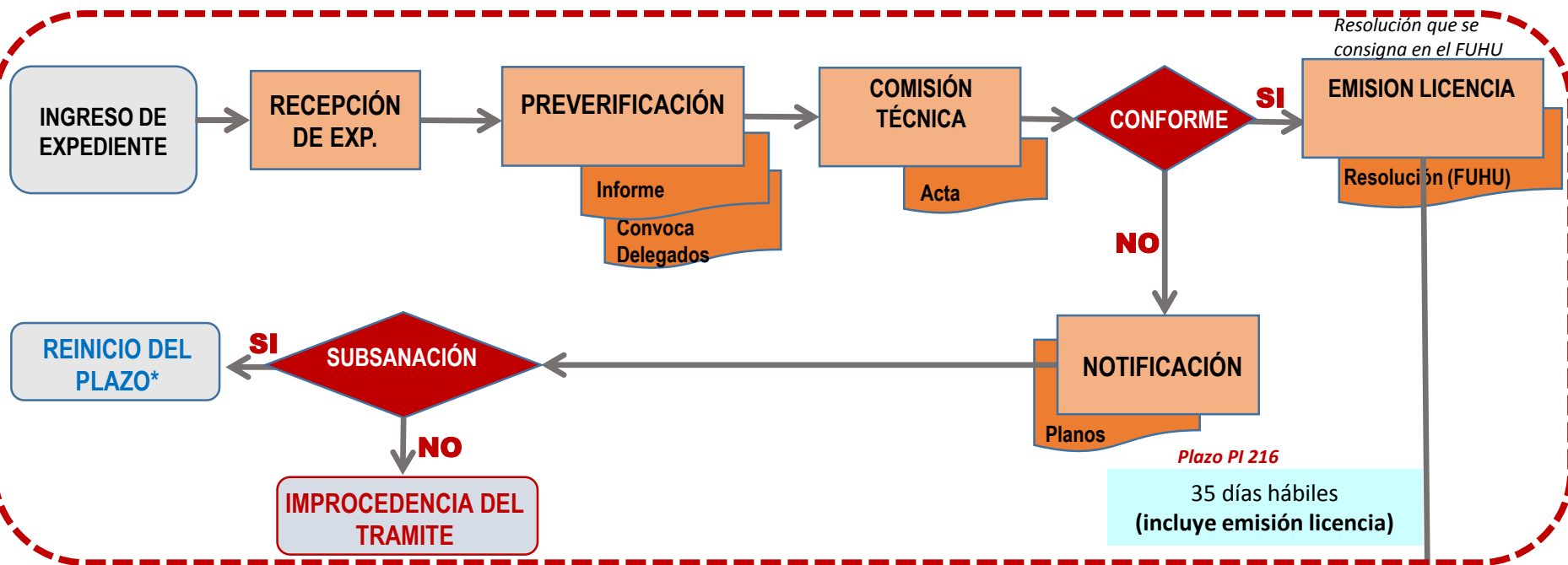
(Lic. Hab. Urbana CT)

Terrenos que no colindan con áreas urbanas o que colinden con terrenos con HU no ejecutada

Terrenos que colinden con zonas arqueológicas, bienes culturales o áreas naturales protegidas

HU para fines industriales, comerciales o usos especiales

MODALIDADES “C” y “D” (Licencia de Hab. Urbana CT)



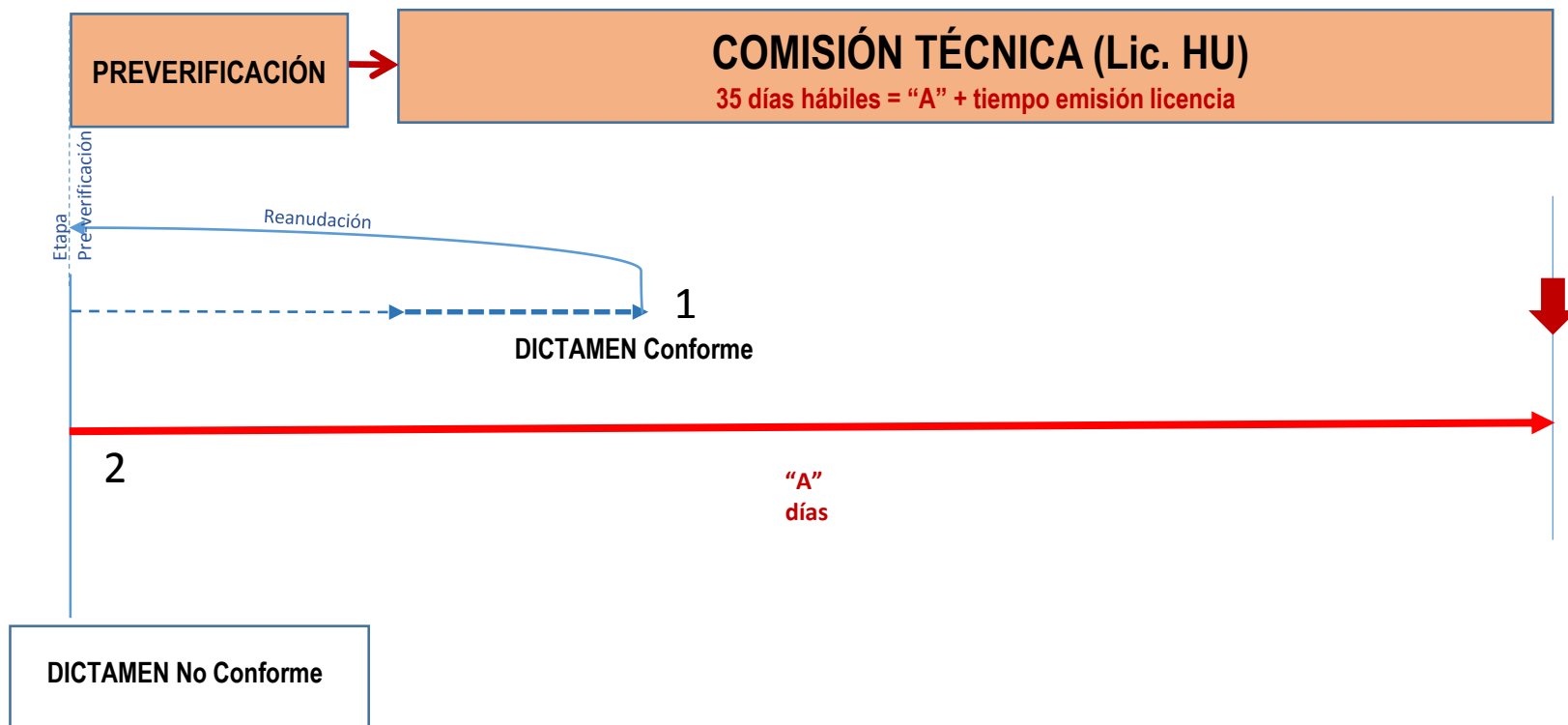
***CÓMPUTO DE LOS PLAZOS:** se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones

NOTA: Plazos Legal

Pre-verificación (05d) , Dictamen CT (40d) , Emisión Licencia (03d)

VER Recomendaciones para el Cumplimiento de la Meta (diapositivas 35-40)

CÓMPUTO DE LOS PLAZOS (Mod. C y D – Lic. Hab. Urb.)



CÓMPUTO DE LOS PLAZOS: se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones. Entendiéndose, para el caso del cumplimiento de la Meta 25, que ésta etapa corresponde a la etapa de "pre-verificación" (Art. 33.12 RLHUE)

PLAZOS EVALUADOS EN LA META:

- **35 días** hábiles en promedio para Pre-Verificación, dictamen de la CT, Resolución (favorable o desfavorable) y emisión de Licencia cuando corresponda

PROCEDIMIENTO:

- Pre verificación (revisión documentación, cumplimiento de parámetros y normas)
- Elaboración de Informe de Pre verificación
- Presidente convoca a delegados de la Comisión Técnica y Ad hoc (de ser el caso)
- Verificación proyecto y dictamen CT (Libro Actas legalizado a cargo del Presidente CT)
- De no ser conforme se notifica para subsanación. Con la presentación de documentos y planos subsanando observaciones se reanuda el plazo
- De no subsanarse las observaciones se declara IMPROCEDENCIA
- De ser conforme se emite la Resolución de Licencia en el FUHU
- Otorgada la Licencia, la Municipalidad Distrital debe remitir a la Municipalidad Provincial para conocimiento, copia del FUHU, Plano de Lotización y Memoria
- En caso de recursos impugnatorios se aplica Ley N° 27444

IMPORTANTE

- **En la Pre verificación la MUNICIPALIDAD revisa:**
 - Documentación legal: propiedad, linderos, cargas, otros (portal web SUNARP)
 - Documentación administrativa (requisitos, contenido)
 - Habilidad de profesionales (portal web CAP y CIP)
- Los “Pre verificadores” que suscriban el informe deben estar hábiles
- **En la verificación la COMISIÓN TÉCNICA revisa cumplimiento de:**
 - Zonificación y diseño vías
 - Aportes reglamentarios
 - Normas de diseño
 - Factibilidades de Servicios
 - El dictamen NO CONFORME debe ser justificado indicando la norma transgredida y observaciones técnicas
- En caso el proyecto cumpla normas pero los planos tengan observaciones “de dibujo”, pueden ser subsanadas dentro del plazo de tramitación
- El Presidente de la CT debe ser funcionario municipal, arquitecto o ingeniero civil hábil
- Se puede conformar más de una CT según volumen de proyectos, en caso de proyectos No Conformes, cualquiera de las CT puede evaluar levantamiento observaciones
- Las MP y/o MD pueden acordar la conformación de una CT COMÚN
- De no poderse conformar una CT, la Municipalidad Distrital puede celebrar convenio con una Municipalidad Provincial de la Región

RECOMENDACIONES PARA CUMPLIMIENTO DE META

RECEPCIÓN DEL EXPEDIENTE

- Verificar cumplimiento de requisitos
- **De cumplir requisitos:** asignar número de expediente, sellar y firmar el FUHU y folear cada documento (originales y copias)
- **De no cumplir requisitos:** MESA DE PARTES (o quien haga sus veces) observa la falta de requisitos y requiere al administrado que las subsane dentro de un plazo máximo de 02 días hábiles
- La observación se anota en la solicitud y en su cargo, indicando que de no subsanarse en 02 días hábiles, se tiene por no presentada
- Dentro de este plazo y mientras no se subsane observaciones:
 - No procede cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo
 - No se remite el expediente a la oficina competente para el inicio del procedimiento
- De no ser subsanadas las observaciones en el plazo, se considerará como NO PRESENTADA la solicitud y se devuelve, reembolsando los derechos abonados

VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

- Si la documentación presentada no se ajusta a lo requerido impidiendo la continuación del procedimiento y que por su naturaleza no se advirtió al momento de su recepción (Mesa de Partes), y/o si fuera necesaria la actuación del administrado para continuar con el procedimiento:
 - La Municipalidad, por única vez, debe solicitar la subsanación en un plazo de **hasta quince (15) días hábiles (por única vez)**
- Mientras esté pendiente dicha subsanación:
 - No procede cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo
 - No se remite el expediente a la oficina competente para el inicio del procedimiento
- De no subsanar lo requerido dentro del plazo establecido, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 191 de la Ley N° 27444 (*Abandono: transcurrido 30 días hábiles desde la notificación de observaciones*)

El PLAZO SE SUSPENDE desde el día siguiente de la recepción de la notificación por el administrado HASTA la subsanación. A PARTIR de la fecha DE LA SUBSANACIÓN de las observaciones, SE REANUDA el cómputo del plazo *(Para efecto de la Meta 25)*

VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

- Se revisa que el proyecto cumpla con lo dispuesto en los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables
- De detectarse observaciones:
 - La Municipalidad en 2 días hábiles máximo, notificará por escrito al administrado
 - El Administrado en un plazo máximo de 05 días hábiles máximo, debe presentar la subsanación de observaciones
- De no subsanarse observaciones en el plazo otorgado, se declara la IMPROCEDENCIA
- En caso de ser conforme se emite la Resolución en el FUHU, se sella y firma documentos y planos, dentro del plazo otorgado

**Para la notificar las observaciones se aplica lo señalado en el art. 21.5 de la Ley N° 27444
De requerir una segunda visita para notificar, se reprogramará para el día hábil siguiente
De no encontrarse al administrado nuevamente, se deja la notificación debajo de la puerta**

DICTAMEN

- Dictamen NO CONFORME:
 - Para el cómputo de plazos, se entiende que el plazo se reanuda DESDE el día hábil siguiente a la emisión del dictamen
 - El plazo desde el ingreso del expediente (Mesa de Partes) hasta la emisión del Dictamen No Conforme, no debe exceder los 35 días hábiles, para cumplir con la Meta (Actividad 4 Modalidad C y D Licencia HU)
- Todas las observaciones debe ser puestas en conocimiento del Administrado y sus cargos de notificación DEBEN obrar en el expediente
- El dictamen No Conforme deberá estar debidamente fundamentado, consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas
- En los casos de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o de previsible impacto socio - ambiental, o de gran escala, para la emisión del dictamen (por especialidad), la CT puede ampliar el plazo para calificar, por una sola vez y por no más de 05 días hábiles, siempre que requiera de un mayor tiempo de análisis, lo que debe constar en el Acta del Dictamen.

DICTAMEN

- En caso el proyecto cumpla con las normas urbanísticas y de edificación vigentes, pero presente **observaciones subsanables** que se refiera a la representación gráfica de los planos; éstas deben ser subsanadas dentro del plazo de tramitación del expediente.
- Los dictámenes deben emitirse sujetándose a las normas urbanísticas vigentes, pues constituyen actos administrativos.
- Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en el Plan Urbano, la normativa urbanística y edificatoria, el RNE, la Ley y sus Reglamentos, así como cualquier otra norma sobre la materia.
- En caso de subsanación de observaciones, la CT verifica que se haya subsanado todas las observaciones, **no pudiendo formular observaciones** sobre aspectos no objetados en la(s) revisión(es) previa(s), bajo responsabilidad.
- Excepcionalmente podrán formular observaciones adicionales cuando se trate del incumplimiento de algún parámetro urbanístico y edificatorio, debidamente sustentada en el Acta.

GRACIAS

Arq. HAYDEEYONG LEE