

Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

Con fecha 06 de noviembre de 2019, se publica el **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA**, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

A continuación detallamos los aspectos más importantes:

- El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Dichos procedimientos administrativos son de aplicación a nivel nacional. Además de ello, los mismos están sujetos al silencio administrativo positivo, con excepción del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.
- La Licencia de Habilitación Urbana o de Edificación se otorga de acuerdo a la documentación técnica aprobada. Asimismo, dicha habilitación se encuentra afecta al pago por derecho de tramitación por concepto de licencia.
- Estas licencias tienen una vigencia de 36 meses; la misma que puede ser prorrogada por 12 meses calendario y por única vez.
- La Licencia de Habilitación Urbana o de Edificación, su prórroga y revalidación, son inscribibles en la partida registral del predio.
- Las Comisiones Técnicas son los órganos encargados de emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana o de Edificación.
- En todos los procedimientos administrativos para la debida licencia, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, el administrado debe presentar: Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), en 03 juegos originales; y en caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.
- Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana, se debe cumplir con los requisitos que el presente Reglamento establece, los mismo que se clasifican de acuerdo a cada modalidad.
- Se puede solicitar la Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, para lo cual se presenta el proyecto de habilitación urbana y, como referencia, la propuesta de diseño arquitectónico de la edificación correspondiente que se requiere ejecutar.
- Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declararán la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano.
- Sobre las edificaciones, se establece que es el resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
- En los proyectos de edificaciones, existen 04 modalidades de aprobación: Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales; Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos; Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos; Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.
- Dentro de la Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, pueden acogerse: a) Las edificaciones para fines de industria; b) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,000 m² de área techada; entre otros.
- Para la modalidad antes señalada, se debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.
- En lo relativo a las licencias de edificación, los administrados deben cumplir con los requisitos establecidos, de acuerdo a la modalidad que se solicite.
- El administrado puede solicitar la modificación parcial de un proyecto aprobado, en cualquiera de sus especialidades y previo al otorgamiento de la Licencia de Edificación respectiva, en las modalidades de aprobación B, C o D con evaluación previa por la Comisión Técnica, para lo cual abona el derecho de tramitación correspondiente, efectúa el pago por derecho de revisión según la especialidad que corresponda y adjunta la documentación necesaria para su evaluación.
- Con la finalidad de interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento está facultado para presentar una denuncia informativa ante la Secretaría Técnica de la referida Comisión señalando, como mínimo, la barrera burocrática, la entidad que la impone, los hechos y el medio a través del cual se materializa.
- El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas, su aplicación es obligatoria a nivel nacional por lo que las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con su regulación y, de ser el caso, adecuarse a la misma.

Para mayores detalles del Reglamento, ingresar al siguiente [enlace](#).

En caso de requerir mayor información contactarnos al correo: alertalegal@sni.org.pe