



Ministerio de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

**Reglamento de la
Ley N° 27157
de Regularización
de Edificaciones,
del Procedimiento para
la Declaratoria de Fábrica
y del Régimen de
Unidades Inmobiliarias
de Propiedad Exclusiva y
de Propiedad Común**

Aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC

NORMAS LEGALES

SEPARATA ESPECIAL

**DECRETO SUPREMO
N° 008-2000-MTC**

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27157 establece las normas de regularización de edificaciones, el procedimiento para declaratoria de fábrica y el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común; Que, para facilitar la aplicación de los beneficios y trámites señalados en la referida ley, es conveniente adecuar las normas reglamentarias existentes, a fin de uniformar los trámites y exigencias administrativas para la regularización de la declaratoria de fábrica de las edificaciones existentes y el saneamiento de su titulación, la licencia de obra y la declaratoria de fábrica de las edificaciones nuevas y reglamentar el nuevo marco legal dispuesto por la ley para la administración de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común; De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del Artículo 118° de la Constitución Política del Perú y la Ley N° 27157;

DECRETA:

Artículo 1°.- Apruébase el Reglamento de la Ley N° 27157, el cual consta de cuatro (4) secciones con ciento cincuentisiete (157) artículos, quince (15) disposiciones transitorias y dos (2) disposiciones finales, y forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- Deróguese el Decreto Supremo N° 025-94-MTC y toda norma que se oponga al presente dispositivo.

Artículo 3°.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

ALBERTO PANDOLFI ARBULU
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

CONTENIDO	Artículos
SECCIÓN PRELIMINAR	1° y 2°
SECCIÓN PRIMERA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES	
TÍTULO I NORMAS GENERALES	
CAPÍTULO I GENERALIDADES	3° y 4°
CAPÍTULO II EL NOTARIO	5° y 6°
CAPÍTULO III EL VERIFICADOR	7° a 18°
TÍTULO II TRAMITE DE LA REGULARIZACIÓN	
CAPÍTULO I ACUERDO DE REGULARIZACIÓN	19° a 23°
CAPÍTULO II REQUISITOS DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION	24° a 28°
CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN SIN SANEAMIENTO DE TITULACIÓN	29° a 34°
CAPITULO IV REGULARIZACION CON SANEAMIENTO DE TITULACION	35° a 43°

SECCIÓN SEGUNDA**LICENCIA DE OBRA Y DECLARATORIA DE FÁBRICA**

TÍTULO INICIAL	44° a 49°
TÍTULO I	
LICENCIA DE OBRA	
CAPÍTULO I	50° a 56°
GENERALIDADES	
CAPÍTULO II	57° a 63°
COMISIÓN TÉCNICA	
CAPÍTULO III	64° a 73°
TRÁMITE DEL ANTEPROYECTO EN CONSULTA	
CAPÍTULO IV	74° a 91°
TRÁMITE DE LA LICENCIA DE OBRA	
TÍTULO II	92° a 96°
EJECUCIÓN DE OBRA	
TÍTULO III	
DECLARATORIA DE FÁBRICA	
CAPÍTULO I	97° a 100°
PREDECLARATORIA DE FÁBRICA	
CAPÍTULO II	101° a 105°
FINALIZACIÓN DE OBRA	
CAPÍTULO III	106° y 107°
INSCRIPCIÓN	
CAPÍTULO IV	108° a 115°
REGULARIZACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA	
TÍTULO IV	116° a 118°
RECURSOS DE IMPUGNACIÓN	
TÍTULO V	119° a 122°
DERECHOS DE TRÁMITE DE LICENCIA DE OBRA	
TÍTULO VI	123° y 124°
SANCIONES	

SECCIÓN TERCERA**RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN**

TÍTULO I	125° a 127°
NORMAS GENERALES	
TÍTULO II	128°
RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD	
TÍTULO III	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN	
CAPÍTULO I	129° a 133°
GENERALIDADES	
CAPÍTULO II	134° a 138°
BIENES, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES	
TÍTULO IV	139° a 144
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PARTICIPACIÓN DE LOS POSEEDORES DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA	
TÍTULO V	145° a 150°
JUNTA DE PROPIETARIOS	
TÍTULO VI	151° y 152°
ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
TÍTULO VII	153° a 155
REGLAMENTO INTERNO	
TÍTULO VIII	156° y 157°
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**DISPOSICIONES FINALES**

SECCIÓN PRELIMINAR

Artículo 1°.-
Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Artículo 2°.-
Términos**2.1. Abreviaturas**

En adelante y para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- **Ley:**
La Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- **Reglamento:**
El presente Reglamento de la Ley.
- **CAP:**
El Colegio de Arquitectos del Perú.
- **CIP:**
El Colegio de Ingenieros del Perú.
- **FOR:**
El Formulario Registral establecido por la Ley.
- **FUO:**
El Formulario Unico Oficial establecido por la Ley.
- **FOM:**
El Formulario Oficial Múltiple.
- **RPU:**
Registro Predial Urbano
- **SUNARP:**
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

2.2 Definiciones

Para los efectos de este Reglamento se considera como:

- **Área techada:**
El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos.
- **Área libre:**
En el primer piso, el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente. Los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.
- **Área ocupada:**
El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc.
- **Casco habitable:**
La edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño, y acabados exteriores con excepción de pintura.
- **Documento de fecha cierta:**
Es el documento privado que adquiere idoneidad para acreditar con certeza la fecha de realización del acto o contrato contenido en él. En este sentido, son documentos de fecha cierta los siguientes:
 - a) Documentos privados con firmas legalizadas.
 - b) Documentos privados reconocidos judicialmente.
 - c) Documentos privados que han sido materia de cotejo pericial conforme, respecto de la firma del otorgante.
 - d) Escrituras imperfectas otorgadas ante Juez de Paz.
 - e) Minutas presentadas al despacho notarial, con la respectiva constancia de su ingreso expedida por el Notario que conserva el archivo.

- **Edificaciones:**
Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.
- **Obra por autoconstrucción:**
La modalidad de obra progresiva y planificada, que se ejecuta directamente bajo responsabilidad del propietario con supervisión técnica del delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra.
- **Obra por encargo:**
La modalidad de obra que se ejecuta bajo la responsabilidad profesional y dirección técnica de un arquitecto o ingeniero civil colegiado, contratado para tal fin por el propietario.
- **Parámetros urbanísticos y edificatorios:**
Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La **normativa urbanística** está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los **índices edificatorios** están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros.
- **Predeclaratoria de fábrica:**
La anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal.
- **Saneamiento de Titulación:**
Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios.
- **Supervisión de obra:**
El asesoramiento técnico profesional y de control de obra efectuado por el delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra para asegurar la calidad y seguridad técnica de la edificación, así como su formalidad legal.
- **Verificador Responsable:**
El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP o el RPU, según el ámbito de su competencia; quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

2.3 Precisiones

Precísase el significado de los siguientes términos definidos por la Ley:

- **Copropiedad:**
Es el efecto legal derivado de la concurrencia de dos o más personas en los derechos de propiedad de una misma cosa, mueble o inmueble.
- **Casas en copropiedad:**
Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.
- **Casas en quinta:**
Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.
- **Departamentos en edificio:**
Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.
- **Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes:**
Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, susceptibles de independización, edificadas sobre un terreno de propiedad común.

- **Tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales:**
Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.
- **Unidades Inmobiliarias:**
Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.
- **Licencia de Obra:**
Es la licencia de construcción señalada en el inciso b) del Art. 28° de la Ley, respecto de la cual trata el Título I de la Sección Segunda de este Reglamento.
- **Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación:**
Es el documento exigido por el Art. 31° de la Ley. Es otorgado por la municipalidad y certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, y que los planos de obra (arquitectura) del proyecto aprobado o los de replanteo, en su caso, corresponden a la realidad física de la obra.
- **Declaratoria de fábrica:**
Es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del F.U.O. o por escritura pública, según sea el caso.

**SECCIÓN PRIMERA
(Título I de la Ley N° 27157)**

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

**TÍTULO I
NORMAS GENERALES**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

**Artículo 3°.-
Objeto y vigencia**

La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

**Artículo 4°.-
Regularización**

Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción, de las edificaciones existentes sobre terrenos que cuenten, por lo menos, con la aprobación de su proyecto de habilitación urbana.

Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva.

Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario.

**CAPÍTULO II
EL NOTARIO**

**Artículo 5°.-
Función notarial**

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propie-

dad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.

- e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.
- g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- h) Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.
- i) Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes.

**Artículo 6°.-
Competencia Notarial**

Es competente para conocer el trámite de regularización, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado.

**CAPÍTULO III
EL VERIFICADOR**

**Artículo 7°.-
Calidad y clases de verificador**

7.1 Ejercerá la labor de verificador, el arquitecto o ingeniero colegiado, que cumpla con inscribirse como tal ante la SUNARP o el RPU, según sea el caso. Tendrá la calidad de privado o público.

Es privado, cuando ejerce su función como profesional independiente en forma personal y directa. Es público, cuando ejerce su función como consultor, empleado o contratista de algún organismo público que, por mandato de la Ley, intervenga en el trámite de regularización.

7.2 De acuerdo con sus funciones, tendrá la clase de Verificador Responsable y/o Verificador Ad Hoc.

7.3 Cualquier persona que desee comprobar los datos de un verificador, podrá solicitarlos en el Registro a cuyo cargo se encuentre el Índice de Verificadores correspondiente.

**Artículo 8°.-
Verificador Responsable**

El Verificador Responsable del trámite de regularización, debe ser arquitecto o ingeniero civil colegiado. Podrá ser público o privado y se inscribirá en el Índice de Verificadores que la SUNARP o el RPU implementarán, de ser el caso.

Para dicha inscripción el profesional que desee ejercer como Verificador Responsable, presentará al Registro ante el cual solicite su inscripción, copia certificada de su título profesional emitida por la universidad que lo otorgó; Certificado de Habilitación Profesional del CAP o del CIP, según corresponda; el comprobante de pago de los derechos de inscripción, y el registro de su firma, sellos, domicilio, datos de identidad personal, y compromiso de veracidad, a través del formato que, para el efecto, aprueba este reglamento.

El Registro, una vez cumplido el trámite, le otorgará una Credencial de Verificador Responsable que lo autoriza a ejercer su función dentro del ámbito de su competencia.

**Artículo 9°.-
Funciones del Verificador Responsable**

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

9.2 Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de

su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación.

Artículo 10°.- Verificador Ad Hoc y su Informe

- 10.1** El Verificador Ad Hoc ejerce su función como especialista y representante de cualquiera de las entidades llamadas por ley para la protección del patrimonio monumental, arqueológico, natural y a la seguridad, entre otras. Necesariamente actúa en calidad de verificador público.
- 10.2** Emite informe, en nombre y representación de la entidad que lo autoriza, sujetándose a las normas que, para tal efecto, ella establezca respecto de las edificaciones sometidas al ámbito de control de la misma. Dicho informe, con las observaciones sobre los aspectos técnicos de su competencia, se extenderá en el formato de Informe Técnico de Verificación Ad Hoc que se aprueba con este Reglamento.
- 10.3** El Informe Técnico de Verificación Ad Hoc se presenta directamente al Registro correspondiente, dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la comunicación efectuada por el Verificador Responsable según el numeral 9.2 de este Reglamento.
- 10.4** En los casos que las edificaciones en proceso de regularización se encuentren comprendidas en más de uno de los supuestos señalados en el numeral 11.1 de este Reglamento, intervendrán tantos verificadores ad hoc como sean necesarios. Cada uno emitirá su propio informe y responderá por la verificación especializada que efectúa.
- 10.5** Dicho Informe no constituye requisito previo para la inscripción de los derechos, contratos o actos a los que se contrae el proceso de regularización y, de contener observaciones, éstas se registrarán como carga conforme a lo normado en el Art. 32° del presente Reglamento, en cuanto sea aplicable.

Artículo 11°.- Registro y acreditación del Verificador Ad Hoc

- 11.1** Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.
- 11.2** Estas entidades, convocarán públicamente a los arquitectos e ingenieros colegiados que cuenten con especialidad y/o experiencia suficiente para ejercer como Verificadores Ad Hoc en las materias de su competencia, los registrarán en un padrón y gestionarán su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP o del RPU.
- 11.3** Las entidades mencionadas en el numeral 11.1 designarán al Verificador Ad Hoc, en cada caso, cuando sea requerido, respetando el turno de las comunicaciones y en estricto orden de inscripción en su padrón.

Artículo 12°.- Contenido del Informe Técnico de Verificación

El Verificador Responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de:

- La ubicación del terreno.
- El área, linderos y medidas perimétricas del terreno.
- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio.
- Las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones.
- De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

Artículo 13°.- Observaciones

- 13.1** Cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la

partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones.

- 13.2** Tratándose de densidad neta y de coeficiente de edificación, formulará observación solamente en los casos en que los índices reales indicados en el Informe Técnico de Verificación excedan, en más de 25%, los reglamentarios. En el caso del área libre, sólo observará si ella es inferior en más del 25% del porcentaje reglamentario.
- 13.3** Cuando el Verificador Ad Hoc constata la existencia de transgresiones a las normas de protección del patrimonio monumental, arqueológico, natural y/o de seguridad, entre otras, las hará constar como observaciones en su Informe, precisando su naturaleza y efectos.

Artículo 14°.- Responsabilidad de los verificadores

Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

Artículo 15°.- Sanciones

Si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones:

- a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, cuando la falta es leve.
- b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve.
- c) Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley.

Artículo 16°.- Faltas leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

- a) Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.
- b) Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.
- c) Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.
- d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.

Artículo 17°.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

- a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.
- b) Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables.
- c) Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador.

Artículo 18°.- Aplicación de sanciones

Tratándose de los verificadores inscritos en el Índice a cargo de la SUNARP, es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15°, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, y en segunda instancia el Directorio.

Las sanciones a los verificadores inscritos en el RPU, se regirán por sus propias normas.

TÍTULO II TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I ACUERDO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 19°.- Acuerdo de Inicio de Regularización

El acuerdo para iniciar el trámite de regularización, establecido en el artículo 6° de la Ley, se aplica para todas las edificaciones en las

que coexistan bienes de propiedad exclusiva y bienes o servicios de propiedad común. Se adopta, con el voto conforme de la mayoría de todos los propietarios, en la reunión convocada para dicho efecto. Dicha reunión, será convocada notarialmente por cualquiera de los propietarios, precisando el lugar, la fecha y la hora de la reunión, el nombre del solicitante y la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar.

Entre la convocatoria y la fecha de reunión, debe haber un período mínimo de cinco (5) y máximo de diez (10) días hábiles.

Artículo 20°.-
Contenido del acta

El desarrollo de la reunión y sus acuerdos constarán en un acta simple que se redactará en ese mismo acto y será firmada por cada uno de los asistentes a la reunión, en la que se expresará obligatoriamente:

- a) La aprobación del inicio del procedimiento de regularización.
- b) La determinación de la opción del régimen interno, al que se sujetará la edificación dentro de las opciones previstas por el Art. 127° de este Reglamento, o por el Art. 13° de la Ley en su caso.
- c) La aprobación del cuadro de porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes, o la indicación expresa de la aplicación de la presunción de igualdad de participaciones establecida en la Ley.
- d) La aprobación de los gastos irrogados por la convocatoria, que serán reembolsados a quienes lo sufragaron. Estos gastos serán distribuidos entre todas las secciones, proporcionalmente al porcentaje de participación de cada una de ellas en los bienes comunes, salvo acuerdo distinto.
- e) Si la Junta lo acuerda, podrá hacerse constar el nombramiento del o de los representantes de los propietarios que contratarán los servicios del Verificador Responsable, y que, además, firmarán el FOR y documentos correspondientes. En caso contrario, el trámite deberán realizarlo todos los propietarios en conjunto.
- f) Cualquier otro acuerdo celebrado.
- g) Las oposiciones, precisiones o reservas que cualquier propietario desee hacer constar en el acta.

Artículo 21°.-
Publicidad y efectos de los acuerdos

21.1 Si los acuerdos fueran adoptados con el voto conforme de todos los propietarios de la edificación, se podrá iniciar el trámite de regularización sin necesidad de requisito adicional alguno.

21.2 Si alguno de los acuerdos es asumido por mayoría, el acta de la reunión deberá ser comunicada a quienes no asistieron, de la siguiente forma:

- Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, por lo menos durante tres días consecutivos.
- Un extracto del acta, deberá ser publicado, por una vez, en el Diario Oficial El Peruano y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, con la indicación expresa del cuadro de participación porcentual en los bienes comunes.

Artículo 22°.-
Oposición a los acuerdos y su tramitación.

22.1 Cualquier propietario que se considere agraviado por alguno de los acuerdos de la Junta de Propietarios, podrá plantear oposición a través del procedimiento sumarísimo previsto en el Art. 546° del Código Procesal Civil, ante el Juez de Paz Letrado del lugar donde se ubica el inmueble.

El plazo para interponer la demanda es de quince (15) días hábiles contados a partir de la última publicación del acuerdo de regularización.

22.2 La interposición de la oposición no interrumpe el trámite de regularización. Sin embargo, el Juez, a petición de parte, podrá disponer como medida cautelar la suspensión del mencionado trámite, si considera verosímil el derecho invocado por el opositor y necesario dictar dicha medida.

Artículo 23°.-
Validez del acuerdo y sus efectos

El acuerdo válidamente adoptado, tendrá carácter vinculante para todos los propietarios de las secciones de la edificación, aún cuando no hayan participado en la reunión.

CAPÍTULO II
REQUISITOS DEL EXPEDIENTE DE
REGULARIZACIÓN

Artículo 24°.-
Formulario Registral (FOR)

El FOR, es aprobado por la SUNARP o el RPU, y constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

Artículo 25°.-
Documentos que se adjuntan al FOR

Los documentos que se acompañarán al FOR, son:

- a) Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso.
- b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el Art. 63° del presente Reglamento. Si la Municipalidad, dentro del plazo previsto por este Reglamento, no emite el Certificado, se prescindirá de este documento y el Verificador Responsable indicará, en su Informe de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación.
- c) Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas.
- d) Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR.
- e) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.

Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

Artículo 26°.-
Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común

Para el trámite de la regularización de departamentos en edificio, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR, además de los documentos señalados en el artículo precedente, los siguientes:

- a) Copia legalizada del acta del acuerdo de inicio de regularización a que se refiere el Art. 19° de este Reglamento.
- b) Plano de independización con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura.
- c) El Reglamento Interno, adecuado al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común establecido en la Sección Tercera de este Reglamento.

Artículo 27°.-
Requisitos para remodelación, ampliación, modificación o reparación

Para la regularización de las declaratorias de fábrica correspondientes a edificaciones derivadas de obras de remodelación, ampliación, modificación o reparación, se presentarán los documentos exigidos en los artículos 25° y 26° del presente Reglamento. En estos casos, los planos de arquitectura a que se refiere el inciso d) del artículo 25°, se desdoblaron en dos: uno correspondiente a la fábrica inscrita, en el que se indicarán los elementos a eliminados, y el otro, a la ampliación, la modificación o la remodelación efectuada, según sea el caso.

Artículo 28°.-
Requisitos para la Regularización de Demolición.

Para regularizar la demolición, se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Copia literal de dominio

- b) Plano de localización y ubicación, según lo señalado en el inciso d) del numeral 77.1 de este Reglamento, con indicación de la fábrica demolida.
- c) Plano de Planta a escala 1/75, en el que se delinearán las zonas de la fábrica demolidas, en el caso de demolición parcial.
- d) Informe Técnico de Verificación y, de ser el caso, como anexo, el informe especializado del Verificador Ad Hoc.

Cuando se regularice una edificación que ha reemplazado total o parcialmente a otra preexistente que se encuentra registrada, el Verificador Responsable hará constar en su Informe Técnico de Verificación la demolición de la fábrica precedente. En estos casos, el registrador inscribirá la demolición y luego extenderá el asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica de la edificación nueva si fuese el caso.

CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN SIN SANEAMIENTO DE TITULACIÓN

Artículo 29°.- Presentación del FOR

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas en los documentos señalados. Asimismo, constatará la habilitación del Verificador Responsable.

Artículo 30°.- Comprobación de la Titulación

El notario examinará la documentación presentada, realizando las comprobaciones que estime pertinentes para su verificación. De encontrarla conforme, declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales necesarias para dar mérito a la inscripción correspondiente, firmando y sellando el FOR. En caso contrario rechazará el trámite.

Artículo 31°.- Presentación del expediente al registro

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del Art. 5° del presente Reglamento.

Artículo 32°.- Inscripción cuando el Informe Técnico de Verificación contiene observaciones

En los casos en que el Informe Técnico de Verificación contenga observaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 13° de este Reglamento, dichas observaciones no impiden la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización; pero podrán ser inscritas por el registrador como una carga del inmueble en la partida registral del predio.

El propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación.

Artículo 33°.- Discrepancias en áreas y/o linderos

- 33.1** Cuando la observación en el informe técnico se refiera a la existencia de discrepancia entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuran en la partida registral del predio, el registrador inscribirá la declaratoria de fábrica, siempre que el área real del terreno no sea mayor de la que figura en el Registro. Asimismo, inscribirá como carga la discrepancia existente.
- 33.2** Si el área del terreno es superior al área registrada y no existe superposición de áreas, podrá solicitarse la anotación preventiva de la fábrica, la misma que tendrá una vigencia de un año prorrogable por un año más.

Artículo 34°.- Cancelación de las cargas

- 34.1** El propietario que subsane las observaciones inscritas como cargas, presentará, para la cancelación de éstas, un nuevo Informe Técnico de Verificación que acredite la subsanación, con firmas legalizadas por notario. A este informe se adjuntarán los planos replanteados, si fuera necesario.

- 34.2** Cuando la cancelación de la carga determine la modificación del contenido del asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica, el registrador procederá a extender el asiento modificatorio respectivo.

- 34.3** Las cargas referentes a las discrepancias de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, se cancelan de acuerdo con el procedimiento legal correspondiente.

CAPÍTULO IV REGULARIZACIÓN CON SANEAMIENTO DE TITULACIÓN

Artículo 35°.- Saneamiento de titulación

Si durante el trámite de regularización de una edificación, se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial, regulado en los artículos 39° a 43° de este Reglamento.

Artículo 36°.- Prescripción adquisitiva de dominio

Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

Artículo 37°.- Formación de títulos supletorios

Procede tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios de dominio, cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, siempre que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito. El solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco (5) años de posesión.

Procede también tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios, cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tiene(n) la antigüedad exigida por el Art. 2018° del Código Civil. En este caso, no será necesario que el solicitante acredite los cinco años de posesión a que se refiere el párrafo precedente.

Artículo 38°.- Normas de procedimiento

La prescripción adquisitiva de dominio o la formación de títulos supletorios a que se refieren los artículos 21° y 22° de la Ley, se tramitan por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en este Reglamento y, supletoriamente, por las normas contenidas por el Código Procesal Civil.

Artículo 39°.- Inicio del proceso

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.
- El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.
- Las demás pruebas que el interesado considere necesarias.

Artículo 40°.- Emplazamiento

El notario notificará necesariamente:

- a) A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.
- b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación.
- c) A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.

Las notificaciones se regirán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil.

Sin perjuicio de las notificaciones antes indicadas, el notario fijará carteles en los lugares más visibles de la edificación cuyo saneamiento se solicita. Asimismo, dispondrá que se efectúe una publicación que contenga el extracto de la solicitud de saneamiento, por tres (3) días, con intervalos de tres días hábiles entre cada una de ellas, en el Diario Oficial El Peruano y en el de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

Artículo 41°.- Substanciación del procedimiento

- 41.1** El notario se constituirá en el inmueble objeto de saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, la posesión pacífica y pública ejercida por el solicitante, y el dicho o manifestación de los ocupantes de los predios colindantes, así como la declaración de los testigos ofrecidos, mediante actas notariales de presencia.
- 41.2** Transcurridos treinta (30) días hábiles, desde la fecha de la última publicación, sin que se hubiera interpuesto oposición, el notario levantará un acta donde hará constar la evaluación de las pruebas y los actuados, y declarará la prescripción adquisitiva de dominio a favor del solicitante o dispondrá la formación de títulos supletorios, según sea el caso.
- 41.3** El acta notarial y todos sus antecedentes, serán incorporados al Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos, del cual se podrá expedir todos los traslados instrumentales previstos por la ley del notariado.

Artículo 42°.- Finalización

El acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso.

Copia certificada de dicha acta se adjuntará al FOR, a efectos de que el notario la presente al Registro, de conformidad a lo previsto en el Art. 31° del presente Reglamento.

Artículo 43°.- La Oposición

- 43.1** Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.
- Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.
- 43.2** El Juez, una vez recibido el expediente concederá un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite conforme a su procedimiento.
- 43.3** Una vez concluido el proceso judicial y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma.

SECCIÓN SEGUNDA (Título II de la Ley N° 27157)

LICENCIA DE OBRA Y DECLARATORIA DE FÁBRICA

TÍTULO INICIAL

Artículo 44°.- Objeto y vigencia

La presente Sección del Reglamento norma el procedimiento para la Declaratoria de Fábrica de cualquier edificación iniciada después del 20 de julio de 1999. Dicho procedimiento se inicia con

la Licencia de Obra y finaliza con la inscripción de la referida Declaratoria de Fábrica en el Registro de la Propiedad Inmueble o en el Registro Predial Urbano.

Artículo 45°.- Formularios Oficiales

- 45.1** El Formulario Único Oficial (FUO), es el documento a través del cual se formalizan los procedimientos de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica regulados por este Reglamento. Está constituido por las siguientes partes y sus anexos:

- FUO-Parte1: Licencia de Obra

Anexo A: Datos de Condóminos - Personas Naturales

Anexo B: Datos de Condóminos - Personas Jurídicas

Anexo C: Pre-Declaratoria de Fábrica

Anexo D: Autoliquidación de Derechos de Obra

- FUO-Parte2: Declaratoria de Fábrica

- 45.2** El Formulario Oficial de Uso Múltiple (FOM), es el documento que se usará para solicitar Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Licencia de Obra para Cercado, Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación y ampliación de plazo de ejecución de obra; para informar sobre trabajos de refacción, presentar anteproyecto arquitectónico en consulta o planos modificados durante el proceso de la obra, comunicar el cambio de profesional responsable de la obra; así como para cualquier otro trámite derivado de las disposiciones de este Reglamento en que no sea aplicable el FUO.

- 45.3** El FUO y el FOM serán de uso obligatorio en todas las municipalidades de la República, las que podrán distribuirlos al público por un valor que no supere su costo de impresión.

De no existir o de haberse agotado los formularios impresos, las municipalidades aceptarán la presentación de fotocopias legibles, sobre las cuales se llenará la información y se estamparán las firmas correspondientes.

Queda terminantemente prohibido el uso de formularios distintos al FUO y al FOM para todos los trámites de licencias de obra y declaratoria de fábrica; así como alterar o modificar la forma o contenido de los formularios oficiales. Éstos sólo podrán ser modificados mediante resolución ministerial del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

- 45.4** Las municipalidades entregarán obligatoriamente a los interesados, adjunto al FUO, una fotocopia del cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones vigente que corresponda, debidamente actualizado con los índices que emite el INEI.

Artículo 46°.- Opciones de trámite

Las opciones señaladas en el Art. 28° de la Ley son:

- Opción a:

El propietario, al iniciar el trámite de licencia, comunicará la fecha de inicio de la obra, otorgando a la municipalidad un plazo mínimo de veinte (20) días hábiles para que se cumpla el proceso de revisión y calificación del proyecto. Esta opción obligará al propietario a ejecutar la obra de conformidad con los planos y especificaciones de su proyecto, sin modificaciones, y con supervisión de obra por parte de la Comisión Técnica Supervisora.

- Opción b:

El propietario solicitará la licencia y, una vez obtenida ésta, comunicará por escrito, a la municipalidad, la fecha de inicio de la obra. En esta opción la supervisión de obra será facultativa, salvo para la modalidad de autoconstrucción en la cual será obligatoria.

Artículo 47°.- Condiciones para la autoconstrucción

La modalidad de obra por autoconstrucción será permitida exclusivamente para uso residencial y sus respectivos índices de usos compatibles, con una altura máxima de tres (3) pisos, al interior de terrenos con áreas no mayores que el lote normativo correspondiente a la zonificación vigente, con una tolerancia en exceso del 25%.

Esta modalidad se aplicará a cualquier tipo de obra de edificación señalado en el Art. 51° del presente Reglamento y estará condicio-

nada obligatoriamente a la supervisión de obra que efectuará la Comisión Técnica Supervisora de Obra y a los trámites dispuestos en el Art. 79° de este Reglamento.

Artículo 48°.-
Plano de zonificación

El plano de zonificación a que se refiere el inciso a) del Art. 28° de la Ley, estará incluido en el Esquema de Localización que forma parte del Plano de Localización y Ubicación según lo señalado en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento. En este esquema se graficarán las zonificaciones vigentes correspondientes a la manzana donde se ubica el inmueble, así como a las manzanas circundantes.

En caso de no existir zonificación vigente, se aplicará lo dispuesto en el último párrafo del numeral 63.2 del presente Reglamento.

Artículo 49°.-
Funciones del abogado

De conformidad con el Art. 34° de la Ley, el abogado deberá examinar la suficiencia de los títulos del predio para el trámite respectivo. De no encontrar conforme la titulación, hará saber al interesado cuál es el defecto y lo instruirá respecto de la forma en que debe subsanarla.

TÍTULO I
LICENCIA DE OBRA

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 50°.-
Definición

La Licencia de Obra es la autorización otorgada por la municipalidad, en el ámbito de su jurisdicción, para iniciar cualquier tipo de obra de edificación señalado en este Título, que deberán obtener obligatoriamente todos los propietarios de terrenos que cuenten, por lo menos con la aprobación del proyecto de habilitación urbana correspondiente, conforme al Art. 4° de la Ley No. 26878 – Ley General de Habilitación Urbana.

Artículo 51°.-
Tipos de obra de edificación

Existen los siguientes tipos de obra:

- a) **Edificación nueva:**
Obra que se ejecuta, totalmente o por etapas, sobre un terreno baldío, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las normas de edificación vigentes.
- b) **Remodelación:**
Obra que altera, total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente, variando o no su área techada total.
- c) **Ampliación:**
Obra que incrementa el área techada de una edificación existente, sin alterar su tipología y armonía estilística original.
- d) **Modificación:**
Obra que varía parcialmente el interior o exterior de una edificación existente, sin alterar el área techada total, tipología y estilo arquitectónico original.
- e) **Reparación:**
Obra que consiste en reforzar o reemplazar elementos estructurales dañados.
- f) **Refacción:**
Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
- g) **Acondicionamiento:**
Trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielorrasos, ejecución de acabados e instalaciones.
- h) **Puesta en valor:**
Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación con valor histórico monumental calificado.
- i) **Cercado:**
Obra que consiste exclusivamente en la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso cuando lo permita la municipalidad.

Demolición:

Obra que elimina planificadamente una edificación, en forma total o parcial, para ejecutar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.

Artículo 52°.-
Excepciones

52.1 Estarán exceptuadas de licencia y control urbano las obras destinadas expresamente a la defensa nacional y al acondicionamiento territorial.

52.2 No requieren de licencia de obra, los trabajos de acondicionamiento o de refacción, siempre que no se trate de un inmueble con valor histórico monumental calificado.

Para ejecutar los trabajos de acondicionamiento o de refacción, los propietarios, mediante el FOM, deberán comunicar su inicio a la municipalidad correspondiente, adjuntando una breve descripción de los trabajos a realizar.

Estos trabajos estarán sujetos a control urbano.

Artículo 53°.-
Edificaciones del sector público nacional

Las edificaciones del sector público nacional no requerirán licencia de obra. Sin embargo, para facilitar su inclusión en el catastro municipal correspondiente, los organismos del sector público, al iniciar las obras, deberán presentar a la municipalidad correspondiente los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de acuerdo con lo indicado en el inciso d) del numeral 64.2 del presente Reglamento.
- b) Memoria descriptiva.

Artículo 54°.-
Sujeción a los parámetros urbanísticos y edificatorios

La Licencia de Obra se otorgará en estricto cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes. Competerá a la dependencia municipal correspondiente determinarlos cuando los planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales no los hayan establecido.

Artículo 55°.-
Vigencia de la Licencia de Obra

La vigencia de la Licencia de Obra se sujetará a lo siguiente:

- 55.1** El plazo de vigencia de la Licencia de Obra será de treintiséis (36) meses. Este plazo podrá ser ampliado una sola vez a simple solicitud del propietario, por el término de doce (12) meses adicionales, sin requerirse nuevo pago, en los casos siguientes:
 - a) Siempre que no hayan variado los parámetros urbanísticos y/o edificatorios, con cualquier nivel de avance de obra.
 - b) De haber variado los parámetros urbanísticos y/o edificatorios, sólo si se hubiera edificado más del 50% del área techada total aprobada.
- 55.2** En el caso de obras de gran escala, se podrá aprobar un plazo especial de vigencia mayor de treintiséis (36) meses, previa solicitud del propietario o del responsable de obra, debidamente fundamentada con el cronograma de obra respectivo.

Este plazo especial podrá ampliarse por una sola vez, bajo las mismas condiciones indicadas en el inciso anterior, por un término no mayor de doce (12) meses adicionales sin requerirse nuevo pago.
- 55.3** La ampliación de plazo, en cualquier caso, será solicitada por el propietario o el responsable de obra, antes de la caducidad de la licencia, mediante el FOM.
- 55.4** De producirse la caducidad de la licencia, el propietario podrá revalidarla, abonando los derechos vigentes correspondientes al saldo de obra por ejecutar, de acuerdo con los casos previstos en los incisos a) y b) del numeral 55.1.

Los plazos de la Licencia de Obra revalidada son idénticos a los de la original.
- 55.5** De caducar la Licencia de Obra con un avance menor al 50% del área techada total aprobada, y de haber variado los parámetros urbanísticos y/o edificatorios, el propietario podrá solicitar una nueva licencia, adecuando obligatoriamente la obra existente a los nuevos parámetros.

**Artículo 56°.-
Valor de la obra**

El valor de la obra se obtendrá de la siguiente forma:

- a) Para edificación nueva o ampliación, con base en los Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para Costa, Sierra y Selva, según corresponda, actualizados mensualmente de acuerdo con los índices aprobados por el INEI, cuya fotocopia entregarán las municipalidades tal como se establece en el numeral 45.4 de este Reglamento.
- b) Para remodelación, modificación, reparación, puesta en valor y cercado, con base en el costo directo total del presupuesto estimado de obra a nivel de subpartidas, con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación.
- c) Para demolición, con base en los Valores Unitarios indicados en el inciso a), actualizados, aplicando el máximo de las depreciaciones por antigüedad y estado de conservación.

**CAPITULO II
COMISIÓN TÉCNICA****Artículo 57°.-
Clases de Comisión Técnica**

La Comisión Técnica que se conforma en cada municipalidad será:

- a) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- b) Comisión Técnica Supervisora de Obra.

**Artículo 58°.-
Comisión Técnica Calificadora de Proyectos**

58.1 La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos cumplirá las siguientes funciones:

- a) Revisar y calificar los anteproyectos y proyectos de todo tipo de obra, que se sometan a su consideración, de conformidad con los parámetros urbanísticos y/o edificatorios, y las normas de edificación vigentes.
- b) Absolver las consultas que formulen los interesados sobre aspectos de carácter técnico y normativo, referentes exclusivamente a los alcances de los parámetros urbanísticos y/o edificatorios y normas de edificación vigentes.
- c) Resolver cualquier vacío que pudiese existir respecto a los parámetros urbanísticos y/o edificatorios, y las normas de edificación vigentes.
- d) Sustentar sus dictámenes cuando observe o desapruébe un anteproyecto o proyecto.
- e) Resolver, en primera instancia, los recursos de reconsideración en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles de presentado el respectivo recurso.

58.2 La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de las municipalidades provinciales, además de lo señalado en el inciso anterior, cumplirá las siguientes funciones:

- a) Absolver las consultas sobre la aplicación de planes urbanos vigentes o proyectos urbanísticos integrales.
- b) Resolver, en segunda y última instancia, los recursos de apelación en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la fecha de recepción del expediente.

58.3 En todas las municipalidades provinciales, así como en las distritales en que sea posible, la composición de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos será la siguiente:

- El funcionario que será designado por la municipalidad correspondiente, arquitecto o ingeniero civil colegiado, con estudios o experiencia en planeamiento o diseño urbano, quien la presidirá.
- Dos delegados calificadores que serán designados por la filial correspondiente del CAP, uno de los cuales deberá acreditar estudios o experiencia en planeamiento o diseño urbano. En caso de municipalidades en cuya jurisdicción existan zonas monumentales, ambientes urbanos monumentales y/o monumentos históricos, uno de los delegados titulares deberá acreditar estudios o experiencia en conservación y restauración del patrimonio cultural monumental.
- Tres delegados calificadores que serán designados por la filial correspondiente del CIP, especialistas en

estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas.

- Delegados ad hoc que serán incorporados en los casos previstos en el numeral 62.1 de este Reglamento.

58.4 Las municipalidades podrán conformar más de una Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, en función de la demanda de proyectos, fijando el turno en que alternarán. Su número será definido por la municipalidad, a pedido del CAP o del CIP.

58.5 Los delegados calificadores atenderán los expedientes en estricto orden de ingreso, dando preferencia a los que reingresen por subsanación de observaciones.

**Artículo 59°.-
Comisión Técnica Supervisora de Obra**

59.1 La Comisión Técnica Supervisora de Obra realizará la supervisión técnica de obra, cuando corresponda, de conformidad con este Reglamento.

59.2 En todas las municipalidades, la Comisión Supervisora de Obra se conformará como sigue:

- El funcionario que será designado por la municipalidad correspondiente, arquitecto o ingeniero civil colegiado, con experiencia en ejecución o supervisión de obras, quien la presidirá.
- Delegados supervisores, arquitectos e ingenieros civiles colegiados, con experiencia en ejecución o supervisión de obras, que serán designados, en proporciones iguales, por las filiales del CAP y del CIP.

59.3 La municipalidad determinará el número de delegados supervisores que sea necesario, en función de la demanda de licencias de obra y solicitará su designación a las filiales de los colegios profesionales.

59.4 Los delegados supervisores del CAP y del CIP supervisarán las obras por estricto orden de aprobación de las licencias o del inicio de la obra de acuerdo con un rol que se definirá de mutuo acuerdo o por sorteo.

59.5 El Supervisor verificará que la obra se ejecute de acuerdo con los parámetros urbanísticos y/o edificatorios, y respetando la normativa vigente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92° y 93° del presente Reglamento. Si de esta supervisión se desprendiera alguna transgresión que deba ser rectificadas por el responsable de obra, el Supervisor la hará constar en el Informe de Supervisión correspondiente. Las observaciones serán comunicadas a la dependencia de control urbano, que será responsable de velar por su acatamiento.

**Artículo 60°.-
Conformación mínima**

60.1 En las municipalidades distritales en que no sea posible conformar la Comisión Técnica de acuerdo con el numeral 58.3, se podrá reducir el número de miembros de la misma según la disponibilidad de profesionales colegiados, debiendo quedar constituida, como mínimo, por tres (3) miembros: el funcionario municipal designado, profesional o no, quien la presidirá, un delegado del CAP y un delegado del CIP. En este caso, los delegados ejercerán tanto la función de calificación de proyectos como la de supervisión de obra.

60.2 En las municipalidades distritales en que no sea posible la designación de delegados del CAP y del CIP para conformar la Comisión Técnica, el funcionario municipal designado la constituirá con la participación de delegados de la Comisión Técnica de la municipalidad provincial o distrital más cercana, la que designará entre sus miembros a los que deban cumplir las funciones de calificación de proyectos y supervisión de obra.

**Artículo 61°.-
Selección y acreditación de los delegados del CAP y del CIP**

Cada colegio profesional seleccionará a sus delegados mediante concurso interno y los acreditará ante la Comisión Técnica correspondiente con credenciales emitidas por sus filiales, en las que deberá consignarse su calidad (calificador o supervisor; titular o alterno), su especialidad y el tiempo en que ejercerá el cargo.

**Artículo 62°.-
Delegados Ad Hoc**

62.1 Para la calificación de proyectos en los que, por mandato de la ley o características especiales del proyecto, se requiera la opinión de entidades rectoras, éstas nombrarán delegados ad hoc ante la Comisión Técnica Califi-

cadora de Proyectos. La designación podrá recaer en funcionario, empleado o consultor de la entidad que lo acredita, quien necesariamente deberá ser un arquitecto o ingeniero colegiado. Las entidades los acreditarán ante la Comisión mediante una credencial, en la que deberá consignar su calidad, especialidad y el tiempo en que ejercerán el cargo.

La designación del delegado ad hoc es obligatoria y se cumple sin necesidad de requerimiento expreso. Si ella no se cumpliera en el plazo previsto en la Quinta Disposición Transitoria del presente Reglamento, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, podrá prescindir de la intervención de dicho delegado.

El presidente de la Comisión, en este caso, requerirá a la entidad correspondiente el nombramiento que le respecta mediante comunicación que enviará, con copia a la Contraloría General de la República para los efectos correspondientes.

- 62.2** Para dicho efecto, todas las entidades que por ley tengan la facultad de opinar sobre los proyectos de obra deberán abrir un padrón de consultores especializados, donde se inscribirán los arquitectos o ingenieros colegiados que cumplan los requisitos exigidos por cada una de ellas.
- 62.3** Las entidades rectoras que podrán acreditar delegados ad hoc son: el Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico; el Instituto de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CG-BVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, centros y galerías comerciales, campos feriales, establecimientos de hospedaje, edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.
- 62.4** Los delegados ad hoc, cuando su opinión sea necesaria, participarán con los mismos derechos y obligaciones de los demás integrantes de la Comisión.

Artículo 63°.- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

- 63.1** El propietario, antes de presentar el anteproyecto en consulta o de iniciar la tramitación de la Licencia de Obra, según sea el caso, deberá obtener de la municipalidad respectiva, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Toda persona estará facultada a recabar dicho certificado referido a cualquier inmueble.

Para el efecto se presentará:

- a) FOM, debidamente llenado y firmado por el interesado y Hoja de Trámite correspondiente.
- b) Comprobante de pago del derecho de trámite correspondiente, cancelado.

- 63.2** El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios contendrá la siguiente información:

- Área Territorial u otra establecida o por establecer.
- Área de Actuación Urbanística u otra establecida o por establecer.
- Zonificación.
- Usos permisibles y compatibles.
- Densidad neta.
- Área de lote normativo.
- Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- Porcentaje mínimo de área libre.
- Alturas máxima y mínima permisibles.
- Retiros.
- Alineamiento de fachada.
- Índice de espacios de estacionamiento.
- Otros particulares.
- Fecha, y término de vigencia.

Si alguno de los parámetros no estuviese oficialmente determinado por los planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales, la oficina de desarrollo urbano de la municipalidad correspondiente deberá fijarlo para el caso específico.

- 63.3** El certificado será emitido por la dependencia municipal competente en el plazo de cinco (5) días hábiles desde la recepción de la solicitud, bajo responsabilidad. Tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses.

CAPÍTULO III TRÁMITE DEL ANTEPROYECTO EN CONSULTA

Artículo 64°.- Requisitos y contenido del expediente

- 64.1** El propietario o el arquitecto proyectista presentará a la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, opcionalmente, el anteproyecto arquitectónico en consulta. Este trámite se realizará en un plazo de diez (10) días hábiles.
- 64.2** El expediente contendrá:
- a) FOM, debidamente llenado y firmado por el arquitecto proyectista o el propietario y Hoja de Trámite correspondiente según formulario aprobado por este Reglamento.
- b) Comprobante de pago del derecho de revisión.
- c) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
- d) Plano de Localización y Ubicación según el modelo optativo aprobado por este Reglamento, u otro distinto con las siguientes especificaciones obligatorias:

- Plano de ubicación a escala 1/500, en el que se graficará el terreno con todas sus medidas perimétricas; la manzana donde está ubicado; los frentes de las manzanas circundantes; las vías públicas con el detalle de calzadas, bermas, aceras, jardines de aislamiento, etc.; la distancia del inmueble a la esquina con la vía pública transversal más cercana; el uso de los inmuebles colindantes; los retiros debidamente acotados; así como el Norte Magnético.

Se indicará el nombre de la urbanización, manzana, lote, vías públicas y otras referencias particulares.

El área techada en primer piso se graficará con un achurado a 45° en relación con alguna de las líneas principales del perímetro de la edificación; el área techada del segundo piso con un achurado adicional perpendicular al anterior, y las áreas techadas de los demás pisos superiores con otro achurado adicional a 45° en relación con los anteriores.

- Esquema de Localización referido a vías principales o lugares públicos notables, en el que se graficarán las zonificaciones vigentes correspondientes a la manzana donde se ubica el inmueble, así como a las manzanas circundantes.
- Cuadro de áreas (techada por pisos y total, libre y del terreno). De tratarse de una ampliación o remodelación, el cuadro de áreas deberá contener tres columnas: la primera con las áreas de la edificación existente, la segunda con las de la ampliación y la tercera con las totales a las que estarán referidos, el porcentaje mínimo de área libre y el coeficiente de edificación. Si el proyecto incluyera demoliciones parciales, se agregará una cuarta columna con las áreas respectivas.
- Cuadro Normativo, donde se compararán los índices edificatorios del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, con los de la edificación proyectada.

- e) Planos de arquitectura: plantas, cortes y elevaciones, al nivel de anteproyecto con medidas acotadas, a escala conveniente que permita su perfecta lectura. La planta del primer piso deberá contener cotas de nivel en los puntos notables de la poligonal del terreno y curvas de nivel en el caso de terrenos con pendientes mayores del 6%. En esta misma planta, se deberá graficar la vereda pública, los grifos, postes, árboles y otros elementos que puedan existir en el frente del terreno, así como el perfil del frente de las edificaciones colindantes hasta 1.50m a cada lado del inmueble.

En las elevaciones deberá acotarse las alturas de los inmuebles colindantes.

Opcionalmente, se podrán presentar los planos de arquitectura a nivel de obra, que, de ser aprobados, formarán parte del expediente de Licencia de Obra en su oportunidad.

- f) Fotografías a color: las que sean indispensables para mostrar la relación del inmueble con la volumetría de los inmuebles vecinos (tomadas frontalmente desde la acera opuesta) y la relación con el entorno urbano (vistas longitudinales de la sección de la vía pública).
- g) Memoria justificativa, exigible para todo tipo de obra respecto a edificaciones de más de cuatro (4) pisos; para

las obras de menor altura que sobrepasen los 1,000 m² de área techada total, y para las que se proyecten en áreas de Reglamentación Especial, Áreas Monumentales, Áreas Protegidas o zonas y urbanizaciones sometidas a normas especiales, cuyos proyectos requieren de un mayor análisis. Contendrá, cuando menos, una explicación sucinta de las características funcionales, formales, tecnológico-ambientales, constructivas y de adecuación al entorno urbano. La memoria estará firmada y sellada por el arquitecto proyectista.

- h) En caso de una solución novedosa que, a criterio del proyectista o de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, merezca un especial análisis, se presentará asimismo dicha memoria como condición previa a la calificación.
- i) Estudio de impacto ambiental, cuando las normas vigentes lo requieran.

Artículo 65°.-
Número de copias y formalidad de los planos

Los planos y los documentos exigidos para el trámite se presentarán en un solo ejemplar.

Todos los planos deberán estar firmados por el propietario, y firmados y sellados por el arquitecto proyectista, quien deberá adjuntar el Certificado de Habilitación Profesional del CAP.

Los membretes de los planos cumplirán con los requisitos señalados en el numeral 80.3 del presente Reglamento.

Artículo 66°.-
Presentación del expediente

El funcionario municipal a cargo de la mesa de partes, recibirá el expediente, previa constatación de que está conformado con todos los requisitos para su presentación, haciéndolo constar en la Hoja de Trámite respectiva. Con el ingreso del expediente en mesa de partes se iniciará el cómputo del plazo de diez (10) días hábiles fijado como plazo ordinario por este Reglamento para resolver la consulta del anteproyecto.

De no estar completo el expediente por falta de alguno de los documentos exigidos, el funcionario de mesa de partes lo hará constar en el cargo que firme. El interesado tendrá dos (2) días hábiles para completar el expediente, reiniciándose el plazo con el ingreso del documento faltante. Si no cumpliera con la subsanación, el expediente se tendrá por no presentado, debiendo devolverse al interesado por mesa de partes, bajo cargo.

Artículo 67°.-
Precalificación

Ingresado el expediente, inmediatamente será elevado al presidente de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, quien lo someterá al proceso de precalificación, que será efectuado por el personal de la Oficina a su cargo, bajo su responsabilidad, en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles. En este proceso se verificará el Cuadro de Áreas presentado por el proyectista y se determinará si el expediente requiere de la intervención de algún delegado ad hoc en razón de la naturaleza del proyecto, de lo que se deberá dejar expresa constancia en el FOM.

Artículo 68°.-
Dictamen de calificación

- 68.1** La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos emitirá su dictamen en un plazo máximo de siete (7) días hábiles, bajo responsabilidad de su presidente, salvo el caso previsto en el Art. 70° de este Reglamento.
- 68.2** La Comisión emitirá la calificación correspondiente teniendo en cuenta necesariamente la opinión de los delegados ad hoc presentes en la sesión de calificación, si fuese el caso, bajo sanción de nulidad, salvo que éstos no hayan sido acreditados oportunamente conforme a lo dispuesto en el numeral 62.1 de este Reglamento.
- 68.3** El dictamen de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos se emitirá en alguno de los siguientes términos:
 - a) Aprobado:**
Anteproyecto que cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. Será dictaminado con el voto unánime de la Comisión.
 - b) Aprobado con Observaciones:**
Anteproyecto con deficiencias técnicas que, a criterio de la Comisión, pueden ser corregidas o subsanadas. Será dictaminado por mayoría simple.
 - c) Desaprobado:**
Anteproyecto que no cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes y/o adolece de deficien-

cias técnicas no subsanables. Será dictaminado por mayoría simple.

Los dictámenes Aprobado con Observaciones o Desaprobado, obligarán a la Comisión a justificar sucintamente su calificación.

Artículo 69°.-
Votación para la calificación del anteproyecto o proyecto de arquitectura

Votan exclusivamente los delegados del CAP y los delegados ad hoc cuando éstos deban intervenir. Sólo en caso de que no se logre mayoría, el acuerdo se tomará con el voto dirimente del presidente de la Comisión. Los delegados que formulen las observaciones deberán fundamentar su voto.

Artículo 70°.-
Ampliación de plazo para la calificación

En los casos de anteproyectos de notable significación cultural o previsible impacto socio-ambiental, o de gran escala, cuya calificación requiera de un mayor tiempo de análisis, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá disponer, en resolución motivada, una ampliación del plazo de calificación por una sola vez y por un término que no será mayor de diez (10) días hábiles. Esta resolución se anotará en el libro de actas de la Comisión.

Artículo 71°.-
Registro del dictamen

Las actas donde se registran obligatoriamente los dictámenes y su justificación, se asentarán mediante el formulario de Acta de Calificación aprobado por este Reglamento y estarán obligatoriamente firmadas por todos los delegados presentes y el Presidente. Los delegados tendrán derecho a hacer constar sus observaciones o salvedades. Dichos documentos serán pegados en un Libro de Actas que, debidamente legalizado, deberá mantener en su poder el Presidente de la Comisión.

Los dictámenes se expresarán en los planos mediante sello, firmas y números de registro profesional de los delegados que los calificaron. Los planos serán devueltos, bajo cargo, por la municipalidad al interesado, quien deberá incluirlos posteriormente en el expediente de Licencia de Obra. En caso de existir observaciones, se anexará el pliego correspondiente.

Artículo 72°.-
Vigencia de la aprobación

El dictamen Aprobado o Aprobado con Observaciones tendrá un plazo de vigencia de dieciocho (18) meses.

Artículo 73°.-
Subsanación

- 73.1** El anteproyecto con calificación de Aprobado con Observaciones o Desaprobado deberá ser subsanado por el interesado dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, presentando nuevos planos en los que conste la superación de las observaciones de la calificación. La presentación de nuevos planos renovará el plazo de calificación.
- 73.2** De haberse obtenido dos veces cualquiera de esos dictámenes, la siguiente presentación de nuevos planos implicará nuevo pago de derechos de trámite.

CAPÍTULO IV
TRÁMITE DE LA LICENCIA DE OBRA

Artículo 74°.-
Obligatoriedad de la calificación del proyecto

La aprobación del proyecto será requisito indispensable para obtener una licencia de obra. Esta aprobación tendrá un procedimiento único y común a cualquiera de las dos opciones de trámite previstas en el Art. 46° de este Reglamento.

En ambos casos el interesado deberá conformar y presentar un expediente que cumpla con las exigencias establecidas por el presente Reglamento según el tipo de obra, el que será analizado y calificado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.

Artículo 75°.-
Licencia de Obra para Edificación Nueva

- 75.1** Para obtener Licencia de Obra para Edificación Nueva, el expediente contendrá:
 - a) FOU-Parte1, por triplicado y Hoja de Trámite correspondiente.
 - b) Copia literal de dominio o copia del título de propiedad.

En el caso de terreno con proyecto de habilitación urbana aprobado, se presentará, adicionalmente un

documento suscrito por el urbanizador y el propietario, dejando constancia de que el terreno corresponde al lote incluido en el plano de lotización replanteado y, por lo tanto, declarando que la edificación proyectada se ejecutará dentro de los límites de propiedad y asumiendo las responsabilidades correspondientes.

- c) Comprobante de pago del derecho de revisión, cancelado.
- d) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
- e) Plano de localización y ubicación según lo indicado en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento.

- f) Planos de arquitectura: plantas, cortes y elevaciones, a nivel de plano de obra, con ejes de trazo y replanteo, debidamente acotados, a escala no menor de 1/75. La planta del primer piso deberá contener cotas de nivel en los puntos notables de la poligonal del terreno y curvas de nivel en el caso de terrenos con pendientes mayores del 6%, así como el perfil del frente de las edificaciones colindantes hasta 1.50m a cada lado del inmueble. En las elevaciones deberán acotarse las alturas de los inmuebles vecinos. De existir escaleras, su desarrollo deberá aparecer en los cortes. Se incluirá las especificaciones de los vanos, ya sea en las plantas o en un cuadro de vanos.

De tratarse de proyectos de gran magnitud, los planos de obra podrán ser fraccionados, en cuyo caso se presentará, además, un plano de conjunto a escala conveniente, con la codificación de los planos fraccionados. Podrá aceptarse la escala 1/100, siempre y cuando se lean perfectamente los planos.

De contar el interesado con Anteproyecto Aprobado, incluirá los planos sellados correspondientes. Si éstos hubiesen sido desarrollados a nivel de plano de obra, sustituirán a los indicados en el párrafo anterior.

- g) Planos de estructuras: cimentación, indicando la capacidad portante del terreno, los ejes del trazo, la ubicación y dimensiones de las juntas de separación sísmica y/o de construcción; elementos estructurales de apoyo: muros portantes, columnas o pórticos, placas, vigas; planos de techo; elementos estructurales especiales: escaleras, cisternas, silos, tanques elevados, etc.; especificaciones técnicas, incluyendo el coeficiente de carga del terreno. Los planos de cimentación y de techos serán presentados a las mismas escalas de los planos de arquitectura, y los demás a escalas que permitan su perfecta comprensión. Se deberá presentar estudio de suelos cuando lo solicite la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- h) Planos de instalaciones sanitarias: plantas con indicación de redes de distribución y aparatos sanitarios; cortes con indicación de montantes cuando se trate de edificaciones de varios niveles; planos de conjunto cuando sea necesario; detalles de servicios higiénicos, silos, cisternas, tanques elevados, etc.; nomenclatura de los elementos señalados en los planos; y especificaciones técnicas. Las plantas y planos de conjunto serán presentados a las mismas escalas de los planos de arquitectura, y los detalles a escalas que permitan su perfecta comprensión.
- i) Planos de instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y especiales: plantas con las salidas de alumbrado, interruptores, tomacorrientes, fuerza, comunicaciones, circuitos y demás elementos de los sistemas previstos; planos de conjunto cuando sea necesario; detalles de pozo de tierra, montantes etc.; diagrama unifilar de tableros; nomenclatura de los elementos señalados en los planos; y especificaciones técnicas. Las plantas y planos de conjunto serán presentados a las mismas escalas de los planos de arquitectura, y los detalles a escalas que permitan su perfecta comprensión.
- j) Fotografías a color, según lo indicado en el inciso f) del numeral 64.2 del presente Reglamento.
- k) Memoria justificativa, indicada en el inciso g) del numeral 64.2 de este Reglamento, de ser el caso.
- l) Estudio de impacto ambiental, cuando las normas vigentes así lo requieran.

No se requerirá la presentación de los planos y documentos señalados en los incisos d), j), k) y l) de este artículo en caso de estar vigente la aprobación del anteproyecto arquitectónico en consulta y de estar incluidos en el expediente correspondiente.

La Comisión Técnica podrá, a su criterio, exigir planos, y/u otros documentos adicionales.

- 75.2 La Licencia de Obra para Edificación Nueva se tramitará bajo los procedimientos y condiciones establecidos en los artículos 80° al 91° del presente Reglamento.

Artículo 76.- Licencia de Obra para Remodelación, Ampliación, Modificación, Reparación o Puesta en Valor

- 76.1 Para obtener Licencia de Obra para Remodelación, Ampliación, Modificación, Reparación o Puesta en Valor, el expediente se conformará con los requisitos señalados en el Art. 75° de este Reglamento, debiendo tenerse en cuenta, además, lo siguiente:

- a) Se adjuntará copia literal de dominio, donde conste la declaratoria de fábrica si está inscrita, o la Conformidad de Obra o la Licencia de Obra o de Construcción de la edificación existente en el caso de no constar en el asiento de inscripción correspondiente.
- b) Para los casos de remodelación, modificación, reparación o puesta en valor, se presentará el presupuesto de obra al nivel de subpartidas, con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, indicando la fuente. El monto de obra sobre el cual se calcularán los derechos, corresponderá al valor de la obra calculado según el Art. 56°, multiplicado por un factor de reajuste de 0.4. Dicho monto de obra se consignará en el F.U.O-Parte I.
- c) Se presentarán planos de planta de arquitectura diferenciados:
 - Levantamiento de la fábrica existente, graficándose con achurado a 45° los elementos a eliminar.
 - Fábrica resultante, graficándose con achurado a 45°, perpendicular al anterior, los elementos a edificar.

Para las obras de puesta en valor, se deberá graficar en los planos los elementos arquitectónicos con valor histórico monumental propios de la edificación, identificándolos claramente y diferenciándose aquellos que serán objeto de restauración, reconstrucción o conservación, en su caso.

Sólo en el caso que sea posible una perfecta lectura, se podrá presentar un solo plano.

- d) Los planos de estructuras se presentarán obligatoriamente en los casos de remodelación, ampliación o reparación, y cuando la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos lo estime necesario en los demás tipos de obra. En cualquier caso, se diferenciarán claramente los elementos estructurales existentes, los que se eliminarán y los nuevos, y se detallarán adecuadamente los empalmes.
- e) Los planos de instalaciones se presentarán cuando la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos lo estime necesario, en cuyo caso:
 - Se diferenciarán claramente los puntos y salidas existentes, los que se eliminarán y los nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.
 - Se evaluará la factibilidad de servicios teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua, y se presentarán las constancias de factibilidad de servicios correspondientes cuando lo solicite la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- f) Para las obras de Puesta en Valor será obligatoria la presentación de una memoria justificativa, en la que el restaurador demuestre el cumplimiento de las exigencias técnicas y legales requeridas por ley para este tipo de obra.
- g) En caso de intervenciones en inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, se requerirá la autorización de la junta de propietarios.

Además, la Comisión Técnica podrá, a su criterio, exigir planos, estudio de suelos, memorias justificativas y otros documentos adicionales.

- 76.2 La Licencia de Obra para Remodelación, Ampliación, Modificación, Reparación o Puesta en Valor se tramitará bajo los procedimientos y condiciones establecidos en los artículos 80° al 91° del presente Reglamento.

Artículo 77°.-**Licencia de Obra para Cercado**

77.1 La Licencia de Obra de Cercado se referirá exclusivamente a terrenos baldíos. Para obtenerla, se presentará lo siguiente:

- a) FOM, por duplicado, debidamente llenado y firmado por el propietario, y Hoja de Trámite correspondiente.
- b) Copia literal de dominio o copia del título de propiedad, con el dictamen del abogado conforme a lo señalado en el Art. 49° de este Reglamento.
- c) Comprobante de pago del derecho municipal correspondiente, cancelado.
- d) Plano de localización y ubicación simple según lo indicado en el inciso d) del numeral 64.2 del presente Reglamento, excluyendo los Cuadros Normativo y de Áreas, así como la delimitación de la zonificación en el esquema de localización.

77.2 Para la obtención de la Licencia de Obra, en este caso, no se requiere de aprobación por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos y el trámite se cumple exclusivamente ante la oficina municipal encargada de licencias de obra.

77.3 Para el caso de cercado de terrenos con edificaciones existentes, se seguirá el trámite dispuesto en el Art. 76°, debiéndose tener en consideración las características del entorno urbano al diseñar la altura y el tratamiento de acabados.

Artículo 78°.-**Licencia de Obra para Demolición**

78.1 Para obtener Licencia de Obra para Demolición se presentará lo siguiente:

- a) FOU-Parte1, debidamente llenado y la Hoja de Trámite correspondiente.
- b) Copia literal de dominio o, en el caso de no constar en el registro la edificación a demoler, Conformidad de Obra, o Licencia de Construcción o de Obra, con el dictamen del abogado conforme lo señalado en el Art. 49° de este Reglamento.
- c) Comprobante de pago del derecho municipal correspondiente, cancelado.
- d) Plano de localización y ubicación según lo señalado en el inciso d) del numeral 77.1 de este Reglamento, con indicación de la fábrica a demoler.
- e) Plano de planta a escala 1/75, acotado adecuadamente, en el que se delinearán las zonas de la fábrica a demoler, así como del perfil y alturas de los inmuebles vecinos cercanos a las zonas de la edificación a demoler, hasta una distancia de 1.50m de los límites de propiedad.
- f) En el caso de uso de explosivos, autorizaciones de las autoridades competentes (DISCAMEC, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas y Defensa Civil); seguro contra todo riesgo para terceros y copia (cargo) de carta a los propietarios y ocupantes de las edificaciones colindantes, comunicándoles las fechas y horas en que se efectuarán las detonaciones.

Además, la Comisión podrá, a su criterio, exigir planos, memorias justificativas y otros documentos adicionales.

78.2 La Licencia de Obra para Demolición se tramitará bajo los procedimientos y condiciones establecidos en los artículos 80° al 91° del presente Reglamento, en lo que fuera aplicable.

Artículo 79°.-**Licencia de Obra para Autoconstrucción**

Para obtener Licencia de Obra, los propietarios que adopten la modalidad de autoconstrucción en las condiciones fijadas por el Art. 47° de este Reglamento, podrán optar por hacerlo:

a) Con presentación de planos:

En este caso el propietario conformará y tramitará su expediente según lo previsto en el Art. 75° de este Reglamento.

b) Sin presentación de planos:

Cuando el área techada total sea menor de 90 m², el propietario no estará obligado a presentar planos de obra, los que le serán proporcionados por la municipalidad en la forma pre-

vista en el numeral 92.3 de este Reglamento. Para ello, la municipalidad deberá mantener un Banco de Proyectos, aprobados y adecuados a la localidad, que se constituirá con el apoyo del CAP y del CIP, instituciones con las que deberá suscribir un convenio conjunto para el efecto.

En este caso, sólo presentará lo siguiente:

- FOU-Parte1 firmado exclusivamente por el propietario y el abogado y Hoja de Trámite correspondiente.
- Listado de los ambientes que pretenda construir, firmado por el propietario.
- Documentos indicados en los incisos b) y c) del numeral 75.1 del presente Reglamento.

En este caso, para la obtención de la Licencia de Obra, no se requiere la aprobación por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, salvo que el delegado supervisor lo considere necesario. El trámite se cumple exclusivamente ante la oficina municipal encargada de licencias de obra, la que, al concederla, comunica a la Comisión Supervisora de Obra para que cumpla su función.

Artículo 80°.-**Formalidades**

80.1 El FOU-Parte1 deberá estar firmado por el propietario, el abogado y el profesional responsable de obra, quien deberá ser arquitecto o ingeniero civil colegiado, salvo en los casos de autoconstrucción en que el responsable de obra será el propietario.

80.2 Todos los planos deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable del proyecto correspondiente, y firmados por el propietario. Los profesionales proyectistas y responsable de obra deberán adjuntar los Certificados de Habilitación Profesional correspondientes.

80.3 Los membretes de los planos deberán contener, por lo menos, la siguiente información: nombres del propietario y del profesional responsable del plano; especialidad y número de colegiación del profesional; tipo de obra y nombres detallados de proyecto y plano; escala, fecha y numeración del plano referida al número total de planos del proyecto correspondiente. Para la numeración de los planos, se usarán los siguientes prefijos: U para el plano de ubicación, A para arquitectura, E para estructuras, IS para instalaciones sanitarias, IE para instalaciones eléctricas y otros que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

Artículo 81°.-**Ejemplares de planos y documentos**

Los planos y los documentos exigidos para el trámite de Licencia de Obra, que acompañan al FOU o al FOM, se presentarán en un sólo ejemplar. El juego de planos, debidamente sellado, al concluir el trámite, será conservado por la municipalidad como parte del expediente.

Artículo 82°.-**Presentación del expediente de Licencia de Obra**

82.1 El funcionario a cargo de la mesa de partes, recibirá el expediente de Licencia de Obra, previa constatación de que está conformado con todos los requisitos para su presentación, haciéndolo constar en la Hoja de Trámite. Con el ingreso del expediente en mesa de partes se iniciará el término de veinte (20) días hábiles fijado en el inciso a) del Art. 28° de la Ley, como plazo ordinario para la culminación de este trámite.

82.2 De no estar completo el expediente por falta de alguno de los documentos exigidos, el funcionario de mesa de partes lo hará constar en el cargo que firme. El interesado tendrá dos (2) días hábiles para completar el expediente, reiniciándose el plazo con el ingreso del documento faltante. Si no cumpliera con la subsanación, el expediente se tendrá por no presentado y se devolverá al interesado por mesa de partes, bajo cargo.

Artículo 83°.-**Calificación del proyecto**

Para la calificación del proyecto por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, se seguirá un procedimiento igual al establecido para el anteproyecto en los artículos 67° al 72° de este Reglamento, salvo lo siguiente:

- a) Se dejará expresa constancia de haberse convocado a los delegados ad hoc, si la intervención de éstos fuese necesaria, en el FOU-Parte1.
- b) El plazo máximo para que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos emita su dictamen, será de doce (12) días

hábiles, excepto el caso previsto en el Art. 70° del presente Reglamento.

- c) Los planos sellados y firmados por los delegados, se guardarán en custodia en la municipalidad como parte del expediente.

Artículo 84°.-

Notificación del dictamen y sus efectos

- 84.1** El Presidente de la Comisión notificará al interesado, mediante cédula, el contenido del dictamen. Con esta notificación concluirá el término del plazo señalado en el inciso b) del Art. 83° del presente Reglamento.
- 84.2** En caso de que el dictamen fuera de Desaprobado, no se podrá iniciar la obra hasta haber cumplido con subsanar el proyecto mediante la reformulación del mismo.
- 84.3** Si el dictamen fuera de Aprobado o Aprobado con Observaciones, se podrá iniciar la obra conforme a lo comunicado en la presentación del expediente, debiendo subsanar las observaciones, de ser el caso, conforme al trámite previsto por el inciso b) del numeral 96.1 de este Reglamento.

Artículo 85°.-

Resolución de Licencia de Obra y Numeración

- 85.1** El presidente de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, en su calidad de funcionario municipal, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la emisión del dictamen aprobatorio, con observaciones o no, y sin exceder el plazo fijado en el Art. 82° de este Reglamento o su prórroga, emitirá una resolución definitiva de Licencia de Obra.
- 85.2** Simultáneamente y de oficio, se procederá a emitir la resolución de numeración, asignando la que corresponda a la edificación y a sus partes susceptibles de numerar.
- 85.3** Ambas resoluciones se anotarán en el FOU-Parte1, bajo sello y firma del presidente de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- 85.4** El funcionario responsable deberá, poner la Resolución de Licencia de Obra en conocimiento de la dependencia municipal encargada del control urbano, y de la Comisión Técnica Supervisora de Obra cuando corresponda, para que ambas inicien las acciones que les compete respecto de la ejecución de la obra.

Artículo 86°.-

Liquidación de los derechos municipales de obra

La oficina encargada del trámite de licencias de obra, de oficio, procederá a efectuar la liquidación de los derechos municipales de obra.

Una vez efectuada la liquidación, el interesado pagará los derechos en tesorería y presentará a la oficina antes mencionada, copia del comprobante de pago cancelado, con lo que concluirá el trámite de Licencia de Obra.

Artículo 87°.-

Autenticación de copias de planos

Una vez concluido el trámite de Licencia de Obra, el interesado presentará obligatoriamente un juego completo de copias de los planos finalmente aprobados para su autenticación, incluyendo el de localización y ubicación, para el fin indicado en el Art. 88° del presente Reglamento. La autenticación de este juego de copias no devengará costo alguno para el interesado, quien podrá solicitar, además, la autenticación de otras copias que requiera para trámites ante las empresas de servicios, archivo u otros fines de su interés.

Estos planos serán confrontados con los que obran en el expediente y, de corresponder, serán autenticados por el Presidente de la Comisión en su calidad de funcionario municipal, reproduciendo el sello del dictamen correspondiente.

Artículo 88°.-

Entrega de la Licencia de Obra

Dentro de los dos (02) días hábiles siguientes a la presentación a que se refiere el artículo anterior, la municipalidad entregará al interesado, bajo cargo, dos copias autenticadas del FOU-Parte1 debidamente sellado y autorizado por el funcionario municipal responsable, conjuntamente con las copias certificadas de los planos presentados.

La copia del FOU-Parte1 y los planos de obra, autenticados, constituirán la Licencia de Obra que deberá permanecer obligatoriamente en la obra.

Artículo 89°.-

Inicio de obra en la opción del inciso a) del Art. 28° de la Ley

- 89.1** Cuando el propietario haya optado por el trámite previsto por el inciso a) del Art. 28° de la Ley (**Opción a** señalada en el Art. 46° del presente Reglamento), y transcurrieran más de veinte (20) días hábiles, sin que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos emita el dictamen del proyecto presentado, contará con Licencia de Obra por silencio administrativo positivo y podrá dar inicio a su obra en la fecha previamente comunicada. La obra iniciada de esta forma, no podrá ser paralizada por falta de Licencia de Obra.
- 89.2** En este caso deberá pagar los derechos municipales de obra mediante el procedimiento de pago previsto en el numeral 90.3 de este Reglamento. El cargo de su solicitud inicial y el recibo de pago constituirán la licencia que lo ampara.

Artículo 90°.-

Inicio de obra en la opción del inciso b) del Art. 28° de la Ley

- 90.1** El interesado que haya escogido la opción prevista por el inciso b) del Art. 28° de la Ley (**Opción b** señalada en el Art. 46° de este Reglamento), una vez obtenida la Licencia de Obra, deberá comunicar por carta simple a la oficina responsable del trámite de licencias de obra de la municipalidad, la fecha de inicio de la obra, para facilitar el programa de control urbano y de supervisión de obra, si fuera el caso.
- 90.2** El interesado que cuente con un anteproyecto aprobado podrá obtener una **Licencia de Obra automática** que le permita iniciar la obra al presentar el expediente para su aprobación, si presenta una declaración jurada de los proyectistas y del profesional responsable de obra, en el sentido de que el proyecto de arquitectura no presenta cambios con respecto al anteproyecto aprobado, que los proyectos de ingeniería cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con dichos proyectos.

El interesado que no haya efectuado el trámite de aprobación de anteproyecto en consulta, podrá obtener una **Licencia Provisional**, por treinta (30) días hábiles, que le permita iniciar la obra al presentar el expediente para su aprobación, si presenta una declaración jurada de los proyectistas y profesional responsable de obra, en el sentido de que los proyectos cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con los mismos.

Para obtener cualquiera de las licencias antes mencionadas, es requisito indispensable pagar por adelantado los derechos de Licencia de Obra.

- 90.3** El pago adelantado de los derechos municipales se realizará en la tesorería de la municipalidad a la sola presentación del Anexo D del FOU-Parte1, debidamente llenado con la autoliquidación correspondiente. La tesorería, emitirá el recibo por el monto de la autoliquidación y hará constar el pago en el recuadro correspondiente del Anexo D del FOU-Parte1, bajo firma y sello, sin necesidad de autorización previa de ningún tipo, por tratarse de un pago a cuenta sujeto a posterior liquidación.
- 90.4** El propietario que se acoja a una licencia automática o provisional, deberá comunicar la fecha de inicio de la obra a la dependencia municipal encargada de la tramitación de licencias, entregando dos ejemplares del Anexo D del FOU-Parte1 sellado por la tesorería.
- La licencia en estos casos, está conformada provisionalmente por un ejemplar del Anexo B sellado por la tesorería y con su cargo de presentación.
- 90.5** El funcionario responsable, al recibir el aviso, deberá ponerlo en conocimiento de la Comisión Técnica Supervisora de Obra y de la dependencia municipal encargada del control urbano, para que ambas inicien las acciones que les compete.
- 90.6** La obra iniciada de esta forma no podrá ser paralizada por falta de Licencia de Obra, sino con orden municipal basada en dictamen de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos que desapruuebe el proyecto presentado.

Artículo 91°.-

Impulso de trámite y responsabilidad

El cumplimiento de los plazos y trámites señalados en este Capítulo, será de responsabilidad del funcionario municipal presidente de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, quien deberá impulsar el trámite con diligencia.

Dicho funcionario impondrá las sanciones que las normas vigentes le permiten, cuando compruebe incumplimiento o negligencia por parte del personal a su cargo. En caso de constatar negligencia y/o faltas atribuibles a un delegado, lo informará a la entidad o colegio profesional que lo acredita, solicitando que se le imponga la sanción correspondiente.

TÍTULO II EJECUCIÓN DE OBRA

Artículo 92°.- Supervisión de obra

- 92.1** La Comisión Técnica Supervisora, a través de sus delegados, deberá cumplir el programa de supervisión en todas las obras cuyos propietarios se acojan a la **Opción a** mencionada en el Art. 46° del presente Reglamento, o que se ejecuten bajo la **modalidad de autoconstrucción**.
- 92.2** La supervisión se cumplirá de acuerdo con una metodología y criterios técnicos homogéneos que deberán ser determinados por el Viceministerio de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción. Los informes respectivos se efectuarán en el formulario de Informe de Supervisión que se aprueba por este Reglamento.
- 92.3** Cuando la licencia de obra haya sido solicitada sin planos, el delegado supervisor deberá sugerir al propietario, en base al listado de ambientes presentado por éste, el proyecto que más se adecue a sus necesidades entre los existentes en el Banco de Proyectos de la municipalidad. Una vez elegido el proyecto, los planos del mismo serán adecuados al terreno, cuidando que cumpla con las normas de edificación vigentes, especialmente con las de seguridad.

Estos planos, firmados y sellados por el Delegado Supervisor, se incorporan al expediente presentado para la licencia de obra, y constituyen los planos del proyecto.

Artículo 93°.- Oportunidad de la supervisión

- 93.1** La supervisión se hará cuando menos en tres oportunidades:
- En el proceso de cimentación, para revisar el trazo y replanteo, el tipo de suelo y el anclaje de las estructuras al inicio del vaciado, así como verificar los retiros señalados en los planos.
 - Durante la ejecución de los muros, para revisar los elementos estructurales y las instalaciones. En caso de estructuras de concreto armado, antes del vaciado.
 - Durante la ejecución de los techos, para revisar las estructuras y las instalaciones. En caso de estructuras de concreto armado, antes del vaciado de cada techo.
- 93.2** El propietario, deberá comunicar obligatoriamente a la municipalidad, mediante carta simple, con cinco (5) días hábiles de anticipación a cada una de las etapas antes indicadas, para facilitar la supervisión. Si no lo hiciera será pasible de multa.
- Si el Supervisor no se hiciera presente dentro del plazo de diez (10) días naturales contados a partir de la comunicación del propietario, éste podrá continuar la obra prescindiendo de la visita de supervisión correspondiente.
- 93.3** Las visitas de supervisión en obras de dos o más pisos, se programarán de acuerdo con su naturaleza y, a propuesta del supervisor designado, se establecerá un cronograma de supervisión, que podrá considerar, de ser necesario, mayor número de visitas, y que deberá ser acatado y cumplido por el propietario en las mismas condiciones de obligatoriedad señalada en el inciso anterior.

Artículo 94°.- Control urbano

Las municipalidades ejercerán la función de control urbano de conformidad con su reglamentación específica.

Artículo 95°.- Variaciones del proyecto aprobado

- 95.1** Las variaciones que no impliquen aumento del área techada o de la densidad neta, ni cambio de uso, podrán

ser regularizadas en el trámite de finalización de obra previsto en el Art. 102° de este Reglamento.

- 95.2** De requerirse variaciones que impliquen, cambio de uso, mayor densidad, aumento del área techada o modificación de estructuras en el proyecto de obra aprobado, el propietario deberá solicitar la aprobación previa a su ejecución en obra, la que se tramitará mediante el FOM, acompañado de los planos modificados para que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos emita un nuevo dictamen, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde su presentación.

- 95.3** Todas las variaciones, cualquiera que sea el caso, deberán incluirse en el plano de replanteo requerido para la finalización de la obra.

Artículo 96°.- Causales de paralización de obra y demolición

- 96.1** Las obras, que cuenten con Licencia de Obra debidamente tramitada, no podrán ser paralizadas, sino por la existencia de alguna de las causas siguientes:

a) Proyecto de Obra Desaprobado:

Cuando el proyecto de una obra iniciada bajo una licencia automática o provisional al amparo de la opción b) del Art. 28° de la Ley, reciba un dictamen de Desaprobado por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, la municipalidad notificará al propietario con el dictamen y una orden simultánea de paralizar la obra en forma inmediata. Esta diligencia se cumplirá dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la emisión del dictamen por parte de la Comisión.

La interposición de recursos de impugnación contra el dictamen, no autoriza al propietario a reiniciar la obra, sino hasta haber conseguido una resolución expresa que lo autorice a continuar.

b) Proyecto Aprobado con Observaciones:

Cuando la obra, en cualquiera de las opciones, tenga un proyecto aprobado con observaciones, el propietario de la obra deberá subsanar en la obra y/o en el plano del proyecto, según el estado de avance, las observaciones formuladas a su proyecto dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles desde la notificación con el dictamen, sin necesidad de paralizar la obra.

Si, transcurrido este plazo, no se subsanaran las observaciones, la municipalidad dispondrá la paralización de la obra bajo apercibimiento de demolición. Subsanada o levantada la observación, la obra podrá continuar.

c) Incumplimiento de las observaciones de la Supervisión

Cuando el propietario o responsable de obra no subsane las observaciones formuladas por el supervisor, la dependencia de control urbano dispondrá la paralización de la obra bajo apercibimiento de demolición. Subsanada o levantada la observación, la obra podrá continuar.

d) Variaciones

Si el supervisor de obra o la dependencia de control urbano detectaran variaciones en la edificación con respecto a los planos aprobados, se notificará al propietario para que las regularice en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación.

Si, transcurrido este plazo, no se hubiesen regularizado las variaciones, la municipalidad dispondrá la paralización de la obra bajo apercibimiento de demolición. Regularizada la variación, la obra podrá continuar.

Si la variación en la edificación implica la transgresión de las normas urbanísticas y/o de edificación vigentes, la municipalidad dispondrá la inmediata paralización de la obra y/o la demolición de la parte irregular de la misma.

- 96.2** Si algún propietario desobedeciera las disposiciones de paralización de la obra y/o demolición, la municipalidad podrá hacer cumplir este mandato mediante el proceso coactivo correspondiente, con el auxilio de la fuerza pública.

**TÍTULO III
DECLARATORIA DE FÁBRICA**

**CAPÍTULO I
PREDECLARATORIA DE FÁBRICA**

**Artículo 97°.-
Anotación preventiva**

El propietario que cuente con Licencia de Obra aprobada, podrá solicitar la anotación preventiva de la declaratoria de fábrica a que se refiere el Art. 30° de la Ley, en el Registro correspondiente.

**Artículo 98°.-
Procedimiento**

98.1 Se deberá presentar a la municipalidad el Anexo C del FOU-Parte1, debidamente firmado por el propietario y el responsable de obra o proyectista. El notario público legalizará las firmas.

98.2 La municipalidad verificará que los datos consignados en la memoria descriptiva concuerden con el proyecto aprobado y devolverá al propietario el Anexo C debidamente sellado y firmado, con el registro de la resolución correspondiente, y de la numeración asignada a la edificación y a sus partes susceptibles de numerar. También entregará al propietario una copia autenticada del FOU-Parte1.

98.3 El ejemplar del Anexo C, devuelto por la municipalidad, y la copia autenticada del FOU-Parte1, constituirán el título registral que da mérito a la anotación preventiva de la declaratoria de fábrica en la Oficina Registral correspondiente.

En caso de que la predeclaratoria, se refiera a un inmueble que posea secciones de propiedad exclusiva y/o bienes o servicios comunes, será necesario anotar, además, el reglamento interno correspondiente.

**Artículo 99°.-
Vigencia de la anotación**

La anotación preventiva a la que se refiere el Art. 97° de este Reglamento, tendrá una vigencia de un (1) año y podrá ser renovada antes de su vencimiento, por igual plazo, tantas veces como sea necesario mientras esté vigente la Licencia de Obra y no sea posible la inscripción de la declaratoria definitiva, previo pago de los derechos registrales correspondientes.

**Artículo 100°.-
Preindependización**

Estando vigente la anotación de la predeclaratoria de fábrica, se podrá anotar el prereglamento interno y preindependizar las unidades inmobiliarias proyectadas como de dominio exclusivo, así como extender, respecto de estas, asientos de compraventa, sesión de derechos u otros análogos permitidos por Ley en calidad de anotaciones preventivas.

**CAPÍTULO II
FINALIZACIÓN DE OBRA**

**Artículo 101°.-
Obra finalizada**

Para efecto del presente Reglamento se considerará que la obra ha finalizado cuando la edificación tiene un avance de ejecución a nivel de casco habitable o cuando la demolición haya sido concluida, si fuera el caso.

**Artículo 102°.-
Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación**

102.1 El propietario, una vez finalizada la obra y antes de iniciar la tramitación de la declaratoria de fábrica, deberá obtener de la dependencia municipal correspondiente, el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación establecido en el Art. 31° de la Ley.

102.2 En el caso de haberse ejecutado la obra de conformidad con la Licencia de Obra, sin ninguna variación en relación con los proyectos aprobados, el propietario presentará una declaración manifestando ese hecho y, de ser el caso, el comprobante de pago del aporte al SERPAR, cancelado. La dependencia municipal extenderá automáticamente el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación.

102.3 En el caso de haberse introducido variaciones, se deberá presentar:

- a) FOM debidamente llenado y firmado por el interesado, y Hoja de Trámite correspondiente.

b) Comprobantes de pago de los derechos de revisión de planos de replanteo y de inspección correspondientes, cancelados.

c) Comprobante de pago, cancelado, del aporte al SERPAR, de ser el caso.

d) Planos de replanteo: un juego de copias de los planos de ubicación y de replanteo de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado. Estos planos deberán estar firmados por el responsable de obra y por el propietario, y, al concluir el trámite serán conservados por la municipalidad como parte del expediente.

102.4 La municipalidad confrontará los planos de replanteo con los proyectos aprobados que obran en el expediente, y con la realidad física de la obra. De comprobar que coinciden y que se ha cumplido con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, emitirá el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación. Este trámite se cumplirá en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la fecha de presentación de la solicitud, bajo responsabilidad del funcionario municipal competente.

102.5 De advertirse variaciones no autorizadas, que impliquen cambio de uso, mayor densidad, aumento de áreas techadas o modificaciones de estructuras, se exigirá al interesado que efectúe el trámite de regularización previsto en el Capítulo IV de este Título, presentando además los planos de estructuras modificados, de ser el caso.

102.6 En las obras sujetas a supervisión, la inspección de finalización de obra se cumple con la última visita de supervisión.

102.7 Al entregar el Certificado correspondiente, la municipalidad entregará al interesado una Hoja de Datos Estadísticos, para ser llenada por el propietario o el responsable de obra.

**Artículo 103°.-
Liquidación de derechos adicionales**

Si en la inspección de finalización de obra se constatará un área mayor de construcción que la aprobada, incluida en los planos de replanteo y que cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, la municipalidad efectuará la liquidación de los derechos adicionales de licencia de obra que corresponda, debiendo el interesado pagarlos como requisito previo para recibir el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación. En este caso no se aplicarán multas, moras o intereses.

**Artículo 104°.-
Observaciones**

104.1 De constatar la municipalidad que los planos de los proyectos aprobados que obran en el expediente, o los de replanteo, de ser el caso, no coinciden con la realidad física de la obra, comunicará al propietario las observaciones correspondientes en un plazo de diez (10) días hábiles.

104.2 El propietario deberá subsanar las observaciones antes del término de vigencia de la Licencia de Obra correspondiente. Realizadas las correcciones, solicitará a la municipalidad que efectúe la nueva inspección. La municipalidad, en un plazo de cinco (5) días hábiles de presentada esa solicitud, emitirá el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, previa constatación de la subsanación.

104.3 De vencer la licencia sin que se hubiesen subsanado las observaciones efectuadas, o de existir transgresiones a las normas ambientales, urbanísticas y de edificación vigentes o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, se aplicarán las sanciones correspondientes según ley o lo establecido en el Título VI de esta Sección del Reglamento, sin perjuicio de la obligación de corregir la obra e incluso de efectuar las demoliciones que fuesen necesarias.

**Artículo 105°.-
Declaratoria de fábrica**

105.1 Obtenido el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, el propietario podrá proseguir el trámite por medio del FOU-Parte2, para obtener finalmente la inscripción de la declaratoria de fábrica.

105.2 Para el efecto, presentará a la municipalidad los siguientes documentos:

- a) FOU-Parte2 por triplicado, debidamente llenado y firmado por el propietario y el profesional responsa-

ble de obra o constataador, arquitecto o ingeniero civil colegiado.

- b) Copia simple del certificado literal de dominio en caso de no haberse presentado con el FOU-Parte1.
- c) Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación.
- d) Planos de localización y ubicación, y de plantas de arquitectura (distribución) de cada piso, iguales a los del proyecto que obra en el expediente, o a los de replanteo de ser el caso. Se presentarán dos copias de cada uno.
- e) Hoja de Datos Estadísticos, debidamente llenada.

105.3 El funcionario municipal competente, dentro de los tres (3) días hábiles de la presentación de los documentos indicados y bajo responsabilidad, sellará y firmará el FOU-Parte2 dando conformidad al trámite. Luego, lo integrará con el FOU-Parte1, que se conserva en el expediente de Licencia de Obra y, finalmente, devolverá al propietario dos ejemplares completos del FOU, con las copias autenticadas de los planos que éste acompañó al FOU-Parte2, para que inicie el trámite de la inscripción de la Declaratoria de Fábrica, en el Registro Público correspondiente.

CAPÍTULO III INSCRIPCIÓN

Artículo 106°.- Título suficiente

El FOU completo, sellado y firmado por el funcionario municipal, acompañado de los planos de localización y ubicación, y de arquitectura (distribución), tendrá calidad de instrumento público y constituirá título suficiente para solicitar la inscripción de la declaratoria de fábrica ante el Registro correspondiente.

Cuando la declaratoria de fábrica se refiera a inmuebles constituidos por bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común o servicios comunes, deberá adjuntarse el respectivo reglamento interno y la nominación del presidente y/o de la primera directiva de la junta de propietarios, así como la independización, de ser el caso, con los planos correspondientes.

Artículo 107°.- Declaratoria de fábrica por escritura pública

Cuando el propietario, al amparo de lo dispuesto por el Art. 35° de la Ley, opte por realizar su declaratoria de fábrica mediante escritura pública, para la inscripción respectiva, deberá presentar adjunto al parte notarial correspondiente, el FOU completo debidamente tramitado incluyendo sus anexos.

CAPÍTULO IV REGULARIZACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA

Artículo 108°.- Edificaciones irregulares y sanciones

Toda obra iniciada después del 20 de julio de 1999, sin haber cumplido con el trámite de licencia de obra, deberá ser paralizada por la municipalidad respectiva, la que otorgará un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles para iniciar el proceso de regularización de su licencia de obra bajo apercibimiento de demolición de la edificación ejecutada, si no se cumpliera con esta exigencia. En este caso la obra se podrá reiniciar sólo cuando se haya obtenido la licencia correspondiente.

La regularización de las edificaciones a partir de la fecha de vigencia de la Ley, ejecutadas sin la correspondiente Licencia de Obra, se sujetará a los procedimientos establecidos en el presente Capítulo. A este efecto, el propietario deberá pagar la multa señalada en el Art. 36° de la Ley, equivalente al 3% del valor declarado de la obra, así como los derechos de Licencia de Obra. Estos pagos se efectúan mediante la autoliquidación contenida en el Anexo D del FOU-Parte1.

Artículo 109°.- Requisitos del expediente para Licencia de Obra en Vía de Regularización

El propietario conformará un expediente de regularización, que contendrá:

- a) FOU completo, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el propietario, el abogado y el arquitecto o ingeniero civil colegiado, quien actuará como constataador, y Hoja de Trámite correspondiente.
- b) Copia simple del certificado literal de dominio, con el dictamen legal del abogado conforme lo dispuesto en el Art. 49° de este Reglamento.

- c) Comprobante de pago de derechos del trámite de revisión y de la multa señalada en el artículo 36° de la Ley, debidamente cancelado, y copia del Anexo D con el que efectuó la autoliquidación.
- d) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
- e) Plano de localización y ubicación según lo indicado en el inciso d) del numeral 64.2 del presente Reglamento.
- f) Planos de arquitectura según lo indicado en el inciso e) del numeral 64.2 de este Reglamento.
- g) Fotografías a color, según lo indicado en el inciso f) del numeral 64.2 de este Reglamento.
- h) Memoria justificativa, según lo indicado en el inciso g) del numeral 64.2 de este Reglamento, cuando sea necesario.

Artículo 110°.- Presentación y trámite del expediente

El expediente de regularización se tramitará, conforme al procedimiento previsto para Licencia de Obra en el presente Reglamento, en cuanto le fuera aplicable, salvo lo señalado en los Artículos 111° al 114°.

En el caso que se desee tramitar licencia para ejecutar una obra de cualquier tipo, vinculada a una edificación existente que requiera de regularización de conformidad con este Capítulo, ambos trámites se podrán efectuar simultáneamente. En este caso, la Comisión Técnica Calificadora se pronunciará en un solo dictamen.

Artículo 111°.- Calificación del expediente

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos tendrá sólo dos opciones para emitir su dictamen: **Aprobado o Desaprobado.**

La Comisión justificará su decisión de dictaminar Desaprobado, indicando las medidas correctivas que deban aplicarse.

Artículo 112°.- Adecuación de la edificación con dictamen Desaprobado

El dictamen Desaprobado implicará la adecuación de la edificación mediante la corrección de las deficiencias. Para ello deberá gestionarse, paralelamente, una Licencia de Obra para ampliación, modificación, remodelación y/o demolición, según el tipo de obra que corresponda, con los procedimientos previstos en el Capítulo IV del Título I de esta Sección del Reglamento, con la salvedad de que, en este caso, se aplicará el FOM y se presentarán los planos con el dictamen Desaprobado de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, en sustitución de la declaratoria de fábrica exigida.

Artículo 113°.- Subsanación

Una vez concluidas las obras de adecuación y obtenido el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, así como los planos autenticados correspondientes, se presentarán en el trámite de regularización, acompañando a los nuevos planos corregidos de la edificación a regularizar. Con estos documentos, el expediente retornará a la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, la que de considerar superada la observación que motivó el rechazo de la regularización, emitirá dictamen de Aprobado. De no haberse corregido todas las observaciones, se procederá según el Art. 104° de este Reglamento.

Artículo 114°.- Liquidación de los derechos municipales y numeración

Simultáneamente y de oficio, se procederá a practicar una liquidación de la multa, de los derechos municipales de licencia de obra y de numeración, con sus correspondientes moras e intereses, señalándose el reintegro que, por estos conceptos, corresponda. Esta liquidación será notificada al interesado para su pago.

Artículo 115°.- Inscripción en el Registro Público correspondiente

La inscripción en el Registro Público correspondiente se efectuará según el Capítulo III del presente Título.

TÍTULO IV RECURSOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 116°.- Procedencia

Proceden el recurso de **reconsideración** y el de **apelación** respecto de los aspectos técnicos y administrativos de los procedi-

mientos de consultas, licencias de obra, supervisión de obra y control urbano, los que podrán ser interpuestos por el propietario, los proyectistas o el responsable de obra, según sea el caso.

En caso de que las impugnaciones sean sobre aspectos técnicos del dictamen de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, se presentará adjunto al recurso correspondiente una memoria justificativa de los criterios o apreciaciones que sustenten el recurso. Su conocimiento y resolución corresponderán, a las instancias técnicas señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 117°.-
Instancias técnicas

Las instancias, en cuanto a asuntos técnicos, son las siguientes:

a) En primera instancia:

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos que emitió el dictamen o la Comisión Técnica Supervisora de Obra, en su caso.

b) En segunda y última instancia:

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos o la Comisión Técnica Supervisora de Obra de la municipalidad provincial, a la que corresponde el distrito. Si se tratara de una Comisión de municipalidad provincial, una Comisión diferente a la que vio el expediente en primera instancia, y, si no la hubiera, el concejo provincial con el apoyo técnico de delegados especialmente designados por el CAP y del CIP, según sea el caso.

Artículo 118°.-
Plazos

118.1 El plazo para interponer los recursos impugnativos será de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto o resolución objeto de impugnación.

118.2 Los recursos impugnativos, cuando se refieran a asuntos administrativos, serán resueltos por los funcionarios llamados por ley, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

118.3 Cuando se refieran a asuntos técnicos, serán resueltos en las instancias indicadas en el artículo anterior, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

TÍTULO V
DERECHOS DE TRÁMITE DE LICENCIA
DE OBRA

Artículo 119°.-
Derechos exigibles

Las municipalidades sólo podrán cobrar derechos por los siguientes conceptos:

- a) Revisión y calificación de anteproyectos y proyectos.
- b) Licencia de obra.
- c) Control y/o supervisión de obra.
- d) Deterioro de pistas y veredas.
- e) Regularización de declaratoria de fábrica
- f) Emisión de certificados.
- g) Autenticación de planos.
- h) Numeración de los predios.

Artículo 120°.-
Derechos por servicios de delegados

Los derechos por los servicios profesionales de calificación o supervisión, de los delegados ante las Comisiones Técnicas, serán fijados por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, mediante resolución ministerial, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Los derechos por revisión y calificación de anteproyecto en consulta, proyecto de obra y variación de proyecto aprobado, que corresponden a los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, se fijarán en función de la dimensión del proyecto y su complejidad, preferentemente referido a un porcentaje de la UIT, para efecto de su actualización.

De los derechos a los que se refiere el presente inciso, corresponderá:

- En el caso del Anteproyecto en Consulta, el 100% al CAP.
- En el caso de los proyectos de obra y variación de proyecto aprobado: el 50% al CAP y el 50% al CIP.

- b) Los derechos por los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante la Comisión Técnica Supervisora de Obra, se fijarán mediante la misma resolución ministerial, en función de la labor profesional que demanda la supervisión.

Los derechos a los que se refiere este inciso corresponderán, en cada caso, al colegio profesional cuyo delegado ejerza la supervisión.

- c) Los derechos que correspondan a los servicios de los delegados ad hoc, serán transferidos íntegramente a cada entidad involucrada.

Al determinarse el monto de los derechos que corresponden a los servicios prestados por delegados del CAP o del CIP, deberá adicionarse el pago del Impuesto General a la Ventas que grava estos servicios

Artículo 121°.-
Validez de pago de derechos de calificación de proyectos

El pago de derechos de calificación será válido para dos calificaciones. De requerirse más calificaciones, el nuevo pago de derechos se efectuará teniendo en consideración que:

- El pago del derecho de calificación de anteproyectos en consulta, es único y en consecuencia se deberá pagar el 100% de este derecho.
- El pago de los derechos de calificación de proyecto de obra, corresponde a dos calificaciones: una de arquitectura y otra de ingeniería. El nuevo pago se hará por el 50% del derecho si se requiere de una sola especialidad y por el 100% si se requiere de las dos.

Artículo 122°.-
Convenio de pago de los servicios de los colegios profesionales y otras entidades

Los derechos que corresponden a los colegios profesionales y otras entidades que acreditan delegados ante la Comisión Técnica, serán cobrados por la municipalidad en las oportunidades respectivas.

La municipalidad, bajo responsabilidad del director municipal competente, deberá abonarlos a los colegios profesionales y otras entidades dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles desde la percepción del derecho, así como de su IGV, para cuyo efecto se deberán suscribir obligatoriamente convenios que establezcan el procedimiento de pago al CAP, al CIP y a las otras entidades, independientemente. Las municipalidades registrarán los montos recaudados por este concepto en una cuenta de orden, por ser fondos que pertenecen a distinta persona.

Las municipalidades podrán incorporar en dicho convenio los gastos de transferencia debidamente justificados, siempre que no superen el 2% del monto transferido.

TÍTULO VI
SANCCIONES

Artículo 123°.-
Faltas

Se consideran faltas contra las normas contenidas en el presente Reglamento

- a.- Del funcionario municipal responsable, cuando no emite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios dentro del plazo establecido por el numeral 63.3 del presente Reglamento.
- b.- Del funcionario municipal que preside la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, cuando por su negligencia esa Comisión no emite los dictámenes correspondientes dentro de los plazos previstos por el presente Reglamento. Se considera falta grave cuando, por efecto de esta negligencia se opera el silencio positivo administrativo respecto de una Licencia de Obra.
- c.- Del Supervisor, cuando sin motivo justificado, no cumple con la visita programada a una obra a su cargo. La reincidencia por tres veces consecutivas o discontinuas, constituye falta grave.
- d.- Del profesional responsable de obra o del propietario, cuando incumple con remitir las comunicaciones dispuestas por este Reglamento. Esta falta se sanciona con multa que impondrá la municipalidad conforme a sus normas y reglamento.

Artículo 124°.-
Alcances

Las sanciones derivadas de las infracciones, faltas o violaciones a las normas contenidas en la Ley y este Reglamento, alcanzan a los propietarios, proyectistas, responsables de obra, delegados de los colegios profesionales, delegados ad hoc de las entidades normativas, funcionarios y empleados municipales.

Son aplicadas por los funcionarios municipales responsables de la tramitación de las Licencias de Obra y Control Urbano, respectivamente, de acuerdo con los reglamentos municipales vigentes.

Cada entidad que interviene en el proceso de Licencia de Obra, declaratoria de fábrica o regularización deberá supervisar y controlar el desempeño de sus funcionarios, empleados, consultores y/o delegados, y aplicará las sanciones que sus normas y reglamentos prevén en caso de incumplimiento de las funciones, deberes y responsabilidades que la Ley o este reglamento les atribuye, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que pudiese aplicarse al responsable si la falta lo amerita.

Quien se considere afectado por la conducta funcional de alguna de las personas mencionadas en el párrafo anterior podrá recurrir a la entidad correspondiente, a mérito de denunciar este hecho.

SECCIÓN TERCERA
(Título III de la Ley N° 27157)

RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y COMÚN

TÍTULO I
NORMAS GENERALES

Artículo 125°.-
Objeto y Alcances

La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

Artículo 126°.-
Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Artículo 127°.-
Opción de régimen

Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

TÍTULO II
RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y
COPROPIEDAD

Artículo 128°.-
Concepto

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del Art. 126° de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

Esta opción debe constar en el F.U.O.

TÍTULO III
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y PROPIEDAD COMÚN

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 129°.-
Concepto

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

Artículo 130°.-
Participación en la propiedad de los bienes comunes

La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

Artículo 131°.-
Usos

Las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por las normas vigentes, salvo las limitaciones que se establezcan en el Reglamento Interno.

Artículo 132°.-
Transferencia

La transferencia de la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

Artículo 133°.-
Ejecución de Obras, acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva

Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividir las o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si la obra alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra deberá proporcionar a la Junta de Propietarios, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada.

CAPÍTULO II
BIENES, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

Artículo 134°.-
Bienes comunes intransferibles

Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación que tiene dos o más secciones de propiedad exclusiva, salvo que sobre él se constituya derecho de superficie.
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más secciones.
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
- d) Los ascensores y montacargas, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.
- e) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular.
- f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.

- g) Los estacionamientos exigidos reglamentariamente.
h) Aquellos que se señalen como tales en el Reglamento Interno.

**Artículo 135°.-
Actos de disposición de bienes comunes**

La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Dicha autorización será otorgada, siempre que los actos mencionados en el primer párrafo no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni se afecte los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros.

**Artículo 136°.-
Obras en bienes comunes**

Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptado por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución.

**Artículo 137°.-
Servicios comunes**

Son servicios comunes, entre otros:

- La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes.
- La administración de la edificación
- La guardiana, la jardinería y portería.
- Los servicios de vigilancia y seguridad de la edificación en conjunto.
- La eliminación de basura.
- Los servicios de publicidad.
- La administración de las playas de estacionamiento.
- Los demás que acuerde la Junta de Propietarios.

Los servicios señalados en el inciso a) son obligatorios para todas las edificaciones sujetas a las disposiciones de este título. Los demás servicios, una vez establecidos por acuerdo de la Junta de Propietarios, también son obligatorios.

**Artículo 138°.-
Gastos comunes**

Son gastos comunes, entre otros:

- Todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios comunes indicados en el artículo anterior, cargas, responsabilidades y, en general, cualquier gasto que no sea susceptible de individualización.
- Cualquier otro extraordinario acordado por la Junta de Propietarios.

El pago de los gastos comunes, se efectuará de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Reglamento Interno, teniendo en cuenta criterios de uso, espacio ocupado, demanda de servicios, el número de personas que ocupan las secciones, la ubicación o accesibilidad de las mismas, etc., porcentajes que no son necesariamente iguales a los de participación en el dominio de los bienes comunes.

**TÍTULO IV
DERECHOS, OBLIGACIONES Y
PARTICIPACIÓN DE LOS POSEEDORES
DE LAS SECCIONES DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA**

**Artículo 139°.-
Poseedores**

Para efectos del presente Reglamento, se considera poseedores u ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva, a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la posesión, o el uso de las

unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de una edificación, en calidad de propietarios, arrendatarios, o bajo cualquier otro título que los faculte a ejercer la posesión indicada.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, se regulan en el Reglamento Interno, y los que corresponden a los arrendatarios u otros poseedores se regulan en el presente título, en cuanto se refiere a la administración, uso y disfrute de esas unidades inmobiliarias y de los bienes o servicios comunes.

**Artículo 140°.-
Derechos de los arrendatarios u otros poseedores**

Son derechos de los arrendatarios u otros poseedores:

- Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre su sección, sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el Reglamento Interno.
- Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por su sección, siempre que cuente con autorización del propietario.
- Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios.
- Reclamar ante la Administración o Junta de Propietarios cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.
- Participar con voz en las reuniones de la Junta en los asuntos relativos a los servicios y gastos comunes, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento Interno.
- Reclamar ante la Junta de Propietarios o la Administración, respecto de las acciones de otros ocupantes de secciones exclusivas que perjudiquen sus intereses o violen el Reglamento Interno.
- Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios que lesionen sus derechos o violen el Reglamento Interno o las normas vigentes.
- Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el Reglamento Interno.

**Artículo 141°.-
Obligaciones de los arrendatarios y otros poseedores**

Son obligaciones de los arrendatarios y otros poseedores, las siguientes:

- Destinar la sección de propiedad exclusiva que conduce al uso genérico y/o compatible que corresponda a la naturaleza de la edificación, salvo las limitaciones impuestas en el Reglamento Interno.
- No ejecutar, en el área ocupada por su sección, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del predio, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.
- No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la edificación en su conjunto.
- No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones o a los bienes comunes sea por acción, omisión o negligencia.
- No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios.
- No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.
- Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su sección de propiedad exclusiva y áreas comunes, que fije la administración, la Junta de Propietarios y/o la municipalidad.
- Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios.
- Pagar puntualmente las cuotas destinadas a atender los gastos comunes cuando le corresponda según su contrato. En

este caso el propietario se constituye legalmente como responsable solidario del poseedor no propietario frente a la Junta.

**Artículo 142°.-
Porcentajes de participación de los propietarios y su reajuste**

Los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijarán en el Reglamento Interno.

En caso de producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, podrán recomponerse los porcentajes en la forma que esté prevista en dicho Reglamento o, en su defecto, por acuerdo de la Junta de Propietarios.

En caso de acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, subdivididas o independizadas, según sea el caso. En estos supuestos, el interesado solicitará a la Junta de Propietarios que proceda a la modificación del Reglamento Interno asumiendo los gastos que ésta demande.

**Artículo 143°.-
Habilitación de los propietarios**

El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la edificación, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. Sin embargo, podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.

**Artículo 144°.-
Incumplimiento en el pago de las cuotas**

El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarias o extraordinarias, dará lugar a las acciones de cobro permitidas por este Reglamento y la ley. El hecho de que una sección se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones, salvo pacto en contrario.

**TÍTULO V
JUNTA DE PROPIETARIOS**

**Artículo 145°.-
Constitución de la Junta de Propietarios**

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta y su admisión en el seno de ésta siempre estará expedita. Esta renuncia no libera al propietario de las obligaciones comunes ni del cumplimiento de los acuerdos de la Junta. Si sólo quedara un propietario hábil, éste asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.

La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El reglamento interno podrá disponer la constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente, señalando su composición y funciones.

**Artículo 146°.-
Convocatoria**

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio.

**Artículo 147°.-
Representación de los propietarios o poseedores en la Junta**

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otras personas ante la Junta de Propietarios, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.

**Artículo 148°.-
Acuerdos por mayoría calificada**

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, sólo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aun cuando no integren la Junta de Propietarios.

Las sesiones de las Juntas de Propietarios y los acuerdos adoptados en ellas, deberán constar en el Libro de Actas legalizado conforme a Ley.

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aun cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende sólo como salvaded. De no hacerlo quedarán vinculados a dicho acuerdo.

La notificación antes mencionada, se entenderá realizada y será válida siempre que se efectúe en el domicilio designado por el propietario ante la Administración.

En caso que la notificación antes mencionada sea devuelta por el notario porque el domicilio señalado por el propietario fuere desconocido o carezca del mismo en el lugar de la edificación, el Presidente, la Directiva o la Administración, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el Diario Oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si transcurrido el plazo de veinte (20) días hábiles desde el día hábil siguiente de la publicación, el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo.

**Artículo 149°.-
Contenido y forma del acta.**

En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que ésta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

**Artículo 150°.-
El Presidente de la Junta de Propietarios**

De conformidad con el Art. 48° de la Ley, la Junta de Propietarios elegirá un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los Artículos, 74° y 75° del Código Procesal Civil; quien, para ejercer dicha representación procesal, requerirá sólo de copia certificada por notario del acta de la sesión de la Junta de Propietarios en la que conste dicho nombramiento.

**TÍTULO VI
ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 151°.-
El Administrador General**

Toda edificación sujeta al presente reglamento, deberá contar con un Administrador General, quien velará por el adecuado funcionamiento y conservación de los bienes y servicios comunes.

La designación será efectuada por la Junta de Propietarios y podrá recaer en:

- a) El presidente de la Junta.
- b) Cualquiera de los poseedores de las secciones de propiedad exclusiva, propietario o no.
- c) Cualquier persona natural o jurídica especialmente contratada para tal función.

Artículo 152°.- Funciones

El Administrador General cumplirá las siguientes funciones:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables cuando éstos sean exigibles por ley.
- e) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.
- f) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta de Propietarios, para su aprobación.
- g) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de Secretario de la Junta.
- h) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el Reglamento Interno le asignen.
- i) Las demás que establezca el Reglamento Interno.

TÍTULO VII REGLAMENTO INTERNO

Artículo 153°.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,
- b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e) La relación de los servicios comunes.
- f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.
- g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

- i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.
- j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

Artículo 154°.- Pluralidad de Reglamentos Internos

De producirse la delimitación en sectores o bloques, cada uno de ellos podrá contar con su Reglamento Interno propio. La confor-

mación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos concernientes a la edificación en su conjunto, serán fijados en un Reglamento Interno General común para todos los bloques o secciones.

Artículo 155°.- Opción de Reglamento Interno

Los propietarios podrán optar por asumir el "Modelo de Reglamento Interno" que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

TÍTULO VIII SOLUCIÓN de CONTROVERSIAS

Artículo 156°.- Vías

Las vías para resolver cualquier controversia que se pudiese suscitar en casos específicos relacionados con el presente Reglamento son:

- a) La conciliación extrajudicial, obligatoria en cualquier caso, como trámite previo al inicio del proceso administrativo, judicial o arbitral.
- b) El proceso judicial o arbitral que corresponda, cuando se trate de otros derechos, a condición de haber cumplido con ofrecer la conciliación extrajudicial previa.

Artículo 157°.- Proceso ejecutivo por mora en el pago de las cuotas

En el caso que los propietarios incurran en mora por tres (3) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, el Presidente de la Junta de propietarios, podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el Art. 50° de la Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Constitución de Comisiones Técnicas

Todas las municipalidades, salvo las señaladas en el numeral 60.2 del presente Reglamento, deberán organizar sus dependencias y constituir las Comisiones Técnicas correspondientes en un plazo que no exceda de treinta (30) días naturales desde la publicación de este Reglamento. Los actuales delegados del CAP y del CIP, integrarán las nuevas Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos, hasta el término de su acreditación.

Segunda.- Reglamentos de Comisiones Técnicas y Cartilla de Supervisión

El Viceministerio de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación de esta norma, emitirá un reglamento que regule el funcionamiento de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos y de la Comisión Técnica Supervisora de Obra. Asimismo, elaborará y aprobará, en el mismo plazo, una Cartilla de Supervisión de Obra, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 92.2 de este Reglamento.

Tercera.- Fijación de derechos por servicios de delegados

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación del presente Reglamento, fijará, mediante resolución ministerial, los derechos por los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante las Comisiones Técnicas Calificadora de Proyectos y Supervisora de Obra, así como de las entidades normativas que deben acreditar verificadores y delegados ad hoc, de conformidad con lo previsto en los numerales 9.2 y 62.3, respectivamente, del presente Reglamento.

Cuarta.- Padrones de verificadores ad hoc y delegados ad hoc

Cada una de las entidades rectoras mencionadas en el numeral 11.1 de este Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles desde la publicación del mismo, deberá abrir el padrón de consultores especializados referido en el numeral 11.2, señalando previamente los requisitos con que se deberá cumplir la inscripción de los arquitectos e ingenieros colegiados que deseen hacerlo.

El trámite para la inscripción en el padrón no deberá exceder, en ningún caso, los siete (7) días hábiles desde la presentación de los documentos por el interesado.

Los profesionales inscritos en el padrón tendrán la condición de Verificador Ad Hoc y, entre ellos, la entidad podrá escoger, de considerarlo conveniente, a sus delegados ad hoc ante las Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos.

**Quinta.-
Acreditación de delegados ad hoc**

Las entidades rectoras señaladas en el numeral 62.3 de este Reglamento, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles a partir de su publicación, deberán acreditar ante las municipalidades a los funcionarios, empleados y/o consultores que actuarán como delegados ad hoc de conformidad con lo previsto en el numeral 62.1 de este Reglamento.

Los funcionarios públicos que no faciliten la designación y acreditación de dichos delegados, son responsables personal y directamente de Incumplimiento de Funciones y Responsabilidades. La Contraloría General de la República supervisará el cumplimiento de esta norma.

**Sexta.-
Índice de Verificadores**

La SUNARP y el RPU implementará, en un plazo de treinta (30) días hábiles desde la publicación del presente Reglamento, el Índice de Verificadores a que se contrae el Art. 8º del presente Reglamento.

**Sétima.-
Adecuación de los FOR**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Registro Predial Urbano adecuarán sus Formularios Registrales a lo normado en el presente Reglamento, si fuera necesario, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles a partir de su publicación.

**Octava.-
Expedientes de Licencia de Construcción en trámite**

Los trámites de Licencia de Construcción que se hayan iniciado antes de la vigencia del presente Reglamento, se concluirán conforme a las normas bajo cuya vigencia se iniciaron.

**Novena.-
Declaratoria de fábrica de obras con Licencia de Construcción**

Las declaratorias de fábrica de obras que se hayan iniciado con Licencia de Construcción, se adecuarán al trámite previsto en el Título III de la Sección Segunda de este Reglamento al momento de su finalización, oportunidad en que se deberá presentar, adicionalmente a los documentos requeridos, el F.UO-Parte 1 debidamente llenado y firmado.

**Décima.-
Declaratoria de fábrica de edificaciones con Conformidad de Obra**

Los propietarios de edificaciones que cuenten con conformidad de obra, podrán extender su declaratoria de fábrica mediante escritura pública, en cuyo caso acompañarán al parte notarial, para su inscripción, un plano de localización y ubicación según lo dispuesto en el inciso d) del Artículo 77.1, así como el plano arquitectónico de plantas (plano de distribución).

**Decimoprimera.-
Declaratorias de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 (Ley de Declaración o Constatación de Fábrica)**

Los propietarios que iniciaron el trámite de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 que, a la fecha, aún no han concluido su tramitación, se adecuarán al presente Reglamento como sigue:

- Los que estén en trámite en las municipalidades sin haber obtenido la visación correspondiente, deberán reiniciar el trámite con los formularios y procedimientos de este Reglamento.
- Los que hayan obtenido la visación de la municipalidad, podrán solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente, sin necesidad de obtener la visación de ESSALUD.
- Las oficinas de ESSALUD, bajo responsabilidad del funcionario a cargo del trámite de regularización, deberán devolver a los interesados los formularios y documentos adjuntos que conforman los expedientes de regularización, para que procedan a solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente. Este trámite deberá cumplirse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud del interesado para la devolución de los formularios y sus documentos acompañados.
- Los propietarios que adeuden los derechos que corresponden a ESSALUD, acotados por esa entidad de conformidad con la

Ley N° 26389, tendrán un plazo de doce (12) meses para abonarlos sin recargos, multas, moras ni intereses.

**Decimosegunda.-
Adecuación de Reglamento Interno**

La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento.

**Decimotercera.-
Liquidación de los derechos pendientes**

Las municipalidades deberán efectuar en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha de publicación de la presente norma, una liquidación de todos los adeudos que tengan con los colegios profesionales, por concepto de pagos por derechos de revisión de anteproyectos y proyectos hasta ese momento. La programación del pago de estos adeudos formará parte del convenio obligatorio a que se refiere el Art.12º del presente Reglamento.

**Decimocuarta.-
Áreas de actuación urbanística**

Son las áreas con características homogéneas, definidas en el Plan Urbano sobre terrenos rústicos o urbanizados, con el fin de que sean intervenidas para promover en ellas su mejor uso. Constituyen la estructura básica de la propuesta de Ordenamiento Territorial Urbano, y permiten la aplicación de políticas urbanas diferenciadas. En ellas se identifican escenarios urbanos diferenciados y por lo tanto, diversos tipos de intervenciones a ejecutar al interior de sus áreas.

Su delimitación deberá considerar las áreas establecidas en el marco territorial.

**Decimoquinta.-
Control estadístico**

El control estadístico de las edificaciones es de responsabilidad de las municipalidades, para cuyo efecto, éstas entregarán al interesado, conjuntamente con el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, la Hoja de Datos Estadísticos a la que se contrae el inciso e) del numeral 105.2.

La Dirección General de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, indicará, mediante resolución, el contenido de la Hoja de Datos Estadísticos.

DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-
Aprobación de formularios y otros documentos**

Con el presente Reglamento, se aprueban los siguientes formularios y otros documentos que lo integran:

- Formulario Único Oficial (FUO), cuyas partes y anexos se indican el numeral 45.1 de este Reglamento.
- Otros formularios:
 - Formulario Oficial Múltiple (FOM) señalado en el numeral 45.2 del presente Reglamento.
 - Hoja de Trámite para Licencia de Obra y otros trámites municipales.
 - Acta de Calificación de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
 - Informe Técnico de Supervisión de Obra.
 - Inscripción en el Índice de Verificadores de la SUNARP.
 - Informe Técnico de Verificación.
 - Informe Técnico de Verificación Ad Hoc.

Están especialmente autorizados a reproducir los formularios que se aprueban con el presente Reglamento, el CAP y el CIP, para distribuirlos entre sus asociados y el público en general.

**Segunda.-
Aplicación supletoria de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos)**

Para el trámite de saneamiento de titulación previsto en este Reglamento, se aplica supletoriamente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, y las normas del Código Procesal Civil.



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

**FUO PARTE 1
LICENCIA DE OBRA
FORMULARIO ÚNICO OFICIAL
LEY N° 27157**

(Sello y Firma)

MUNICIPALIDAD DE:

N° DE EXPEDIENTE :

LLENAR A MÁQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

I. ANEXOS QUE SE ADJUNTAN	II. OPCIÓN DE TRÁMITE según art. 28° de la Ley 27157						
<p>A <input type="checkbox"/> DATOS DE LOS CONDÓMINOS PERSONAS NATURALES</p> <p>B <input type="checkbox"/> DATOS DE LOS CONDÓMINOS PERSONAS JURÍDICAS</p> <p>C <input type="checkbox"/> PRE-DECLARATORIA DE FÁBRICA</p> <p>D <input type="checkbox"/> LICENCIA PROVISIONAL DE OBRA</p>	<p>OPCIÓN a) <input type="checkbox"/> INICIO DE OBRA CON COMUNICACIÓN PREVIA</p> <p>Fecha de inicio de obra <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">DÍA</td> <td style="font-size: 8px;">MES</td> <td style="font-size: 8px;">AÑO</td> </tr> </table></p> <p>OPCIÓN b) <input type="checkbox"/> INICIO DE OBRA CON LICENCIA</p>				DÍA	MES	AÑO
DÍA	MES	AÑO					

1. DEL PROPIETARIO

1.1 PERSONA NATURAL (Los datos de los condóminos deberán consignarse en el FUO Parte 1: Anexo A - Ley 27157)

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres

LE / DNI / CI / CE

Domicilio :

Departamento	Provincia	Distrito

Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N°	Int.
-----------------------------	----	------	----------	--------------------------	----	------

Estado Civil :

Soltero (a) Casado (a) Viudo (a) Divorciado (a)

Del (la) cónyuge:

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres

LE / DNI / CI / CE

1.2 PERSONA JURÍDICA (Los datos de los condóminos deberán consignarse en el FUO Parte 1: Anexo B - Ley 27157)

Razón Social o Denominación	RUC

Domicilio :

Departamento	Provincia	Distrito

Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N°	Int.
-----------------------------	----	------	----------	--------------------------	----	------

1.3 REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO:		PERSONA NATURAL	<input type="checkbox"/>	PERSONA JURÍDICA	<input type="checkbox"/>
Apellido Paterno		Apellido Materno		Nombres	
LE / DNI / CI / CE					
Domicilio :					
Departamento		Provincia		Distrito	
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje
Poder inscrito en :		Asiento		Fojas	Tomo
Registro de Mandatos <input type="checkbox"/>		Registro Mercantil <input type="checkbox"/>		Oficina Registral de:	
				Ficha	
				Partida Electrónica	

2. DEL TERRENO

2.1 UBICACIÓN

Departamento		Provincia		Distrito	
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje
				Nº	
				Int.	

2.2 ÁREA Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS (Las medidas se expresan con dos decimales. Si el perímetro es irregular, describirlo en rubro 6 - Observaciones)

Área total (m2)	Por el frente (ml)	Por la izquierda (ml)	Por el fondo (ml)	Por la derecha (ml)
-----------------	--------------------	-----------------------	-------------------	---------------------

3. DE LA TITULACIÓN DEL PREDIO

3.1 TERRENO (Llenar los datos siguientes solo si el terreno esta registrado a nombre de (l) (los) propietario(s) solicitante (s))

Régimen de la Propiedad:

Propiedad Individual <input type="checkbox"/>	Propiedad Conyugal <input type="checkbox"/>	En Copropiedad <input type="checkbox"/>	Nº de Condóminos <input type="checkbox"/>
---	---	---	---

a) Inscrito en Registro de la Propiedad Inmueble de :

Poder inscrito en :	Asiento	Fojas	Tomo	o en:	Ficha	Partida Electrónica
---------------------	---------	-------	------	-------	-------	---------------------

b) Inscrito en Registro Predial Urbano de :

Código del Predio

3.2 EDIFICACIÓN EXISTENTE

Licencia de Obra por regularizar <input type="checkbox"/>	Licencia de Obra anterior <input type="checkbox"/>	Declaratoria de Fábrica <input type="checkbox"/>
---	--	--

Nº de Licencia de Obra anterior:

a) Inscrita en Registro de la Propiedad Inmueble de :

Inscrita en :	Asiento	Fojas	Tomo	o en:	Ficha	Partida Electrónica
---------------	---------	-------	------	-------	-------	---------------------

b) Inscrita en Registro Predial Urbano de :

Código del Predio

3.3 DICTAMEN DE LA TITULACIÓN DEL PREDIO

ANTECEDENTES DEL PREDIO Y SUS REGISTROS:

CALIDAD DEL TÍTULO:

CAPACIDAD DEL PROPIETARIO:

LIMITACIONES Y CONDICIONES:

.....
Fecha, Firma y Sello del Abogado que dictamina

DATOS DEL ABOGADO:

Apellido Paterno		Apellido Materno		Nombres	
LE / DNI / CI / CE		Colegio de Abogados de		Nº de Registro	
Teléfono		Fax		Correo Electrónico	

Domicilio :

Departamento		Provincia		Distrito	
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje
					Nº Int.

4. DEL PROYECTO					
4.1 CUADRO DE ÁREAS POR USOS (m2):					
PISO	RESIDENCIAL	COMERCIO	INDUSTRIA	USOS ESPECIALES	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
Pisos superiores (acumulado)(1)					
TOTALES					
COEF. EDIFIC.					
ÁREA LIBRE					
(1) Detallar en rubro 6. Observaciones					
4.2 PROYECTISTAS					
1. ARQUITECTURA					
Nombre completo del Profesional			Nº CAP	Cantidad de planos	
2. ESTRUCTURAS					
Nombre completo del Profesional			Nº CIP	Cantidad de planos	
3. INSTALACIONES SANITARIAS					
Nombre completo del Profesional			Nº CIP	Cantidad de planos	
4. INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
Nombre completo del Profesional			Nº CIP	Cantidad de planos	
5. DE LA OBRA					
5.1 MODALIDAD DE EJECUCIÓN					
<input type="checkbox"/> POR ENCARGO <input type="checkbox"/> POR AUTOCONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> SIN SUPERVISIÓN DE OBRA <input type="checkbox"/> CON SUPERVISIÓN DE OBRA					
5.2 TIPO DE OBRA Y VALOR ESTIMADO: (Cuando exista más de un Tipo de Obra, llenar los que correspondan)					
El valor estimado de la Obra se obtiene de la siguiente forma: Para edificación nueva o ampliación en base a los Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizados de acuerdo a los índices aprobados por el INEI. Para remodelación, reparación y modificación en base al presupuesto estimado de la obra. Para demolición , en base a los Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizados, aplicando la máxima depreciación por antigüedad y estado de conservación. La Municipalidad entregará junto con el FUO Parte 1 y 2, el cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizado.					
TIPO DE OBRA	UNID	ÁREA	VALOR UNITARIO (S/.)	SUBTOTAL O PRESUPUESTO ESTIMADO (S/.)	
EDIFICACIÓN NUEVA	m2				
REMODELACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)		
AMPLIACIÓN	m2				
MODIFICACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)		
REPARACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)		
PUESTA EN VALOR	m2	(no corresponde)	(no corresponde)		
DEMOLICIÓN	m2				
VALOR TOTAL (S/.)					



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

FUO PARTE 1: ANEXO "A"
LEY Nº 27157
DATOS DE LOS CONDÓMINOS
PERSONAS NATURALES

(Sello y Firma)

MUNICIPALIDAD DE:

Nº DE EXPEDIENTE:

LLENAR A MÁQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

NOMBRE DEL CONDÓMINO QUE FIRMA EL FUO										
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres				
LE / DNI / CI / CE										
CONDÓMINO PERSONA NATURAL										
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres				
LE / DNI / CI / CE										
Domicilio :										
Departamento			Provincia			Distrito				
Urbanización / AA.HH / Otro			Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº	Int.	
Estado Civil :										
Soltero (a) <input type="checkbox"/>		Casado (a) <input type="checkbox"/>		Viudo (a) <input type="checkbox"/>		Divorciado (a) <input type="checkbox"/>		Separado (a) judicialmente <input type="checkbox"/>		
Del (la) cónyuge:										
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres				
LE / DNI / CI / CE										
REPRESENTANTE O APODERADO DEL CONDÓMINO										
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres				
LE / DNI / CI / CE										
Domicilio :										
Departamento			Provincia			Distrito				
Urbanización / AA.HH / Otro			Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº	Int.	
Poder inscrito en :										
		Asiento	Fojas	Tomo	o en:	Ficha	Partida Electrónica			
Registro de Mandatos de : 										

CONDÓMINO PERSONA NATURAL									
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres			
LE / DNI / CI / CE									
Domicilio :									
Departamento			Provincia			Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº	Int.	
Estado Civil :									
Soltero (a) <input type="checkbox"/>		Casado (a) <input type="checkbox"/>		Viudo (a) <input type="checkbox"/>		Divorciado (a) <input type="checkbox"/>		Separado (a) judicialmente <input type="checkbox"/>	
Del (la) cónyuge:									
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres			
LE / DNI / CI / CE									

REPRESENTANTE O APODERADO DEL CONDÓMINO									
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres			
LE / DNI / CI / CE									
Domicilio :									
Departamento			Provincia			Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº	Int.	
Poder inscrito en :		Asiento		Fojas	Tomo	o en:		Ficha	Partida Electrónica
Registro de Mandatos de :									

DECLARACIÓN Y FIRMAS				DÍA	MES	AÑO
Los suscritos asumimos la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de la información y documentación que presentamos, conscientes de los efectos previstos por la Ley para los casos de fraude o falsedad.						
Condómino o Representante Legal o Apoderado			Condómino o Representante Legal o Apoderado			
Firma			Firma			
Nombres y Apellidos: LE / DNI / CI / CE:			Nombres y Apellidos: LE / DNI / CI / CE:			



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

FUO PARTE 1: ANEXO "B"
LEY Nº 27157
DATOS DE LOS CONDÓMINOS
PERSONAS JURÍDICAS

(Sello y Firma)

MUNICIPALIDAD DE:

Nº DE EXPEDIENTE:

LLENAR A MÁQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

NOMBRE DEL CONDÓMINO QUE FIRMA EL FUO

Razón Social o Denominación		RUC
-----------------------------	--	-----

Representante o apoderado de la persona jurídica:

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres
------------------	------------------	---------

LE / DNI / CI / CE

CONDÓMINO PERSONA JURÍDICA

Razón Social o Denominación		RUC
-----------------------------	--	-----

Domicilio :

Departamento	Provincia	Distrito
--------------	-----------	----------

Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	Nº	Int.
-----------------------------	----	------	----------	--------------------------	----	------

REPRESENTANTE O APODERADO DEL CONDÓMINO

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres
------------------	------------------	---------

LE / DNI / CI / CE

Domicilio :

Departamento	Provincia	Distrito
--------------	-----------	----------

Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	Nº	Int.
-----------------------------	----	------	----------	--------------------------	----	------

Poder inscrito en :

Asiento	Fojas	Tomo
---------	-------	------

 o en:

Ficha	Partida Electrónica
-------	---------------------

Registro de Mandatos Registro Mercantil Oficina Registral de:

--

CONDÓMINO PERSONA JURÍDICA

Razón Social o Denominación		RUC
Domicilio :		
Departamento	Provincia	Distrito
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote
Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	Nº Int.

REPRESENTANTE O APODERADO DEL CONDÓMINO

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres
LE / DNI / CI / CE		
Domicilio :		
Departamento	Provincia	Distrito
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote
Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	Nº Int.
Poder inscrito en :	Asiento	Fojas
	Tomo	
o en:	Ficha	Partida Electrónica
Registro de Mandatos <input type="checkbox"/>	Registro Mercantil <input type="checkbox"/>	Oficina Registral de:

DECLARACIÓN Y FIRMAS**DÍA****MES****AÑO**

Los suscritos asumimos la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de la información y documentación que presentamos, conscientes de los efectos previstos por la Ley para los casos de fraude o falsedad.

Condómino o Representante o Apoderado**Condómino o Representante o Apoderado**

Firma
Nombres y Apellidos:
LE / DNI / CI / CE:

Firma
Nombres y Apellidos:
LE / DNI / CI / CE:

DECLARACIÓN Y FIRMAS			DÍA	MES	AÑO
Los suscritos asumimos la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de la información y documentación que presentamos, conscientes de los efectos previstos por la Ley para los casos de fraude o falsedad.					
Profesional Responsable de Obra o Proyectistas			Propietario (s), Apoderado o Representante Legal		
_____ Firma y Sello			_____ Firma		

DE LA MUNICIPALIDAD (PARA SER LLENADO POR FUNCIONARIO MUNICIPAL COMPETENTE)	
RESOLUCIÓN N°	Nombre, Firma y Sello
FECHA:	Fecha:

LEGALIZACIÓN NOTARIAL



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

FUO PARTE 1: ANEXO "D"
LEY Nº 27157
AUTO LIQUIDACION DERECHOS DE OBRA

(Fecha, Sello y Firma)

MUNICIPALIDAD DE:
Nº DE EXPEDIENTE :

LLENAR A MÁQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA LOS DATOS NECESARIOS
PARA EL TRÁMITE QUE SE REALIZA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO: **PERSONA NATURAL** **PERSONA JURÍDICA**

Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres		
LE / DNI / CI / CE								
Domicilio :								
Departamento			Provincia			Distrito		
Urbanización / AA.HH / Otro			Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº Int.

UBICACIÓN DEL TERRENO

Departamento			Provincia			Distrito		
Urbanización / AA.HH / Otro			Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº Int.

ÁREA Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

(Las medidas se expresan con dos decimales. Si el perímetro del terreno es irregular, describirlo en el Anexo C - Ley 27157)

Área total (m2)	Por el frente (ml)	Por la izquierda (ml)	Por el fondo (ml)	Por la derecha (ml)

FECHA DE INICIO DE LA OBRA: **DÍA** **MES** **AÑO**

TIPO DE OBRA Y VALOR ESTIMADO: (Cuando exista más de un Tipo de Obra, marcar los que correspondan)

El valor estimado de la Obra se obtiene de la siguiente forma: Para **edificación nueva o ampliación** en base a los Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizados de acuerdo a los índices aprobados por el INEI. Para **remodelación, reparación y modificación** en base al presupuesto estimado de la obra. Para **demolición**, en base a los Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizados, aplicando la máxima depreciación por antigüedad y estado de conservación. La Municipalidad entregará junto con el FUO Parte 1 y 2, el cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizado.

TIPO DE OBRA	UNID	ÁREA TECHADA	VALOR UNITARIO (S/.)	SUBTOTAL O PRESUPUESTO ESTIMADO (S/.)
EDIFICACIÓN NUEVA	m2			
REMODELACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
AMPLIACIÓN	m2			
MODIFICACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
REPARACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
PUESTA EN VALOR	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
DEMOLICIÓN	m2			
VALOR TOTAL (S/.)				



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

FUO PARTE 2
DECLARATORIA DE FÁBRICA
FORMULARIO ÚNICO OFICIAL
LEY N° 27157

(Sello y Firma)

MUNICIPALIDAD DE:

N° DE EXPEDIENTE:

LLENAR A MÁQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

9. DE LOS RESPONSABLES

9.1 PROFESIONAL RESPONSABLE			Responsable de Obra	Delegado Supervisor	Constatador
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres			
LE / DNI / CI / CE		N° de Registro CAP / CIP			
Domicilio :					
Departamento	Provincia	Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N° Int.
Empresa o Entidad :					

9.2 DEL PROPIETARIO - PERSONA NATURAL					
Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres			
LE / DNI / CI / CE / RUC					
Domicilio :					
Departamento	Provincia	Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N° Int.

9.3 DEL PROPIETARIO - PERSONA JURÍDICA					
Razón Social o Denominación					
Domicilio :					
Departamento	Provincia	Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N° Int.

12. CUADRO DE ÁREAS (m2)

PISO O NIVEL (SEGÚN MEMORIA DESCRIPTIVA)	ÁREA OCUPADA (SOLO PARA INDEPENDIZACIÓN)	ÁREA LIBRE	ÁREA TECHADA
TOTAL			

13. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y VALOR DE OBRA**13.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

INDICAR LAS LETRAS DE LAS CATEGORÍAS CORRESPONDIENTES SEGÚN CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION

PARTIDA		ESPECIFICACIONES	↓	VALOR por m2
ARQUITECTURA	PISOS			
	PUERTAS Y VENTANAS			
	REVESTIMIENTOS			
	BAÑOS			
ESTRUCTURAS	MUROS Y COLUMNAS			
	TECHOS			
INSTALACIONES	ELECT. Y SANITARIAS			
VALOR TOTAL por m2 (S/.)				

13.2 VALOR TOTAL FINAL

TIPO DE OBRA	UNID	ÁREA TECHADA	VALOR UNITARIO (S/.)	SUBTOTAL O PRESUPUESTO (S/.)
EDIFICACIÓN NUEVA	m2			
REMODELACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
AMPLIACIÓN	m2			
MODIFICACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
REPARACIÓN	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
PUESTA EN VALOR	m2	(no corresponde)	(no corresponde)	
DEMOLICIÓN (1)	m2			
VALOR TOTAL (S/.)				

(1) VALORIZAR LA EDIFICACION REMANENTE DE TRATARSE DE DEMOLICION PARCIAL

14. DEL RÉGIMEN INTERNO (LLENAR SOLO PARA UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN)	
14.1 DEL RÉGIMEN ELEGIDO	
a. PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN <input type="checkbox"/>	b. INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD <input type="checkbox"/>
c. COEXISTENCIA DE RÉGIMENES DISTINTOS <input type="checkbox"/>	
14.2 BIENES COMUNES	
1. El terreno sobre el cual está construida la edificación.	
2. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, vigas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales.	
3. Los pasajes, pasadizos, escaleras y en general las vías de circulación de uso común.	
4. Los ascensores y montacargas.	
5. Las fachadas, cercos y obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común.	
6. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía y otros.	
7. Los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, ductos, eliminación de basura y otros que no están destinados a una sección en particular.	
8. Los sótanos.	
9. Las azoteas.	
10. Los jardines exteriores, patios, pozos de luz y demás espacios abiertos.	
11. Otros bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios (especificar en la memoria)	
14.3 SERVICIOS COMUNES	
1. La guardianía, portería y la jardinería.	
2. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes de propiedad y uso comunes.	
3. La incineración y/o eliminación de basura.	
4. Los Servicios Públicos (Alumbrado público, baja policía y jardines públicos) cuyo pago corresponda a los propietarios en su conjunto.	
5. La administración de la edificación.	
6. Otros (especificar en la memoria)	
14.4 DEL REGLAMENTO INTERNO	
Se adjunta :	
a. Reglamento Interno Modelo aprobado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción	<input type="checkbox"/>
b. Reglamento Interno Propio	<input type="checkbox"/>
14.5 JUNTA DE PROPIETARIOS O PROPIETARIO ÚNICO	
Cuando se trata de Propietario Único, se consigna como Presidente de la Junta	
Sin Junta Directiva <input type="checkbox"/>	Con Junta Directiva <input type="checkbox"/>
Nombre del Presidente o del propietario único <input style="width: 200px;" type="text"/>	



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

FORMULARIO OFICIAL MÚLTIPLE
FOM
LEY Nº 27157

(Fecha, Sello y Firma)

MUNICIPALIDAD DE:
Nº DE EXPEDIENTE :

LLENAR A MÁQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA LOS DATOS NECESARIOS
PARA EL TRÁMITE QUE SE REALIZA Y MARCAR CON X LO CORRESPONDA.

1. SOLICITANTE									
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres			
LE / DNI / CI / CE / RUC									
Domicilio :									
Departamento			Provincia			Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje			Nº	Int.
2. UBICACIÓN DEL TERRENO									
Departamento			Provincia			Distrito			
Urbanización / AA.HH / Otro		Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje			Nº	Int.
3. PROYECTISTA O RESPONSABLE DE OBRA									
Arquitecto	<input type="checkbox"/>	Ingeniero Civil	<input type="checkbox"/>	Ingeniero Sanitario	<input type="checkbox"/>	Ingeniero Electricista	<input type="checkbox"/>		
Apellido Paterno			Apellido Materno			Nombres			
LE / DNI / CI / CE			Nº de Registro CAP / CIP						
4. TIPO DE TRÁMITE									
<input type="checkbox"/>	CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANOS Y EDIFICATORIOS								
<input type="checkbox"/>	LICENCIA DE OBRA PARA CERCADO								
<input type="checkbox"/>	CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE OBRA Y DE ZONIFICACIÓN								
<input type="checkbox"/>	AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE OBRA Nº								
<input type="checkbox"/>	REVALIDACIÓN DE LICENCIA DE OBRA Nº								
<input type="checkbox"/>	AMPLIACIÓN DE PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA								
<input type="checkbox"/>	INFORMA SOBRE TRABAJOS QUE NO REQUIEREN LICENCIA (1):			REFACCION	<input type="checkbox"/>	ACONDICIONAMIENTO	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO EN CONSULTA								
<input type="checkbox"/>	VARIACIONES DURANTE EL PROCESO DE OBRA								
<input type="checkbox"/>	CAMBIO DE PROFESIONAL RESPONSABLE DE OBRA								
<input type="checkbox"/>	OTRO (especificar).....								

(1) Incluir descripción de los trabajos en casillero 6



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

INFORME TÉCNICO DE SUPERVISIÓN DE OBRA
LEY Nº 27157

MUNICIPALIDAD DE:

Nº DE EXPEDIENTE :

Nº DE INFORME:

LLENAR A MAQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

1. PROPIETARIO **PERSONA NATURAL** **PERSONA JURÍDICA**

.....
Apellidos y Nombres ó Razón Social

.....
LE / DNI / CI / CE / RUC

2. PROFESIONAL RESPONSABLE DE OBRA (No llenar en caso de autoconstrucción)

..... Apellido Paterno	..... Apellido Materno	..... Nombres
..... LE / DNI / CI / CE	..... Nº de Registro CAP / CIP	

3. UBICACIÓN DE LA OBRA

..... Departamento		..... Provincia			..... Distrito	
..... Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	..... Av / Jr / Calle / Pasaje		Nº Int.

4. TIPO DE OBRA

<input type="checkbox"/> EDIFICACIÓN NUEVA	<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN
<input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> REPARACIÓN	<input type="checkbox"/> PUESTA EN VALOR	<input type="checkbox"/> CERCADO

5. FECHA DE SUPERVISIÓN: DÍA MES AÑO VISITA Nº

6. SUPERVISOR

..... Apellido Paterno	..... Apellido Materno	..... Nombres
..... LE / DNI / CI / CE / RUC	..... Nº de Registro CAP / CIP	



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

**ACTA DE CALIFICACIÓN
COMISIÓN TÉCNICA CALIFICADORA
DE PROYECTOS**
LEY N° 27157

FOLIO AÑO

MUNICIPALIDAD DE:

.....

Nº DE EXPEDIENTE :

Nº DE ACTA:.....

FECHA:

1. ASISTENTES

INTEGRANTES	FECHA	APELLIDOS Y NOMBRES	CAP/CIP	FIRMA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN				
DELEGADO ARQUITECTO				
DELEGADO ARQUITECTO				
DELEGADO INGENIERO CIVIL				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICISTA				
DELEGADO AD-HOC INC				
DELEGADO AD-HOC INRENA				
DELEGADO AD-HOC INDECI				
DELEGADO AD-HOC MINISTERIO DE DEFENSA				
DELEGADO AD-HOC CUERPO DE BOMBEROS				

2. RESUMEN DE DICTÁMENES (MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA)

	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELÉCTRICAS
APROBADO				
APROBADO CON OBSERVACIONES				
DESAPROBADO				



MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES,
VIVIENDA Y CONSTRUCCION

**INSCRIPCION DEL VERIFICADOR
INDICE DE VERIFICADORES
DE SUNARP
LEY N° 27157**

OFICINA REGIONAL DE:

.....

FECHA:

LLENAR A MAQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA Y MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA.

1. DE LA DOCUMENTACIÓN QUE ADJUNTA

<input type="checkbox"/> COPIA CERTIFICADA DEL TITULO PROFESIONAL	<input type="checkbox"/> RECIBO DE PAGO DE DERECHOS DE INSCRIPCION
<input type="checkbox"/> CERTIFICADO DE HABILITACION PROFESIONAL	<input type="checkbox"/> CREDENCIAL DE VERIFICADOR AD-HOC

2. CLASE DE VERIFICADOR Y ENTIDAD QUE LO ACREDITA

RESPONSABLE AD-HOC

<input type="checkbox"/> INRENA	<input type="checkbox"/> CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PERU
<input type="checkbox"/> INDECI	<input type="checkbox"/> MINISTERIO DE DEFENSA
<input type="checkbox"/> INC	<input type="checkbox"/> OTROS (especificar) _____

3. DATOS DEL SOLICITANTE

Arquitecto Ingeniero

Apellido Paterno		Apellido Materno		Nombres	
LE / DNI / CI / CE / RUC			N° de Registro CAP / CIP		
Departamento		Provincia		Distrito	
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N° Int.
Departamento		Provincia		Distrito	
Urbaniz / AA.HH / Otro	Mz	Lt.	Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N° Int.

4. DE LA UNIVERSIDAD

NOMBRE DE LA UNIVERSIDAD QUE LE OTORGÓ EL TITULO

Teléfono	Fax	Correo Electrónico
Departamento		Provincia
Distrito		
Urbanización / AA.HH / Otro	Mz	Lote
Sub-lote	Av / Jr / Calle / Pasaje	N° Int.

5. REGISTRO DE FIRMA Y SELLO (firmar y sellar dos veces)		DIA	MES	AÑO
<p>El suscrito asume la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de la información y documentación que presento, conciente de los efectos previstos por la Ley para los casos de fraude o falsedad.</p>				
FIRMA	SELLO			
FIRMA	SELLO			

6. FIRMA Y SELLO

El suscrito asume la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de la información y documentación que presento, conciente de los efectos previstos por la Ley para los casos de fraude o falsedad.

Verificador Responsable

Firma y Sello

7. CONSTANCIA DE COMUNICACIÓN Y PAGO PARA INTERVENCIÓN DE VERIFICADOR AD-HOC

ENTIDAD :

CONSTANCIA DE PAGO

DÍA	MES	AÑO

Nº DE RECIBO

MONTO (S/.)

TESORERÍA

Firma y Sello

CARGO DE RECEPCIÓN

DÍA	MES	AÑO

NOMBRE DE LA OFICINA QUE RECIBE LA COMUNICACION

Firma y Sello

ENTIDAD :

CONSTANCIA DE PAGO

DÍA	MES	AÑO

Nº DE RECIBO

MONTO (S/.)

TESORERÍA

Firma y Sello

CARGO DE RECEPCIÓN

DÍA	MES	AÑO

NOMBRE DE LA OFICINA QUE RECIBE LA COMUNICACION

Firma y Sello

ENTIDAD :

CONSTANCIA DE PAGO

DÍA	MES	AÑO

Nº DE RECIBO

MONTO (S/.)

TESORERÍA

Firma y Sello

CARGO DE RECEPCIÓN

DÍA	MES	AÑO

NOMBRE DE LA OFICINA QUE RECIBE LA COMUNICACION

Firma y Sello

<p style="text-align: center;">ZONIFICACION : AREA ESTRUCTURACION URBANA : ESQUEMA DE LOCALIZACION</p> <p style="text-align: center;">PROVINCIA : DISTRITO : URBANIZACION : MANZANA : LOTE : SUB-LOTE : CALLE : N° :</p>	<p style="text-align: center;">PLANO DE UBICACION Escala: 1:500</p>																												
<p>CUADRO DE AREAS (m2)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;">AREAS</th> <th style="width: 15%;">PARCIAL</th> <th style="width: 15%;">TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA TERRENO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA OCUPADA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			AREAS	PARCIAL	TOTAL	PRIMER PISO				SEGUNDO PISO				AREA CONSTRUIDA				AREA TERRENO				AREA LIBRE				AREA OCUPADA			
	AREAS	PARCIAL	TOTAL																										
PRIMER PISO																													
SEGUNDO PISO																													
AREA CONSTRUIDA																													
AREA TERRENO																													
AREA LIBRE																													
AREA OCUPADA																													
<p>CUADRO NORMATIVO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">PARAMETROS</th> <th style="width: 20%;">R.N.C.</th> <th style="width: 20%;">PROYECTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>USOS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD NETA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE EDIFICACION</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ALTURA MAXIMA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RETIRO MINIMO FRONTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTACIONAMIENTO</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		PARAMETROS	R.N.C.	PROYECTO	USOS			DENSIDAD NETA			COEFICIENTE EDIFICACION			AREA LIBRE			ALTURA MAXIMA			RETIRO MINIMO FRONTAL			ESTACIONAMIENTO						
PARAMETROS	R.N.C.	PROYECTO																											
USOS																													
DENSIDAD NETA																													
COEFICIENTE EDIFICACION																													
AREA LIBRE																													
ALTURA MAXIMA																													
RETIRO MINIMO FRONTAL																													
ESTACIONAMIENTO																													
<p style="text-align: center;">FINA</p> <p>PROPIETARIO : SELLO Y FINA : PROFESIONAL : PROYECTO : N° REG. : PLANO : LOCALIZACION Y UBICACION ESCALA : FECHA : INDICADA U DE</p>																													