

Aprueban Norma que regula los Procedimientos de Habilitaciones Urbanas para la provincia de Lima

DECRETO DE ALCALDIA N° 079

Lima, 30 de septiembre de 2005

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 194 modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma indicada que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme al Artículo 195 inciso 6) de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, se establece que las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 establece que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos, estableciéndose en dicho proceso las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley N° 27972, las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia;

Que, de acuerdo al principio de subsidiaridad la relación entre los diferentes niveles de coordinación debe ejercerse dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público;

Que, el artículo 159 numeral 2 inciso 2.2 de la Ley N° 27972, establece que la Alcaldía Metropolitana, órgano ejecutivo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, cuyo titular es el Alcalde Metropolitano, es quien tiene competencia en materia de planificación y urbanismo para aprobar y normar los distintos procesos de habilitación urbana en la provincia de Lima, lo cual resulta excluyente de cualquier otra autoridad que pretenda irrogarse dicha atribución;

Que, el artículo 79 numeral 1 inciso 1.5 de la Ley N° 27972, establece como función específica exclusiva de las municipalidades provinciales fiscalizar el cumplimiento de los Planes y normas provinciales sobre organización del espacio físico y uso del suelo, señalando las infracciones y estableciendo las sanciones correspondientes;

Que, la Vigésimo Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972 ha dispuesto la derogación de todas aquellas normas que se le opongan;

Que, teniendo la Comisión Técnica Metropolitana de Habilitaciones Urbanas la competencia

para conocer también los Planeamientos Integrales en el ámbito de la provincia de Lima, le corresponde a ésta una conformación especial;

Que, asimismo se han promulgado diversas normas que promueven la construcción de viviendas de interés social que resulta necesario incorporar tales como el Decreto Supremo N° 053-98-PCM, que aprueba el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial y sus normas complementarias y modificatorias que tienen por finalidad facilitar la adquisición de viviendas especialmente las de interés social;

Que, con la finalidad de adecuar y de sistematizar la normativa respecto a los procedimientos de Habilitaciones Urbanas, es necesario expedir el presente Decreto de Alcaldía;

De conformidad con los artículos 159 numeral 2 inciso 2.2, 39 y 42 de la Ley N° 27972, y con la visación de la Dirección de Habilitaciones Urbanas, de la Unidad Técnico Legal y de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobar la Norma que Regula los Procedimientos de Habilitaciones Urbanas para la provincia de Lima, la misma que consta de cuatro (4) capítulos, treinta y cinco (35) artículos y doce (12) disposiciones transitorias y finales, constituyendo parte integrante del presente Decreto.

Artículo 2.- Déjese sin efecto y deróguense las normas que se opongan al presente Decreto de Alcaldía.

Artículo 3.- Los procedimientos establecidos en la presente norma deberán ser incorporados al Texto Único de Procedimientos Administrativos de las municipalidades integrantes de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 4.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARCO ANTONIO PARRA SÁNCHEZ
Teniente Alcalde de la
Municipalidad Metropolitana de Lima
Encargado de la Alcaldía

NORMA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE HABILITACIONES URBANAS PARA LA PROVINCIA DE LIMA

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES SOBRE COMPETENCIA EN MATERIA DE HABILITACIONES URBANAS

Artículo 1.- OBJETIVO

La presente Ordenanza regula los procedimientos administrativos de habilitaciones urbanas nuevas, ejecutadas, recepción de obras, en el ámbito de Lima Metropolitana. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre

2006, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 1.- OBJETIVO:

El presente Decreto de Alcaldía, regula los procedimientos administrativos de habilitaciones urbanas nuevas, ejecutadas y recepción de obras, en el ámbito de Lima Metropolitana. "

Artículo 2.- COMPETENCIA MUNICIPAL

La Municipalidad Metropolitana de Lima conforme lo establece la Ley Orgánica de Municipalidades, es competente para normar los procesos de Habilidadación Urbana con fines de Vivienda, Industriales, Comerciales, Recreacionales y de Usos Especiales (OU), en la provincia de Lima.

Dentro de sus funciones, está la de aprobar las Habilitaciones Urbanas dentro del ámbito del Cercado de Lima y fiscalizar el cumplimiento de los Planes Urbanos y normas urbanísticas provinciales que se realizan a través de los procedimientos de conformidad de las Habilitaciones Urbanas aprobadas por las Municipalidades Distritales previa verificación de su cumplimiento.

Las Municipalidades Distritales de la provincia de Lima son competentes para conocer y aprobar las solicitudes en materia de Habilitaciones Urbanas con fines de Vivienda, Industriales, Comerciales, Recreacionales y de Usos Especiales (OU) dentro del ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las mismas que deberán sujetarse a los planes urbanos, y a la verificación mediante revisión y conformidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 3.- Las Municipalidades Distritales ante la falta de cobertura o imposibilidad de conocer, tramitar o aprobar solicitudes en materia de habilitaciones urbanas de su competencia y subdivisión de terrenos urbanos, podrán mediante convenio aprobado por Acuerdo de Concejo, delegar de manera excepcional a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para la cobertura temporal de dicha competencia, procedimiento que se somete a las disposiciones que sobre el particular establece la Ley Orgánica de Municipalidades.

Los procedimientos de habilitación urbana aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de los convenios señalados en el párrafo anterior, no requieren de la conformidad de la municipalidad para su eficacia. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre 2006, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 3.- DE LA CLASIFICACION:

Para los fines del presente Decreto de Alcaldía, se ha determinado un criterio de clasificación para las habilitaciones urbanas tomando en consideración la ubicación de las mismas, en función a lo cual se clasifican en:

3.1 Habilitaciones Urbanas de Carácter Metropolitano: Proceso de convertir un terreno rústico en urbano, ubicado en Vías Metropolitanas conforme a lo estipulado en la Ordenanza N° 341-MML

3.2 Habilitaciones Urbanas de Carácter Local: Proceso de convertir un terreno rústico en urbano ubicado en Vías Locales. "

Artículo 4.- El procedimiento de aprobación de Habilitaciones Urbanas ante las Municipalidades Distritales, tendrá un plazo de sesenta (60) días naturales, contados desde la fecha de presentación de cada expediente.

Las municipalidades con el objeto de calificar y aprobar las solicitudes de habilitaciones urbanas deberán contar con una Comisión Técnica integrada por representantes acreditados de las entidades siguientes: un representante de la Municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud quien la presidirá, un representante del Colegio de Arquitectos del Perú, un representante del Colegio de Ingenieros del Perú, un representante de la

Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), un representante de la entidad prestadora de los servicios de agua potable y alcantarillado, y un representante de la entidad prestadora del servicio de energía eléctrica.

La Comisión podrá invitar a representantes de instituciones públicas o privadas cuando considere necesaria su participación. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre 2006, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 4.- DEL TRATAMIENTO DE LAS HABILITACIONES URBANAS SEGÚN SU CLASIFICACION:

El procedimiento de aprobación de habilitaciones urbanas ante las Municipalidades Distritales, tendrá un plazo de sesenta (60) días naturales, contados desde la presentación de cada expediente.

4.1 Habilitaciones Urbanas de Carácter Metropolitano:

Cuando se presenten expedientes solicitando la aprobación de Habilitaciones Urbanas de carácter metropolitano ante la Municipalidad Distrital correspondiente, ésta deberá remitir a la Municipalidad Metropolitana de Lima, copia certificada de la solicitud presentada y de los Planos de Trazado y Lotización o Planos de Replanteo de Lotización, según corresponda, en un plazo máximo de diez (10) días naturales, contados desde la presentación del expediente a la mesa de partes de la Municipalidad Distrital.

La Municipalidad Metropolitana de Lima podrá designar a un representante ante las Comisiones Técnicas de las Municipalidades Distritales, en cuyo caso, deberá comunicar al administrado en un plazo máximo de cinco (5) días naturales de recibidos los documentos mencionados en el párrafo precedente, para que proceda al pago del derecho de trámite de Ratificación de la Resolución de aprobación de habilitación urbana establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Corporación, aprobado por la Ordenanza N° 894-MML y sus modificatorias, debiendo efectuarse el pago antes que el expediente ingrese a la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital correspondiente.

En los casos que los expedientes técnicos sean aprobados con el voto favorable de dicho representante, no requerirán de la conformidad o ratificación de la Resolución de aprobación de habilitación urbana.

4.2 Habilitaciones Urbanas de Carácter Local: Cuando se presenten expedientes solicitando la aprobación de habilitaciones urbanas de carácter local, el administrado podrá optar entre los siguientes trámites:

4.2.1 Acogerse al procedimiento regulado en el artículo 10 y siguientes del presente Decreto de Alcaldía, ante la Municipalidad Distrital correspondiente y posteriormente iniciar el procedimiento de Conformidad o Ratificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a lo establecido en los artículos 16, 23 y 31 de la presente norma.

4.2.2 Acogerse previamente al procedimiento de Visación de Plano de Lotización y/o Manzaneo o Plano de Replanteo de Lotización, según sea el caso, regulado en el artículo 36 y siguientes del presente Decreto de Alcaldía, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, para garantizar el cumplimiento de los Planes Urbanos, y luego proceder con el trámite establecido en el numeral precedente.”

Artículo 5.- *La Municipalidad Metropolitana de Lima, deberá constituir la Comisión Técnica Metropolitana*

Sistema Peruano de Información Jurídica

de *Habilitaciones Urbanas*, la que tendrá a su cargo la aprobación de las solicitudes de *Habilitaciones Urbanas* en el distrito del Cercado, y los distritos de la provincia de Lima en los que la respectiva *Municipalidad* haya suscrito convenio para que la *Municipalidad Metropolitana de Lima* asuma el conocimiento, aprobación y control de este procedimiento en la provincia de Lima, y de los planeamientos integrales en el ámbito de la provincia de Lima.

La *Comisión Técnica Metropolitana de Habilitaciones Urbanas* estará conformada por: el *Director Municipal de Desarrollo Urbano* o *Gerente de Desarrollo Urbano* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, quien la presidirá, el *Director Técnico del Instituto Metropolitano de Planificación*, el *Director General de la Oficina General de Asuntos Jurídicos* o *Gerente de Asuntos Jurídicos* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, un representante del *Colegio de Arquitectos del Perú*, un representante del *Colegio de Ingenieros del Perú*, un representante de la *Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)*, un representante del *Colegio de Abogados de Lima*, un representante técnico de la *Dirección Municipal de Transporte Urbano* o *Gerencia de Transporte Urbano* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, un representante técnico en medio ambiente de la *Dirección Municipal de Servicios a la Ciudad* o *Gerencia de Servicios a la Ciudad* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, un representante de cada una de las empresas de servicios de Lima (*Sedapal, Edelnor, Luz del Sur*) que lo solicite ante la *Presidencia de la Comisión*, el *Director de Habilitaciones Urbanas* o *Sugerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas* de la *Dirección Municipal de Desarrollo Urbano* o *Gerencia de Desarrollo Urbano* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, que actuará como *Secretario Técnico*, sin derecho a voto.

La *Comisión* podrá invitar a representantes de instituciones públicas o privadas cuando considere necesaria su participación. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre 2006, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 5.- DE LA CONFORMACIÓN DE LAS COMISIONES TÉCNICAS

5.1 Comisiones Técnicas de las Municipalidades Distritales

Las municipalidades con el objeto de calificar y aprobar las solicitudes de habilitaciones urbanas deberán contar con una *Comisión Técnica* integrada por representantes acreditados de las entidades siguientes: un representante de la *Municipalidad* a cuya jurisdicción corresponde la solicitud quien la presidirá, un representante del *Colegio de Arquitectos del Perú*, un representante del *Colegio de Ingenieros del Perú*, un representante de la *Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)*, un representante de la entidad prestadora de los servicios de agua potable y alcantarillado, y un representante de la entidad prestadora del servicio de energía eléctrica.

La *Comisión Técnica*, podrá invitar a representantes de instituciones públicas o privadas cuando consideren necesaria su participación.

5.2 *Comisión Técnica Metropolitana de Habilitaciones Urbanas*

La *Comisión Técnica Metropolitana de Habilitaciones Urbanas* estará conformada por: *Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas*, quien la presidirá, el *Director Técnico del Instituto Metropolitano de Planificación*, el *Gerente de Asuntos Jurídicos* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, un representante del *Colegio de Arquitectos del Perú*, un representante del *Colegio de Ingenieros del Perú*, un representante de la *Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)*, un representante del *Colegio de Abogados de Lima*, un representante técnico de la *Gerencia de Transporte Urbano* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, un representante técnico en medio ambiente de la *Gerencia de Servicios a la Ciudad* de la *Municipalidad Metropolitana de Lima*, un representante de cada una de las empresas de servicios de Lima (*Sedapal, Edelnor, Luz del Sur*) que lo solicite ante la *Presidencia de la Comisión*, un representante de la *Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas* que actuará como *Secretario Técnico*, sin derecho a voto."

Artículo 6.- La Municipalidad Metropolitana de Lima procederá a la revisión para la conformidad o no conformidad de los expedientes de habilitaciones urbanas tramitados y aprobados en las Municipalidades Distritales, en un plazo máximo de quince (15) días naturales contados a partir de la fecha de recepción del expediente, remitida por la Municipalidad Distrital, conjuntamente con el pago del derecho administrativo correspondiente, luego de lo cual se procederá a emitir la Resolución que podrá disponer:

a) La conformidad de la Resolución de aprobación de la Habilidad Urbana emitida por las Municipalidades Distritales que cumpla con los Planes Urbanos y la normatividad urbanística vigente.

b) La no conformidad y rectificación de la Resolución de aprobación de Habilidad Urbana emitida por las Municipalidades Distritales, precisando las observaciones que contravienen los Planes Urbanos y la normatividad vigente, en cuyo caso se devolverá el expediente a la Municipalidad Distrital de origen.

Artículo 7.- La Municipalidad Metropolitana de Lima procederá de acuerdo al artículo precedente, a la revisión para otorgar la conformidad o no conformidad de las Habilitaciones Urbanas de Oficio que se encuentran aprobadas en el ámbito de la provincia de Lima, al amparo del artículo 8 del Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA, para su inscripción en los Registros Públicos.

Artículo 8.- La aplicación del principio de presunción de veracidad en las declaraciones de los administrados dentro del procedimiento de aprobación de las habilitaciones urbanas, no excluye el control posterior que ejercerán las Municipalidades; en virtud del principio de privilegio de controles posteriores, establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones y la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

CAPÍTULO II

ETAPAS, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DE HABILITACIONES URBANAS:

Artículo 9.- El procedimiento administrativo de las Habilitaciones Urbanas con fines de Vivienda, Industriales, Comerciales, Recreacionales y de Usos Especiales (OU) dentro del ámbito de Lima Metropolitana, consta de las siguientes etapas:

- a) Etapa de aprobación de Habilidad Urbana Nueva.
- b) Etapa de Recepción de Obras.

DE LA ETAPA DE APROBACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA NUEVA

Artículo 10.- El administrado deberá presentar:

1. Solicitud - Formulario 1.
2. Título de propiedad inscrito en el Registro de Predios, que incluya la descripción del terreno y/o copia literal de dominio con expedición no mayor a 30 días calendario. Si el propietario del terreno es persona jurídica deberá presentar la copia literal del Registro de Personas Jurídicas o el Certificado de Vigencia de Poderes, que acredite la representación y las facultades de los representantes.
3. Plano de Lotización, que cumpla con los requisitos del Reglamento de Inscripciones de Registros Públicos; Plano de Ubicación referencial a escala conveniente y de localización a escala 1/10,000 con coordenadas geográficas UTM, Memoria Descriptiva (2 copias y una copia digitalizada en

diskette o CD).

4. Certificado de Zonificación y Vías, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima; podrá ser emitido por la Municipalidad Distrital en el caso que cuente con los planos de zonificación y vías de su jurisdicción; debidamente aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

5. Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) del Instituto Nacional de Cultura, de ser el caso.

6. Declaración Jurada de Inexistencia de Feudatarios, Declaración Jurada de Inexistencia de Canales de Regadío firmado por el propietario del terreno, de corresponder; caso contrario deberá presentar el plano de canalización de agua de regadío aprobado por el Ministerio de Agricultura.

7. Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado convencional y/o de sistemas de agua y saneamiento alternativos, energía eléctrica; otorgadas por las instituciones Públicas o Privadas competentes según corresponda.

8. Recibo de Pago por derecho de trámite de acuerdo al TUPA.

Si los terrenos se ubican en zona de huaicos, ribera del río o arqueológica deberán además presentar informe de Evaluación de Riesgo del terreno otorgado por el Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI, Certificado de la Administración Técnica del Distrito de Riego Chillón-Rímac-Lurín otorgada por el Ministerio de Agricultura; así también se solicitará Estudio del Impacto Ambiental y Estudio de Impacto Vial según sea el caso.

La documentación técnica (Memoria Descriptiva y Planos) deberá estar firmada por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado acreditado con boleta de habilidad del Colegio correspondiente y por el representante legal o propietario.

Artículo 11.- La aprobación de la Habilitación Urbana Nueva podrá incluir -a solicitud de parte- la autorización para llevar a cabo construcción simultánea y para celebrar contratos de venta garantizada. El habilitador vendedor de los lotes deberá incluir en el contrato de compraventa, cualquiera de las garantías previstas en la legislación vigente para asegurar la culminación de las obras de habilitación urbana ofrecidas.

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 12.- El Expediente Técnico se presentará ante el órgano competente de la Municipalidad respectiva, la que verificará tanto el cumplimiento de los requisitos y la formalidad de los mismos, como el cumplimiento de los Planes Urbanos y la normatividad urbanística vigente, en un plazo que no excederá de diez (10) días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del expediente con la documentación completa, dentro de los cuales:

a) Si se cumplen los requisitos, el Expediente Técnico será elevado a la Comisión Técnica con el informe técnico y legal de corresponder.

b) Si de la evaluación de los documentos presentados se advirtieran observaciones de carácter técnico y/o legal, se comunicará al administrado para la subsanación de los mismos dentro del término de diez (10) días naturales, contados a partir de la recepción de dicho comunicado.

Artículo 13.- La Comisión Técnica bajo su responsabilidad, emitirá su dictamen en un plazo que no excederá de los treinta (30) días naturales, contados a partir de la emisión del informe que lo remite a

dicha Comisión.

El dictamen se referirá al cumplimiento de la normatividad urbanística vigente y la adecuación de la Habilitación Urbana a los Planes Urbanos aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, debiendo estar debidamente fundamentado.

Artículo 14.- Si el dictamen es Favorable, previo pago de la liquidación equivalente al 1% del valor de las Obras y valorización de los déficit de aportes reglamentarios, que corresponda, la Municipalidad respectiva emitirá la resolución que aprueba la Habilitación Urbana y Autoriza la Ejecución de las Obras en un plazo de dieciocho (18) meses, esta Resolución deberá emitirse en un plazo que no excederá los veinte (20) días naturales.

Artículo 15.- Si el dictamen es Desfavorable, la Municipalidad emitirá la Resolución correspondiente, indicando expresamente cuál de los requisitos o de los componentes del Plan Urbano o de la normatividad urbanística vigente han sido incumplidos, en un plazo que no excederá los veinte (20) días naturales.

DE LA CONFORMIDAD

Artículo 16.- Sólo cuando la Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana a que se refiere el artículo 12 haya sido emitida por la Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad funcional en un plazo que no excederá los cinco (5) días naturales, están obligadas a remitir a la Municipalidad Metropolitana de Lima copia certificada de la Resolución, planos y el expediente técnico, la que sólo tendrá por objeto verificar si la Habilitación Urbana se adecua a los Planes Urbanos vigentes en lo que respecta a la zonificación, vías metropolitanas y aportes reglamentarios; en este contexto la Municipalidad Metropolitana de Lima emitirá resolución en el cual se establecerá:

a) La conformidad de la Resolución de aprobación de Habilitación Urbana emitida por las municipalidades distritales al verificar la adecuación y cumplimiento a los Planes Urbanos.

b) La no conformidad de la Resolución de aprobación de Habilitación Urbana emitida por las municipalidades distritales al verificar la falta de adecuación e incumplimiento a los Planes Urbanos, precisando las observaciones.

Las Resoluciones a que se refieren los literales a) y b) deberán emitirse y notificarse a la Municipalidad Distrital, al administrado y al Registro de Predios, en un plazo que no excederá los quince (15) días naturales, contados a partir de la recepción del expediente con la documentación completa remitida por la Municipalidad Distrital conjuntamente con el pago del derecho administrativo correspondiente ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Las Resoluciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima agotan la vía administrativa.

Artículo 17.- El solicitante podrá presentar las Resoluciones indicadas anteriormente, al Registro de Predios para su inscripción, lo que dará mérito a la apertura e inscripción preventiva de las partidas registrales correspondientes a los lotes individuales respectivos.

ETAPA DE RECEPCIÓN DE OBRAS

Artículo 18.- El administrado deberá presentar:

1. Solicitud - Formulario 2.

Sistema Peruano de Información Jurídica

2. Título de propiedad inscrito en el Registro de Predios y/o copia literal de dominio con expedición no mayor a treinta (30) días calendario. Si el propietario del terreno es persona jurídica deberá presentar la copia literal del Registro de Personas Jurídicas o Certificado de Vigencia de Poderes que acredite la representación y las facultades de los representantes.

3. Plano de Replanteo de la Lotización; que cumpla con los requisitos del Reglamento de Inscripciones de Registros Públicos; y Memoria Descriptiva (2 copias y una copia digitalizada en diskette o CD).

4. Cartas de conformidad de Obras de Agua Potable y Alcantarillado y/o sistema alternativo expedido por la entidad administradora de dichos servicios y resolución de Recepción de Obras de Redes Eléctricas, otorgado por el concesionario autorizado, y de Recepción de Obras de Canalización de Canales de Regadío, de ser el caso.

5. Declaración jurada suscrita por el propietario o representante y profesional responsabilizándose por la ejecución de las obras de pavimentación y ornamentación de las áreas de Recreación Pública, señalando que dichas obras han sido ejecutadas y terminadas cumpliendo con las normas técnicas vigentes.

6. Minuta de cesión de aportes.

7. Recibo de Pago por derecho de trámite de acuerdo al TUPA.

Si los terrenos se ubican en zona de huaicos o ribera del río deberán además presentar la Constancia de cumplimiento de las recomendaciones del Informe de Evaluación de Riesgo otorgada por el profesional acreditado por el Comité de Defensa Civil Provincial o Distrital según corresponda.

La documentación técnica (Memoria Descriptiva y Planos) deberá estar firmada por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado acreditado con boleta de habilidad del colegio correspondiente y por el representante legal o propietario.

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 19.- El Expediente Técnico se presentará ante la Municipalidad respectiva la que verificará, mediante el órgano competente el cumplimiento de los requisitos y la formalidad de los mismos, en un plazo que no excederá de diez (10) días naturales, contados a partir de la recepción del expediente con la documentación completa, dentro de los cuales:

a) Si se cumplen los requisitos, las obras serán objeto de fiscalización.

b) Si falta alguno de los requisitos se comunicará al administrado indicando el requisito no cumplido, otorgándole un plazo máximo de diez (10) días naturales para la subsanación.

Artículo 20.- El órgano competente de la Municipalidad respectiva realizará la fiscalización de las obras ejecutadas, las que se deberán ajustar a la resolución expedida en la etapa de aprobación de la Habilitación Urbana y Autorización de Ejecución de Obras.

En caso de haberse realizado modificaciones de las obras, será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 10 al 13.

La fiscalización y la emisión de la resolución respectiva serán realizadas en un plazo que no excederá los veinte (20) días naturales contados a partir de la recepción del expediente con la

documentación completa, así como el pago del derecho administrativo correspondiente.

Artículo 21.- En el caso que la Recepción de Obras no contenga modificaciones al proyecto aprobado y ratificado, la Resolución emitida por la Municipalidad Distrital declarando cumplidas las obras será suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 22.- Las Municipalidades Distritales bajo responsabilidad funcional, en un plazo que no excederá los cinco (05) días naturales, están obligadas a remitir a la Municipalidad Metropolitana de Lima copia certificada de las Resoluciones que se expidan con su correspondiente plano y memoria descriptiva, para su incorporación al Mosaico de Lima Metropolitana.

Los órganos de las Municipalidades Distritales, competentes para conocer de los procedimientos de habilitaciones urbanas así como sus Comisiones Técnicas, son responsables por los informes o dictámenes que emitan, si de ellos pudiera causarse algún perjuicio por no haber observado los Planes Urbanos aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

DE LA CONFORMIDAD

Artículo 23.- Sólo en el caso que la Resolución de Recepción de Obras emitida por las Municipalidades Distritales contenga modificaciones a la Habilitación Urbana aprobada, éstas remitirán copia certificada del expediente que contendrá necesariamente la Resolución, planos y memoria descriptiva a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en un plazo que no excederá los cinco (05) días naturales de emitida la resolución, para su revisión, la que sólo tendrá por objeto verificar si la modificación de la Habilitación Urbana aprobada se adecua a los Planes Urbanos vigentes en lo que respecta a la zonificación, vías metropolitanas y aportes reglamentarios; en este contexto la Municipalidad Metropolitana de Lima emitirá resolución disponiendo:

a) La conformidad de la Resolución de Recepción de Obras emitida por las municipalidades distritales al verificar la adecuación y cumplimiento a los Planes Urbanos.

b) La no conformidad de la Resolución de Recepción de Obras emitida por las municipalidades distritales al verificar la falta de adecuación e incumplimiento a los Planes Urbanos, precisando las observaciones.

Las Resoluciones a que se refieren los literales a) y b) deberán emitirse y notificarse a la Municipalidad Distrital, al administrado y al Registro de Predios, en un plazo que no excederá los quince (15) días naturales, contados a partir de la recepción del expediente con la documentación completa remitida por la Municipalidad Distrital conjuntamente con el pago de derecho administrativo correspondiente ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Las Resoluciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima agotan la vía administrativa.

Artículo 24.- La Resolución de conformidad emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, tendrá mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

CAPÍTULO III

DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS:

Artículo 25.- Entiéndase por Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas a aquellos procesos de Habilitación que cuentan por lo menos con el 50% de sus lotes con ocupación de

construcciones definitivas o provisionales; asimismo tienen el trazado de las vías y el manzaneo ya ejecutado, y también en algunos casos las obras de redes sanitarias, eléctricas y de pavimentos.

Artículo 26.- El administrado deberá presentar:

1. Solicitud - Formulario 3.

2. Copia literal de dominio del lote matriz que incluya las medidas perimétricas y área del terreno y documento público o privado en el que conste la transferencia de propiedad a los adquirentes del inmueble.

3. Plano de Replanteo Lotización, que cumpla con los requisitos del Reglamento de Inscripciones de Registros Públicos; Plano de Ubicación referencial a escala conveniente y de localización a escala 1/10,000 con coordenadas UTM y Memoria Descriptiva (2 copias y una copia digitalizada en diskette o CD).

4. Certificado de Zonificación y Vías, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima; podrá ser emitido por la Municipalidad Distrital en el caso que cuente con los planos de zonificación y vías de su jurisdicción; aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

5. Declaración Jurada suscrita por el propietario y/o representante legal y el profesional responsable que acredite las obras ejecutadas y debidamente controladas por las Instituciones públicas o privadas competentes, de ser el caso.

6. Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) del Instituto Nacional de Cultura, de ser el caso.

7. Recibo de Pago por derecho de trámite de acuerdo al TUPA.

Si los terrenos se ubican en zona de huaicos o ribera del río deberán además presentar informe de Evaluación de Riesgo del terreno otorgado por INDECI, Certificado de la Administración Técnica del Distrito de Riego Chillón-Rímac-Lurín otorgada por el Ministerio de Agricultura; así también se solicitará Estudio del Impacto Ambiental y Estudio de Impacto Vial según sea el caso.

La documentación técnica (Memoria Descriptiva y Planos) deberá estar firmada por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado acreditado con boleta de habilidad del colegio correspondiente y por el representante legal o propietario.

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 27.- El expediente técnico se presentará ante la Municipalidad respectiva, la que mediante el órgano correspondiente verificará el cumplimiento de los requisitos y la formalidad de los mismos así como el cumplimiento de los Planes Urbanos, en un plazo que no excederá de diez (10) días naturales, contados a partir de la recepción del expediente con la documentación completa, dentro de los cuales:

a) Si se cumplen los requisitos, el expediente técnico será elevado a la Comisión Técnica con el informe técnico y legal de corresponder.

b) Si de la evaluación de los documentos presentados se advirtieran observaciones de carácter técnico y/o legal, se comunicará al administrado para la subsanación de los mismos dentro del término de diez (10) días naturales.

Artículo 28.- La Comisión Técnica emitirá su dictamen en un plazo que no excederá de los treinta (30) días naturales, contados a partir de la emisión del informe que lo remita a dicha Comisión.

El dictamen se referirá al cumplimiento de la normatividad urbanística vigente y la adecuación de la Habilitación Urbana a los Planes Urbanos aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, debiendo estar debidamente fundamentado.

Artículo 29.- Si el dictamen es Favorable, previo pago de la liquidación equivalente al 1% del valor de las obras y la valorización de los déficit de aportes reglamentarios, que corresponda, la Municipalidad respectiva emitirá la Resolución que aprueba la Habilitación Urbana Ejecutada y Autoriza la Ejecución de las Obras faltantes o aprueba la Habilitación Urbana Ejecutada y Declara cumplidas las obras sanitarias, eléctricas y las indicadas en el informe de INDECI, de ser el caso; quedando el resto de las obras de tipo progresivo. Esta Resolución se emitirá en un plazo que no excederá los veinte (20) días naturales.

Artículo 30.- Si el dictamen es Desfavorable, la Municipalidad emitirá la Resolución correspondiente, indicando expresamente cuál de los requisitos o cuál de los componentes del Plan Urbano o de la normatividad urbanística han sido incumplidos, en un plazo que no excederá de veinte (20) días naturales.

DE LA CONFORMIDAD

Artículo 31.- Sólo cuando la Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana Ejecutada a que se refiere el artículo 27, haya sido emitida por la Municipalidad Distrital copia certificada de la Resolución, planos y el expediente técnico serán remitidos a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en un plazo que no excederá los cinco (05) días naturales de emitida la resolución para su revisión; la que sólo tendrá por objeto verificar si la Habilitación Urbana se adecua a los Planes Urbanos vigentes en lo que respecta a la zonificación, vías metropolitanas y aportes reglamentarios; en este contexto la Municipalidad Metropolitana de Lima emitirá resolución disponiendo:

a) La conformidad de la Resolución de aprobación de Habilitación Urbana Ejecutada emitida por las municipalidades distritales al verificar la adecuación y cumplimiento a los Planes Urbanos.

b) La no conformidad de la Resolución de aprobación de Habilitación Urbana Ejecutada emitida por las municipalidades distritales al verificar la falta de adecuación e incumplimiento a los Planes Urbanos, precisando las observaciones.

Las Resoluciones a que se refieren los literales a) y b) deberán emitirse y notificarse a la Municipalidad Distrital, al administrado y al Registro de Predios, en un plazo que no excederá los quince (15) días naturales, contados a partir de la recepción del expediente con la documentación completa remitida por la Municipalidad Distrital conjuntamente con el pago del derecho administrativo correspondiente ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.

La Resolución de la Municipalidad Metropolitana de Lima agota la vía administrativa.

Artículo 32.- El solicitante podrá presentar las Resoluciones indicadas anteriormente, al Registro de Predios para su inscripción, lo que dará mérito a la apertura e inscripción preventiva de las partidas registrales correspondientes a los lotes individuales respectivos.

Artículo 33.- En los casos de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas la Comisión Técnica deberá pronunciarse respecto a si las obras ejecutadas contradicen los Planes Urbanos y si el

grado de consolidación permite su remoción o su incorporación a los mismos.

CAPÍTULO IV

TRATAMIENTO DE LAS ISLAS RÚSTICAS

Artículo 34.- La Municipalidad Metropolitana de Lima o las Municipalidades Distritales de la provincia de Lima, en el caso de predios que constituyen islas rústicas que interfieren con el desarrollo urbano de una determinada zona o barrio, podrán elaborar y aprobar de oficio el correspondiente planeamiento integral de las propiedades que conforman la isla rústica, estableciendo entre otros, las áreas para accesos viales y aportes reglamentarios obligatorios.

Las resoluciones que aprueban planeamientos integrales de oficio, serán inscritas en el Registro de Predios y una vez aprobadas e inscritos constituyen cargas a la propiedad de cumplimiento obligatorio.

En este tipo de predios las Municipalidades, igualmente podrán establecer la obligatoriedad de las servidumbres que resulten necesarias para el acceso de la habilitación urbana.

TRATAMIENTO DE LAS HABILITACIONES SEMIRRÚSTICAS

Artículo 35.- En el caso de predios que tengan la calificación de semirrústicos, aun cuando se hayan dado cambios de zonificación con posterioridad a tal calificación, que a la fecha se encuentren circunscritos en zonas totalmente urbanizadas y que no hayan completado la ejecución de las obras de carácter público (como electrificación, agua y desagüe, pistas y veredas); de oficio o a petición de la parte interesada, deberá regularizar la habilitación urbana convencional correspondiente, con la finalidad que se adecue a las características y necesidades del entorno.

CONCORDANCIAS: **ORDENANZA N° 259-MSS, Art. 16**

"CAPÍTULO V (*)

(*) Capítulo V incorporado por el Artículo 2 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre 2006.

“Artículo 36.- Los administrados podrán iniciar el procedimiento de Visación de Planos de Lotización y/o manzaneo o de Replanteo de Lotización, según corresponda a la habilitación urbana, antes de iniciar el procedimiento de aprobación de las Municipalidades Distritales de las solicitudes en materia de Habilitaciones Urbanas con fines de Vivienda, Industriales, Comerciales, Recreacionales y de Usos Especiales (OU).

En los casos en los que la Municipalidad Metropolitana de Lima haya visado el Plano de Lotización y/o manzaneo, los administrados deberán respetar los Planes Urbanos en lo referente a zonificación, vías y aportes reglamentarios cuando presenten ante las Municipalidades Distritales el proyecto de Habilitación Urbana.”

“Artículo 37.- El administrado deberá presentar para la Visación de Planos de Lotización y/o manzaneo para trámites de habilitaciones urbanas:

1.- Solicitud.

2.- Dos Planos de Lotización y/o de Manzaneo o Planos de Replanteo de Lotización que incluya

el Plano de Ubicación, que cumplan con los requisitos del Reglamento de Inscripciones de Registros Públicos.

3.- Fotos del terreno rústico matriz.

4.- Pago del derecho de trámite. La documentación técnica deberá estar firmada por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado acreditado con la boleta de habilidad del Colegio correspondiente y por el representante legal o propietario.”

DEL PROCEDIMIENTO

“**Artículo 38.-** El Expediente Técnico se presentará ante el órgano competente de la Municipalidad Metropolitana de Lima, encargándose de verificar el cumplimiento de los Planes Urbanos en un plazo de ocho (8) días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del expediente con la documentación completa. Vencido este plazo sin que la Municipalidad Metropolitana de Lima se hubiere pronunciado, se entenderá que los Planos materia de revisión son conforme y se procederá a su visación.

La Municipalidad Metropolitana de Lima procederá:

38.1 Si se verifica el cumplimiento de los Planes Urbanos, la Municipalidad Metropolitana de Lima visará el Plano de Lotización y/o de Manzaneo o de Replanteo de Lotización, comunicándole al administrado.

38.2 Si de la evaluación realizada se advirtiera que incumple con los Planes Urbanos, se comunicará al administrado el incumplimiento en el que se ha incurrido y se dará por concluido el procedimiento.” (*)

(*) Artículos incorporados por el Artículo 2 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre 2006.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- El plazo para el acogimiento al silencio administrativo positivo se interrumpe con la comunicación de observaciones o incumplimiento de requisitos, hasta que el administrado cumpla con absolver los mismos en su totalidad.

Segunda.- Las Municipalidades Distritales, bajo responsabilidad funcional, no podrán otorgar el Certificado de Finalización de las Obras de las edificaciones autorizadas, sin contar previamente con la Resolución que declara cumplidas las obras de Habilidad Urbana.

Tercera.- Los formularios a utilizarse en los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza son los aprobados mediante Resolución Ministerial N° 658-97-MTC/15.01 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24 de diciembre de 1997.

Cuarta.- La Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales en el ámbito de su competencia y en ejercicio de sus facultades de supervisión y fiscalización, podrán declarar la nulidad de los actos administrativos emitidos que contravengan las normas legales vigentes.

Quinta.- Si con posterioridad a la fiscalización se verifica la ocurrencia de fraude y falsedad en la prueba documental y en la declaración del interesado, se tendrá por no cumplido el requisito respectivo y la administración municipal deberá declarar la nulidad del acto administrativo, sin perjuicio de las

responsabilidades penales y civiles a que haya lugar.

Sexta.- La Municipalidad Metropolitana de Lima en atribución de lo establecido por el artículo 79 numeral 1.5 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, fiscalizará el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano, en las habilitaciones urbanas aprobadas en el ámbito de la provincia de Lima, señalando las infracciones y estableciendo las sanciones correspondientes.

Sétima.- Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, en todo aquello que no se encuentre comprendido en el presente Decreto de Alcaldía.

Octava.- Los procedimientos establecidos en el presente Decreto de Alcaldía deberán ser incorporados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Novena.- Déjese sin efecto y deróguense las normas que se opongan al presente.

Décima.- Disponer que mediante Decreto de Alcaldía se apruebe el reglamento de la Comisión Técnica Metropolitana de Habilitaciones Urbanas.

Décimo Primera.- Notificar a los Registros Públicos el presente Decreto de Alcaldía que será de obligatorio cumplimiento en la provincia de Lima bajo responsabilidad.

Décimo Segunda.- El presente Decreto de Alcaldía entra en vigencia al siguiente día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

"Décimo Tercera.- Las Municipalidades Distritales ante la falta de cobertura o imposibilidad de conocer, tramitar o aprobar solicitudes en materia de Habilitaciones Urbanas de su competencia y subdivisión de terrenos urbanos, podrán mediante convenio aprobado por Acuerdo de Concejo, delegar de manera excepcional a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para la cobertura temporal de dicha competencia, procedimiento que se somete a las disposiciones que sobre el particular establece la Ley Orgánica de Municipalidades.

Los procedimientos de Habilidadación Urbana aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de los convenios señalados en el párrafo anterior, no requieren de la conformidad de la municipalidad para su eficacia."

(* Disposición incorporado por el Artículo 3 del Decreto de Alcaldía N° 082, publicado el 29 diciembre 2006.