



PERÚ

Ministerio de Cultura



PUNTOS  
de CULTURA

# Primer Taller de Capacitación Legal a Puntos de Cultura

## DERECHO URBANÍSTICO

### LUIS FRANCISCO PAZ MAURY

Lima, Ministerio de Cultura  
28 y 29 de Mayo de 2014

# Definición



- El Derecho Urbanístico es el conjunto de principios y normas que regulan la ordenación y gobierno del suelo, lo que incluye las actividades de gestión, ejecución y control de los procesos de transformación de dicho recurso encaminados a su utilización<sup>(1)</sup>.

(1) MEDINA DE LEMUS, Manuel. Derecho Urbanístico. JM Bosh, Barcelona 1999, p. 12. Citado por GONZALES BARRÓN, Gunther. Derecho Urbanístico. Legales Ediciones, Séptima Edición, Lima 2013, p. 288.

# Competencia



- La Constitución, en el artículo 195 inciso 6, establece la competencia de los gobiernos locales para planificar la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.
- Ello se desarrolla en la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual establece en el artículo 79 las funciones exclusivas y compartidas de las municipalidades provinciales y distritales.



# Regularización de propiedad

# Ley 27157



- Trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes.
- Edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999.
- Notario legaliza, certifica y verifica documentación que se adjunta al Formulario.
- Informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación.

# Ley 29090



- Construcciones ejecutadas entre 20 de julio de 1999 y hasta 27 de setiembre de 2008.
- Plazo para iniciar procedimiento hasta 31 de diciembre de 2013
- Regularización a través de las áreas competentes de las municipalidades.
- Comisión Técnica evalúa los proyectos de regularización

# Cuarta Disposición Final de la Ley Orgánica de Municipalidades



- **“Décimo cuarta.-** Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias”.



# Zonificación, Parámetros y Habilitación Urbana

# Zonificación

# Zonificación



- La zonificación es el conjunto de normas técnicas urbanísticas por la que se regula el uso del suelo en determinado ámbito geográfico.
- La regulación de la zonificación y uso del suelo aplicable para determinado ámbito geográfico es competencia de las municipalidades provinciales.

# Zonificación



- Dentro de los distintos tipos de zonificación se encuentran: zonificación residencial, zonificación comercial, zonificación industrial, zonificación educativa, zonificación de salud, entre otros.
- El Certificado de Zonificación y Vías, documento que sintetiza la información acerca de la zonificación de un inmueble, se solicita a las municipalidades metropolitanas.



# Parámetros Edificatorios

# Parámetros Edificatorios



- Los parámetros edificatorios establecen la normativa urbanística aplicable a los inmuebles dependiendo de los usos permitidos que se hayan establecido en una determinada zonificación.
- La determinación de los parámetros edificatorios es competencia de las municipalidades provinciales. Sin embargo, dicha competencia puede delegarse a las municipalidades distritales.

# Parámetros Edificatorios



- Entre los parámetros edificatorios que se regulan en esta normativa se encuentran: la altura de las edificaciones, el área libre necesario, cantidad de estacionamientos por viviendas, el alineamiento de fachada, retiro, entre otros.
- El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, documento que sintetiza la normativa sobre parámetros, se solicita a las municipalidades distritales.



# Habilitación Urbana

# Habilitación Urbana



- Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano mediante la ejecución de obras para su acondicionamiento. Este procedimiento administrativo municipal se encuentra regulado en la Ley 29090 y en el D.S. 008-2013-VIVIENDA.
- La habilitación urbana considerada como un proceso administrativo municipal consta de dos etapas: (i) la aprobación del proyecto de habilitación urbana y (ii) la recepción de obras de habilitación urbana.

# Modalidades de procedimiento de Licencia de Habilitación



- Modalidad A
  - No requiere evaluación previa. Control se realiza ex post.
  - Aprobación automática de licencia previo pago de la liquidación por medio del cargo de ingreso de expediente.
  - Aplica para terrenos en los que se desarrollen proyectos de inversión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

# Modalidades de procedimiento de Licencia de Habilitación



- Modalidad B
  - Cargo de ingreso constituye licencia temporal que permite el inicio de obras preliminares. Licencia definitiva se obtiene por acto administrativo o silencio positivo (15 días).
  - Aplica para predios rusticos no mayores a cinco hectareas que no estén afectos al Plan Vial Provincial o Metropolitano y predio que no cuentan con planeamiento integra.

# Modalidades de procedimiento de Licencia de Habilitación



- Modalidad C
  - Mediante revisores urbanos, el cargo de ingreso constituye licencia que autoriza inicio de obras.
  - Mediante comisión técnica se trata de un procedimiento de evaluación previa sujeto a silencio positivo (40 días).
  - Aplica para habilitaciones ejecutadas por etapas, de construcción simultánea para venta garantizada de lotes o venta de viviendas.

# Modalidades de procedimiento de Licencia de Habilitación



- Modalidad D
  - Procedimiento de evaluación previa con comisión técnica sujeto a silencio positivo (45 días).
  - Aplica para predios que no colindan con áreas urbanas o aledañas que cuenten con proyectos de habilitación, predios que colindan con zonas arqueológicas, bienes culturales o áreas naturales protegidas y predios destinados a gran industria, industria básica, comercio y usos especiales.

# Habilitación Urbana de Oficio



- Municipalidades declaran habilitación urbana de oficio mediante resoluciones municipales.
- Aplica para predios calificados como rústicos que se encuentran en zonas urbanas consolidadas.
- Requisitos: (i) inscrito en registro como predio rústico, (ii) ubicarse en área consolidada, (iii) Contar con servicios públicos, y (iv) manzaneo o lotización definidos.



# **Licencia de Funcionamiento y Edificación**



# Licencia de Funcionamiento

# Licencia de Funcionamiento



- Ley 28976 – Ley Marco de Licencia de Funcionamiento
- Establece marco jurídico aplicable al procedimiento para el otorgamiento de la licencia.
- Municipalidades distritales y provinciales, cuando corresponda, son las encargadas de evaluar y otorgar las licencias.

# Licencia de Funcionamiento



- Se otorgan para el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento determinado a favor del titular de las mismas.
- Se otorga la licencia de funcionamiento para cesionarios en caso se realicen actividades simultáneas o adicionales en un establecimiento que ya cuenta con licencia previa.
- Vigencia indeterminada.

# Licencia de Funcionamiento



- Procedimientos para el otorgamiento:
  - Establecimiento con un área de hasta 100 m<sup>2</sup> requieren de Inspección Técnica de Seguridad en Defensa Civil Básica Ex Post.
  - Establecimientos con un área mayor a 100 m<sup>2</sup> requieren de Inspección Técnica de Seguridad en Defensa Civil Básica Ex Ante.
  - Establecimientos con un área mayor a 500 m<sup>2</sup> requieren de Inspección Técnica de Seguridad en Defenas Civil de Detalle o Multidisciplinaria.



# Licencia de Edificación

# Licencia de Edificación



- Ley 29090 – Ley de Regulación y Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones
- D.S. N° 008-2013- VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- Municipalidades distritales y provinciales, cuando corresponda, son las encargadas de evaluar y otorgar las licencias.

# Licencia de Edificación



- Modalidad A
  - Formulario Único suscrito por el propietario.
  - Otorga licencia automática con la presentación del expediente.
  - Aplicable a supuestos del artículo 42.1. del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación – D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.

# Licencia de Edificación



- Modalidad B
  - Formulario Único de Edificación suscrito por el propietario y profesionales responsables.
  - Procedimiento de evaluación previa son silencio positivo.
  - Aplicable a supuesto del artículo 42.2. del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación – D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.

# Licencia de Edificación



## ■ Modalidad C

- Formulario Único de Edificación suscrito por el propietario y profesionales responsables.
- Mediante revisores urbanos, el cargo de ingreso constituye licencia que autoriza inicio de obras.
- Mediante comisión técnica se trata de un procedimiento de evaluación previa sujeto a silencio positivo (40 días).
- Aplicable a supuesto del artículo 42.3. del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación – D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.

# Licencia de Edificación



- Formulario Único de Edificación suscrito por el propietario y profesionales responsables.
- Procedimiento de evaluación previa bajo la competencia de la Comisión Técnica.
- Aplicable a supuesto del artículo 42.4. del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación – D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.