

Para atenderte mejor en tiempo de COVID-19, ACLAREMOS

TRÁMITE DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES

1.- ¿Es obligatorio presentar el archivo digital de mi anteproyecto / proyecto; adjunto a mi expediente y donde o como lo presento?

La presentación de expedientes para trámite de Licencias es en físico por mesa de partes cumpliendo los procedimientos y requisitos establecidos en el TUPA vigente de la municipalidad siendo necesario y obligatorio adjuntar el archivo digital de la información técnica.

De acuerdo al art. 65 del TUO de la Ley N29090 dispone que SE ADJUNTE archivo digital de la información técnica del anteproyecto/proyecto para su revisión (planos, memorias descriptivas, memorias de cálculo, estudios, plano de localización); así como en el art. 1 literal b de la Norma Técnica GE-020 del RNE; dice que el archivo digital adjunto permita visualizar, comprender y describir las características del anteproyecto/proyecto. Por lo que se sugiere que los archivos se envíen en formatos que se puedan visualizar (PDF, AutoCAD).

2.- ¿Es obligatorio autorizar que, a través de mi correo electrónico, o vía teléfono me informen sobre el estado de mi trámite?

Si, La presentación de la declaración jurada (formato PDF que le brindaremos en mesa de partes y también esta y la puede descargar de nuestra página web institucional) la deberá presentar, llenada, firmada en forma física adjunto a su expediente o enviarla escaneada a nuestro correo institucional; de conformidad al numeral 20.4 del art. 20 del TUO de la Ley N27444 aprobado mediante D.S. N004-2019-JUS.

DOCUMENTOS PREVIOS PARA EDIFICACIÓN

1. ¿Es obligatorio tramitar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios para el ingreso de un anteproyecto y/o proyecto de edificación?

De acuerdo al art. 14° de la Ley 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, indica que “queda a opción del interesado tramitar dicho documento”. Asimismo, se precisa que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios no es requisito para el ingreso de un Anteproyecto y/o Proyecto de Edificación, sin embargo, toda obra debe cumplir con la normativa edificatoria, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.

2. ¿Cuánto tiempo de vigencia tiene un certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios?

El plazo de vigencia de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es de 36 meses de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14° de la Ley N°29090 y modificatorias, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

3. ¿Qué es el Certificado de Factibilidad de Servicios y en qué casos se requiere?

El Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las empresas prestadoras de servicios de saneamiento y energía eléctrica, que certifican la posibilidad y capacidad del servicio al inmueble de su proyecto y cuya obtención es necesaria con anterioridad al trámite de licencia de edificación en los siguientes casos:

PARA LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Modalidad B, C y D en obras nuevas, Edificios Multifamiliares o con fines diferentes al de vivienda.

PARA LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Modalidad B, C y D en obras de Ampliación de Edificios Multifamiliares, Comerciales, obras de Remodelación de Vivienda Unifamiliar a Multifamiliar o a otros fines diferentes al de vivienda.

4. ¿En qué casos se requiere la presentación del Estudio de Impacto Ambiental?

La Certificación Ambiental no es exigible para la solicitud de Licencia de Edificación ni para su ejecución en Edificaciones de Vivienda, Comercio y Oficinas que se desarrollen en áreas urbanas. Para otros usos ver el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA aprobada por R.M. N°157-2011-MINAM y sus modificatorias.

5. ¿En qué casos se requiere la presentación del Estudio de Mecánica de Suelos?

Están obligados a presentar el Estudio de Mecánica de Suelos las edificaciones contempladas en la modificación de la Norma Técnica aprobada por R.M. N°406-2018-VIVIENDA E.050 "Suelos y Cimentaciones" del RNE en el art. 6° numeral 6.2 el EMS Estudio de Mecánica de Suelos o numeral 6.3 ITS Informe Técnico de Suelos según corresponda. Todas las mayores de 04 pisos; de 01 a 03 pisos si ocupan más 500.00m² de área techada en planta. (6.2.1)

SOBRE TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO Y/O REFACCION

1. ¿Qué es una refacción?

De acuerdo al Artículo 3° numeral 2 d) de la Ley N°29090 y modificatorias, una refacción es una "Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

2. ¿Qué es un acondicionamiento?

De acuerdo al Artículo 3° numeral 2 e) de la Ley N°29090 y modificatorias, se define como acondicionamiento a los "Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones".

3. ¿Los trabajos de acondicionamiento y refacción requieren de licencia de edificación?

De acuerdo al Artículo 9° de la Ley N°29090, los trabajos de acondicionamiento y/o refacción se encuentran exceptuados de obtener Licencia de Edificación siempre que no se ejecuten en inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. Sin embargo, deberá comunicar el inicio de éstos mediante un escrito y/o formato H del FUE.

4. ¿Qué pasa si los trabajos de acondicionamiento y/o refacción están sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad?

Ejemplo: Edificios de oficinas o departamentos.

De acuerdo a la Ley 27157 (artículo 133 del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA), estos trabajos de acondicionamiento o de refacción a efectuar dentro de su propiedad no deben contravenir las normas vigentes ni perjudicar las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación, es decir no deben afectar los derechos de los demás propietarios o de terceros. Por lo tanto, deben comunicar oportunamente la fecha de inicio y culminación de los mismos a la junta de propietarios, proporcionando toda información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada (descripción de los trabajos a realizar, horario de trabajo, personal que trabajará, profesional responsable, etc.). Es recomendable que una copia de dicha comunicación, debidamente recepcionada sea presentada a la Municipalidad para conocimiento y evitar quejas vecinales y multas innecesarias.

SOBRE TRÁMITE DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

1. ¿Cuánto tiempo de vigencia tiene la licencia de edificación?

El plazo de vigencia es de 36 meses de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 respectivamente de la Ley N°29090 y **modificatorias**.

2. ¿Cuáles son los deberes del titular de la licencia de edificación?

De acuerdo al art. 13° de la Ley 29090, el titular de la licencia de Edificación tiene los siguientes deberes:

- Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes y de los elementos constitutivos del espacio público.
- El administrado debe comunicar el inicio de las obras a los propietarios de inmuebles colindantes para los trabajos a realizarse en el subsuelo y/o aires de estos, con el

fin de evitar perjuicios materiales y/o personales, debiendo resarcirlos, de ser el caso en concordancia con las disposiciones y normas aplicables.

- Mantener en la obra, la licencia y los planos aprobados, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad.
- Solicitar la recepción de obras o la conformidad de obra en cualquiera de sus dos procedimientos, al concluir con la ejecución del proyecto de edificación.
- Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 29090 y reglamentos. Restituir los elementos del espacio público que sean afectados por causa del proceso de construcción, de ser el caso.

Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo.

3. ¿Cuáles son las normas que rigen para la ejecución de una obra?

NORMAS DE CARÁCTER NACIONAL

Ley N°29090, el Texto Único Ordenado TUO aprobado por D.S. N°006-2017-VIVIENDA y D.L. N°1426 que modifica la Ley 29090.

Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones aprobado por D.S. N°029- 2019-VIVIENDA

Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA (25/01/17) Reglamento Nacional de Edificaciones y modificatorias RNE

D.S. N°002-2020-VIVIENDA, Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificaciones; en lo que aplique los D.S. N°012-2019-VIVIENDA y D.S. N°010-2018-VIVIENDA para las VIS (Vivienda de Interés Social). De acogerse deberá presentar declaración jurada así como en el FUE se anotara tal condición en el ítem 5.1

NORMAS DE CARÁCTER METROPOLITANO

Plan Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025 aprobado con Ordenanza Municipal N°1961-MPA.

En zonas comprometidas a lo dispuesto en la medida cautelar interpuesta al PDM 2016-2025; se aplicará el Plan Director Municipal 2002 - 2015 aprobado por Ordenanza N°160 y adecuado por la Ordenanza Municipal N°495-2007.

NORMAS DE CARÁCTER DISTRITAL

Normas emitidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado - Arequipa

Ordenanza Municipal N°420-2016-MDCC (parámetros urbanos)

Ordenanza Municipal N°422-2016-MDCC (cercos y edificaciones en predios rústicos, predios en zona y uso agropecuario).

4. ¿Existe alguna normativa local que hace referencia a los retiros?

Si, la O.M. N°420-2016-MDCC la cual es la norma de adecuación y reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en la circunscripción del distrito APLICABLE A ZONAS CONSOLIDADAS establece los retiros de acuerdo a su zonificación de la siguiente manera:

TIPO DE ZONA	ZONIFICACIÓN / COMPATIBILIDAD	RETIRO MUNICIPAL
ZONA RESIDENCIAL	RDB	1.50 ML.
	RDM	1.50 ML.
	RDA	3.00 ML.
	HR	1.50 ML.
ZONA COMERCIAL	TODOS AQUELLOS CON COMPATIBILIDAD CON RDB, RDM Y HR	3.00 ML.
ZONA INDUSTRIAL	TODOS AQUELLOS CON COMPATIBILIDAD RDA	5.00 ML.
	COMERCIO METROPOLITANO	5.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON INDUSTRIA TIPO 11 Y 12	3.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON INDUSTRIA TIPO 13	5.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON INDUSTRIA TIPO 14	10.00 ML.
ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EDUCATIVOS	E1	5.00 ML.
	E2	8.00 ML.
	E3	12.00 ML.
ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EDUCATIVOS	H1	5.00 ML.
	H2	5.00 ML.
	H3	8.00 ML.
	H4	12.00 ML.
ZONAS DE RECREACION	ZR	5.00 ML.
ZONAS COMPLEMENTARIAS DE OTROS USOS	TODAS LAS ZONAS CON OU1	5.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON OU2	10.00 ML.

5. ¿Puedo construir más pisos de lo que establece el Plan Metropolitano?

De acuerdo a la O.M. N°420-2016-MDCC la cual es la norma de adecuación y reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en la circunscripción del distrito APLICABLE A ZONAS CONSOLIDADAS la cual señala en su artículo 8 que:

En las zonas establecidas mediante este dispositivo legal se aplicará el concepto de colindancia, para normar el número de pisos de las edificaciones que corresponden a un Predio. Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la Normada. Podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.

6. ¿Puedo techar toda mi azotea y darle cualquier uso?

De acuerdo a la O.M. N°420-2016-MDCC la cual es la norma de adecuación y reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en la circunscripción del distrito APLICABLE A ZONAS CONSOLIDADAS la cual señala en su artículo 9 que:

- Las azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, edificadas hasta un 30% de la superficie total del techo, contando 3.00 ml a partir del parapeto frontal de la edificación.

- La azotea se destinará exclusivamente al uso recreacional y/o de servicios.
- En azoteas de uso privado se destinará a uso recreacional y/o de servicios: terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, lavandera, cuarto de servicio y cuarto de planchado.
- En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda (sala, comedor, cocina, dormitorios).

7. ¿Puedo construir con menor porcentaje de área libre?

Según la O.M. N°420-2016-MDCC la cual es la norma de adecuación y reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en la circunscripción del distrito APLICABLE A ZONAS CONSOLIDADAS establece porcentajes de área libre de la siguiente manera:

- Para zonificación RDB y RDM-1 establece 30 % para unifamiliar, así como 35% para multifamiliares.
- Para zonificación RDM-2 establece 30 % para multifamiliar, así como 35% para multifamiliares con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques.
- Para zonificación RDA-1 establece 30 % para multifamiliar, así como 35% para multifamiliares con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques.
- Para zonificación RDA-2 establece 35 % para multifamiliares con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques, así como 35% para conjuntos residenciales.
- Para zonificación I1R establece 30 % para unifamiliar
* (sugerimos solicitar certificado de parámetros urbanísticos)

8. ¿Tengo algún beneficio si mi predio esta en esquina?

Si, según la O.M. N°420-2016-MDCC la cual es la norma de adecuación y reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en la circunscripción del distrito APLICABLE A ZONAS CONSOLIDADAS establece lo siguiente:

En lotes en esquina el porcentaje de área libre podrá reducirse hasta en un 15% de lo normado, siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación natural

9. ¿Existe algún beneficio adicional en edificaciones tipo quinta?

Según la O.M. N°420-2016-MDCC la cual es la norma de adecuación y reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en la circunscripción del distrito APLICABLE A ZONAS CONSOLIDADAS establece respecto a las quintas lo siguiente:

Sólo podrán ejecutarse obras nuevas de edificación tipo quinta para uso de vivienda y considerando los siguientes parámetros:

- Área libre de la Quinta: No podrá ser menor al 35% del área total del lote donde se ubica la quinta.
- Área libre de las unidades de vivienda que conforman la Quinta: 30% del área de terreno de cada unidad de vivienda.

- Altura de edificación de las viviendas que conforman la Quinta anteriores o cabecera de quinta; no mayor a tres pisos.
- Usos permitidos: Vivienda.

10. ¿Cuántas modalidades de aprobación de licencia de edificación existen?

De acuerdo al artículo 10° de la Ley N°29090 modificado por la Ley N°30494, existen 04 modalidades de aprobación para la obtención de la Licencia de Edificación:

MODALIDAD A licencia automática con firma de profesional, menor a 120.00m² construidos, las ampliaciones sobre edificaciones con licencia hasta 200.00m² de área techada. Art. 58 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA

MODALIDAD B aprobación de proyecto por la municipalidad viviendas unifamiliar y multifamiliar hasta 05 pisos con un máximo de 3000.00m². de área techada. Art. 58.2 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA

MODALIDAD C aprobación de proyecto con evaluación previa por comisión técnica, multifamiliar, quinta o condominio, mayores de 05 pisos, edificaciones de uso mixto con vivienda, las comerciales, culturales, y de espectáculos menores a 30,000m² de área techada, mercados con áreas menores a 15,00m² de área techada, locales deportivos hasta 20,000 ocupantes, demoliciones mayores de 5 pisos; proyectos de usos diferentes a la modalidad D Art. 58.3 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA

MODALIDAD D aprobación de proyecto con evaluación previa por comisión técnica, o revisor urbano, para fines industriales, locales comerciales, culturales, centros de diversión, salas de espectáculos más de 30,000m².

Mercados más de 15,000m² de área techada, las edificaciones de fines educativos, salud hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales d transporte Art. 58.4 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA.

11. ¿En una modalidad B que me autoriza una Licencia Temporal?

Una Licencia Temporal autoriza el inicio de obras preliminares incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra, previo al proceso de excavación.

12. ¿En una modalidad C o D puedo dar inicio a la obra con la especialidad de Arquitectura Aprobada?

Con el dictamen Conforme en la especialidad de Arquitectura y de Estructuras el administrado puede iniciar la obra, y contará con una licencia temporal. En caso las instalaciones Sanitarias y eléctricas se dictaminarán No Conforme se ordenará la paralización de la obra.

13. ¿Cuánto tiempo de vigencia tiene un anteproyecto en consulta y la licencia de edificación?

El plazo de vigencia para ambos procedimientos administrativos es de 36 meses de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la Ley N°29090 y modificatorias.

14. ¿Cuándo se solicita el procedimiento administrativo de prórroga de plazo de vigencia de licencia de edificación?

El trámite se debe solicitar dentro de los 30 días calendarios anteriores al vencimiento de la licencia otorgada y se emitirá por única vez con una vigencia de 12 meses calendarios adicionales. Se presenta un escrito firmado por el solicitante/propietario, donde se indique además el número de la licencia o del expediente donde se encuentre contenida. Es un trámite gratuito.

15. ¿Cuándo se solicita el procedimiento administrativo de revalidación de la licencia de edificación?

El trámite se debe solicitar una vez vencido el plazo de la Licencia de Edificación, procede sólo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la Ley 29090 publicada el 25-09-2007, solo procede cuando existe avance de obra sin considerar las obras preliminares, y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y se emite por única vez.

La revalidación sólo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares, ello será constatado por la municipalidad, luego de la presentación de la solicitud de revalidación (Art.4° del D.S. N°029-2019-VIVIENDA). Se paga tasa correspondiente.

16. ¿Se puede presentar un trámite de regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal?

De acuerdo a la Modificatoria de la Ley 29090 aprobada por D.L. N°1426, las edificaciones ejecutadas sin licencia desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Las regularizaciones pueden ser desarrolladas siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

17. ¿Qué se debo hacer cuando un expediente (procedimiento administrativo) es declarado en ABANDONO?

Si el administrado no está conforme con la Resolución que declara el abandono del procedimiento puede interponer medio impugnatorio (Recurso de reconsideración, Recurso de apelación, Recurso de revisión), de conformidad con lo establecido en el artículo 207° de la Ley N°27444 LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, para ello no deberá transcurrir más de 15 días hábiles a partir del día siguiente de la notificación de la resolución.

VERIFICACIÓN TÉCNICA

(es la verificación que la obra sea ejecutada en correspondencia con el proyecto aprobado)

1. ¿Cuáles con las condiciones que regula el inicio de la ejecución de una obra autorizada?

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica aprobado por D.S. N°002-2017-VIVIENDA, el inicio de la ejecución de la obra autorizada deberá comunicarse hasta dos (02) días hábiles antes la fecha de inicio de obra y presentar la siguiente documentación:

- A. La suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas. (El responsable de obra deberá apersonarse al área de Verificación Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas, a fin de elaborar y suscribir el Cronograma de Visitas de Inspección, en forma conjunta con el Inspector Municipal de obra designado por esta Municipalidad). El Cronograma de visitas de Inspección se consigna en el Anexo H.
- B. Se presenta por triplicado el Anexo H.
- C. Entregar la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), que incluya la Póliza de Responsabilidad Civil con una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.
- D. Pago de Verificación Técnica.

2. ¿Cómo se desarrolla el cambio de responsable de obra para el inicio o durante la ejecución de una obra?

El titular de la Licencia de Edificación deberá comunicar a la Municipalidad del cambio de responsable de obra. Al comunicado en mención se deberá adjuntar la carta de renuncia del anterior responsable de obra y la Declaración Jurada de Habilitación Profesional del nuevo Responsable de Obra.

3. ¿Es posible que un responsable de obra pueda asumir a su cargo varias obras?

No; en la obra deberá estar siempre presente el Responsable de Obra, por lo tanto, no podrá asumir la responsabilidad de más de una obra dentro de la jurisdicción del distrito.

4. Si la obra es menor, ¿necesariamente debe permanecer el responsable de obra, en la obra?

Sí necesariamente, la ejecución de la obra debe ser realizada directamente por el responsable de obra.

5. ¿Con la Licencia de Edificación ya puedo instalar el Cerco de Obra?

Si, antes de iniciarse la ejecución de una obra tanto nueva como de demolición, se deberá contar con un cerco de obra, como protección y límite del área de trabajo y dentro de los linderos de la propiedad. Las obras de ampliación y remodelación dependiendo de la magnitud de la obra deberán contar con dicho cerco.

SOBRE SEGURIDAD EN OBRA

1. ¿Qué medidas de seguridad básicas debo implementar en obra?

Comité Técnico de Seguridad y Salud; Botiquín de primeros auxilios; Plan de Seguridad y Salud en la obra. Declaración Jurada donde conste haber registrado el Plan de vigilancia, prevención y control de COVID-19 (SICOVID-19)

Equipo de Protección Individual (EPI) para todo el personal que se encuentra dentro de la obra.

Protecciones Colectivas: señalización, redes de seguridad, barandas perimetrales, tapas y sistemas de línea de vida horizontal y vertical. Las protecciones colectivas deben ser instaladas y mantenidas por personal competente y verificadas por un profesional colegiado, antes de ser puestas en servicio. (Además de las establecidas en la NORMA G.050 del RNE).

2. ¿Cuál es el equipo de protección básico que deben tener los trabajadores en una obra?

Ropa de trabajo adecuada a la estación y a las labores a ejecutarse.

Casco de seguridad.

Calzado de seguridad de acuerdo a las labores que ejecuta (botas impermeables de jebes para trabajos en zonas húmedas). Protectores de oídos.

Protectores visuales.

Arnés de Seguridad y línea de vida.

Guantes adecuados al tipo de trabajo. (Además de las establecidas en la NORMA G.050 del RNE).

SOBRE CONFORMIDADES DE OBRA

1. ¿En qué consiste la conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas?

Cuando se solicita la conformidad de obra y la declaratoria de Edificación a nivel de CASCO NO HABITABLE se trata de una Conformidad de Obra Anticipada, la que se puede otorgar para edificaciones destinadas a vivienda, oficina y comercio bajo las modalidades B, C y D. cuyo proyecto se encuentre financiado por una entidad financiera o con las garantías respectivas y; si la obra a nivel de casco no habitable se ha realizado de acuerdo a los planos aprobados con la Licencia respectiva, debiendo presentar los requisitos y realizar el procedimiento que se establecen en el reglamento. D.S. N°029-2019-VIVIENDA art. 71° - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Casco No Habitable: edificaciones donde tanto los bienes y servicios comunes como las áreas de propiedad exclusiva, deben encontrarse delimitadas con elementos estructurales, muros, pisos y paramentos según el proyecto aprobado.

2. ¿Puedo solicitar la conformidad de obra con o sin variación a nivel de casco habitable?

Si, de acuerdo a la modificatoria de la Ley 29090 art. 3 numeral 10, para Viviendas Multifamiliares, Comercio y oficinas la Conformidad de Obra se puede otorgar a nivel de casco habitable, puede tramitarse con o sin variaciones.

Casco Habitable:

En los bienes y servicios comunes: Contar con Estructuras; obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos; instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso instalaciones de gas, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento. Los pasadizos y escaleras comunes no deben presentar impedimento de circulación.

En las áreas de propiedad exclusiva: contar con muros revocados; falsos pisos y/o contrapisos terminados; puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados; así como, un baño terminado con aparatos sanitarios, puerta y ventanas.

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución y aprobada la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el interesado puede solicitar a la municipalidad la DECLARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA.

Asimismo, una vez terminadas las obras pendientes de ejecución el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias.

3. ¿Es necesario realizar inspección técnica (verificar la obra) para los tramites de conformidad de obra anticipada, con o sin variación a nivel de casco habitable?

Si, se deberá verificar los planos propuestos en el trámite, respecto a los planos aprobados en la licencia respectiva; que representen lo ejecutado en obra, así como se adviertan y verifiquen las modificaciones y/o ampliaciones. Se elabora un informe de verificación previo a la calificación de la propuesta.

Es indispensable que los responsables de obra brinden las condiciones de seguridad y permitan acceder a toda la edificación (100%) a los inspectores, caso contrario no se podrá emitir el indicado informe y su pedido no será evaluado y declarado improcedente.