

PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)

META 02 Y META 12: CONTAR CON UN TUPA ADAPTADO A LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES Y REMITIDO A SU MUNICIPALIDAD PROVINCIAL PARA SU RATIFICACIÓN.

- 1. ¿Por qué a las Municipalidades Provinciales Tipo A, la fecha para cumplir la meta es hasta el 30 de junio y no hasta el 31 de julio de 2013?**

No existe justificación alguna por la cual una Municipalidad considerada Ciudad Principal Tipo A, tenga una fecha diferenciada respecto a sus pares distritales categorizados de la misma forma, razón por la cual la fecha para que cumplan la meta corresponde al 30 de junio de 2013.

Debemos precisar que las ordenanzas que dispongan la adecuación a la Ley y su Reglamento, deberán haber sido aprobada mediante sesión de Concejo de la Municipalidad respectiva. En caso de Municipalidades Distritales de Lima, se deberá contar, además, con el documento que acredite su envío al SAT de Lima Metropolitana para el inicio del procedimiento de ratificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- 2. ¿Las municipalidades Distritales deben haber publicado la Ordenanza en el diario oficial “El Peruano”?**

La exigencia se circunscribe a la aprobación de la norma en los términos señalados en la pregunta anterior; sin perjuicio de la potestad municipal de publicarla en el momento que lo considere conveniente para su entrada en vigencia.

- 3. En cuanto a la Municipalidad Provincial del Callao, ¿le corresponde hasta el 31 de julio de 2013?**

La Resolución Directoral que aprueba el instructivo para el cumplimiento de la meta no contiene ningún supuesto de diferenciación entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Provincial del Callao, salvo la que correspondería a los órganos operativos que intervienen en la elaboración de la norma, en consecuencia ambas deben disponer la aprobación de sus ordenanzas hasta el 30 de junio del presente año.

- 4. Aún no existe el registro de revisores Urbanos, por lo que el SAT se ha pronunciado respecto a que éstos no deben estar incluidos en la estructura de costos, por lo tanto, no se podrá salvar esta observación efectuada por esta entidad al momento de solicitar la ratificación de nuestro TUPA.**

El TUPA debe considerar la inclusión de los procedimientos administrativos asociados a la aprobación de las licencias con intervención de revisores urbanos, independientemente que a la fecha se haya dispuesto su implementación en la provincia respectiva. El incumplimiento de lo señalado supone la no verificación de la meta por parte de la Municipalidad respectiva.

5. ¿El TUPA aprobado hasta el 2011 es suficiente para cumplir con la meta?

No, en la medida que dicho TUPA no pudo haberse encontrado adecuado a los procedimientos administrativos en los términos establecidos en el DS 008-2013-VIVIENDA. Por ello es necesaria la aprobación de un nuevo TUPA, considerando en lo que respecta a habilitaciones y edificaciones urbanas, el modelo que se encuentra disponible en el Portal Electrónico del Consejo Nacional de la Competitividad.

6. ¿Existe posibilidad que la implementación de la meta considere un plazo adicional al 31 de julio de 2013 para su cumplimiento?

El cumplimiento de la meta conlleva la aprobación del TUPA respectivo hasta el 30 de junio (Ciudades Principales Tipo A) o 31 de julio de 2013 (Ciudades Principales Tipo B a excepción de las municipalidades de Lima y Callao), según corresponda. En esa línea de ideas, no se ha considerado ampliación de plazo alguna respecto de las fechas mencionadas, por lo que su no realización en los términos mencionados conlleva a la verificación del incumplimiento de la meta.

7. Si no hubo acuerdo en la realización del número de visitas, ¿como están reguladas las visitas adicionales o complementarias?

El cronograma de inspecciones técnicas constituye requisito indispensable para el inicio de la obra en tanto contempla aquellas visitas que deviene en indispensable para efectos de las acciones de control por parte de la Municipalidad. Así, no cabe el establecimiento de visitas adicionales o complementarias con posterioridad al establecimiento del cronograma.

8. De existir fundamentos técnicos y legales ¿podemos cobrar en función al valor de la obra?

La Ley 29090, Ley de Habilitaciones y Edificaciones Urbanas establece en su artículo 31 que las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad. En esa línea de ideas no es posible legalmente cobrar en función a criterios distintos al costo del servicio a prestar.

9. En el caso que nuestro Distrito ya se encuentre consolidado, ¿es necesario se incluyan procedimientos de habilitaciones urbanas en el TUPA?

Los funcionarios públicos debemos tener una visión de futuro, y si pensamos en el desarrollo que viene teniendo nuestro país podemos deducir que se podrían dar casos de reurbanización de ciertos sectores en nuestro Distrito.

De no establecer en el TUPA este tipo de procedimiento traería como consecuencia, en estos casos, que la administración se vea impedida de efectuar cobro alguno por el servicio brindado en las habilitaciones urbanas que se originen como producto de las reurbanizaciones.

10. En el TUPA modelo no se incluye el procedimiento para la habilitación urbana de oficio a pesar que dicho procedimiento está desarrollado en la Ley de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

El TUPA contempla únicamente los procedimientos a instancia de parte, siendo que los procedimientos de oficio deben ser tramitados por la propia entidad sin ser incluidos por la razón señalada en el TUPA correspondiente.

11. Los recursos de apelación requieren un mayor servicio por parte de la municipalidad, por lo que atendiendo a que esto genera un gasto para la entidad es posible cobrar por un procedimiento nuevo o diferente.

De acuerdo a lo establecido por el Tribunal Constitucional, no corresponde el establecimiento de cobro alguno por concepto de la tramitación de los medios impugnatorios de los administrados.

12. ¿Cuáles son los requisitos para iniciar la obra?

De acuerdo al numeral 3.1., del artículo 3 del D.S. 008-2013-VIVIENDA, el inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

- a) La comunicación de la fecha de inicio de obra;
- b) La suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;
- c) La entrega de la póliza en los casos que corresponda; y
- d) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.

Para los casos de edificación deberá acreditarse que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado.

- 13. En el caso de las independizaciones la Municipalidad Metropolitana de Lima tiene un régimen especial.**

En este caso especial se puede aplicar la Ordenanza municipal sobre la materia.

- 14. ¿Cómo podríamos actuar si estamos trabajando con un TUPA del año 2001 en el cual se establecía el silencio administrativo negativo para el tema de las licencia de edificaciones, y nos plantean el silencio administrativo positivo.**

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, todos los procedimientos de habilitaciones y edificaciones urbanas están sujetos al silencio administrativo positivo. Por dicha razón, corresponderá se establezca un nuevo TUPA que recoja lo dispuesto en la Ley de Habilitaciones y Edificaciones Urbanas y su Reglamento, para lo cual se deberá seguir el TUPA Modelo elaborado por el MEF.

- 15. La Ley no establece un máximo de visitas, ello quiere decir que las municipalidades pueden establecer el número de visitas.**

Si bien el Reglamento de Verificaciones solo regula un mínimo de cinco visitas, el número total de éstas deben ser establecidas de acuerdo a la magnitud y complejidad de la obra.

- 16. En el marco de la Ley y el Reglamento, ¿es posible estructurar nuestros costos por el servicio en el procedimiento de Licencias de Habilitaciones Urbanas o de Edificaciones, en función al valor de la obra, sobre todo tomando como referencia la Ley 27157?**

En principio debemos dejar establecido que la verificación administrativa es fija, mientras que la técnica es variable; respecto a esta última se efectuaban promedios, que han sido reemplazados por el establecimiento del costo de una visita y su multiplicación en cuanto sea técnicamente necesaria.

Asimismo, la Ley 29090, LEY DE HABILITACIONES Y EDIFICACIONES URBANAS, establece en su Artículo 31.- De las tasas:

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad.

(...)

- 17. El SAT nos solicita la entrega de nuestra estructura de costos en formato Excel, sin embargo, habiendo tomado el aplicativo Mi Costo, sucede que muchas veces el resultado en Excel no es el mismo que en el aplicativo Mi Costo.**

De ser cierto lo expuesto, existiría un error en los cálculos, por cuanto no hay razón para que existan resultados distintos. En todo caso, trabajen primero en Excel y luego descarguen esta información en el aplicativo mi costo, lo cual les generará un ahorro de tiempo.

18. ¿Se realiza el cobro por una visita o por cada visita efectuada?

Se realiza el cobro por cada visita efectuada.

19. En el caso existan otros procedimientos relacionados a las Habilitaciones Urbanas y Edificaciones no regulados, ¿pueden ser establecidos a través de las Ordenanzas municipales?

El numeral 2.1., del Artículo 2.- Ámbito de Aplicación del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, la Ley establece que los procedimientos administrativos que se desarrollan en el presente Reglamento son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo podrá exigir mayores requisitos que los establecidos en la Ley y su Reglamento.

20. Comparando el Reglamento con el TUPA, este último no considera el impacto vial en la modalidad C.

Tanto el reglamento como el TUPA consideran el impacto vial en la modalidad C y D.

21. En el caso de Ciudades con características particulares, como se dan en Centros Históricos, no se ha regulado al respecto.

Sí se ha regulado al respecto, a través de la comisión o el supervisor.

22. En el caso que la Habilitación Urbana, no es aprobada por el Alcalde sino por el Jefe de la Oficina de Habilitaciones Urbanas, ¿qué podemos hacer?

El TUPA no se adecúa en función a la persona que resuelve el procedimiento sino en función al área.

23. ¿Se puede aplicar el procedimiento para Licencia de Funcionamiento para Anuncios Publicitarios?

Sí puede ser aplicado.

24. ¿En qué modalidades se puede cobrar por separado?

Sólo en la modalidad A se puede cobrar por separado.

25. ¿Qué documento es el que se pide para tener legitimidad para solicitar la Licencia de Edificación?

Esto dependerá de cada caso, puesto que en el Perú la transferencia es consensuada.

26. ¿El costo de las verificaciones técnicas puede ser pagado en los Colegios Profesionales respectivos?

Debe efectuarse en las municipalidades.

27. El Colegio de Ingenieros ha establecido un procedimiento para determinar los costos por verificación de obra. ¿Estamos las municipalidades obligadas a cumplirla?

La Ley 29090, LEY DE HABILITACIONES Y EDIFICACIONES URBANAS establece en su Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios:

2.1 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional; además, determinan las responsabilidades de los sujetos implicados en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación. Ninguna persona o entidad, además de las descritas en la presente Ley, podrá participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)

Así mismo, la Ley 29090, LEY DE HABILITACIONES Y EDIFICACIONES URBANAS, establece en su Artículo 31.- De las tasas:

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad.

(...)

28. ¿Los cobros por verificación administrativa y verificación técnica se deben efectuar por separado, para cada una de las modalidades de Licencia de Edificación?

Los cobros son diferenciados según se trate de la verificación administrativa y de la verificación técnica.

29. En caso sea separado. ¿Cómo se realiza el cobro, mientras el TUPA de la Entidad no se encuentre ratificado por el SAT?

El cobro de la verificación administrativa se realiza considerando las actividades desarrolladas en el marco de la evaluación realizada.

En el caso de las verificaciones técnicas, el monto a considerar en el TUPA responde al costo unitario de una inspección, el mismo que deberá ser multiplicado por la cantidad de inspecciones que se acuerden en el cronograma de inspecciones con anterioridad al inicio de la obra.

Cabe anotar que lo señalado constituye la forma correcta de determinación del costo de las verificaciones, debiendo precisarse que su exigibilidad legal se encuentra condicionada a la ratificación provincial.

30. Según el Artículo 5° de la Ley No 29566, no debe solicitarse copia literal de dominio; sin embargo, en el literal b) del Artículo 25° del Decreto Supremo No 008-2013-VIVIENDA, se solicita copia literal de dominio.

El Artículo 25° del D.S. 008-2013-VIVIENDA se refiere a los requisitos comunes de **Habilitaciones Urbanas** y la Ley No 29566 en su artículo 5 establece que "en la tramitación de cualquiera de las modalidades de **Licencias de Edificación... y de Funcionamiento**, no será exigible la presentación de... la copia literal de dominio". Como se puede apreciar, la Ley N° 29566 no elimina el requisito de la copia literal de dominio de los procedimientos de Habilitación Urbana.

31. ¿Puedo mandar solamente la parte de Licencia de Edificación y Habilitación Urbana al SAT para ratificar mi TUPA, o debo mandar todo el proyecto de modificatoria de TUPA?

El cumplimiento de la meta correspondiente al presente caso se encuentra referido a la adecuación del TUPA Municipal a la normativa vigente en materia de habilitaciones y edificaciones urbanas, lo cual no exime a la municipalidad de la obligación de adecuar su TUPA a otras normas que se encuentren vigentes. En esa línea de ideas, la Municipalidad acreditará su cumplimiento con la adecuación en los términos señalados, debiendo preverse que para la exigencia de los derechos de trámite establecidos respecto de habilitaciones urbanas y edificaciones deberá contar con la ratificación del Concejo Metropolitano, quedando bajo su responsabilidad la no adecuación del resto del TUPA a las normas vigentes.

32. Con respecto a los Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Edificación - Modalidad B con Firma de Profesionales Responsables, el Art 51.1 en su inciso "c", requiere la Póliza CAR o la Póliza de Responsabilidad Civil según las características de la obra a ejecutarse con cobertura por daños materiales y otros ...; en nuestra municipalidad conforme a nuestra realidad social y económica no se viene solicitando este requisito, y a modo de compensación, en este tipo de modalidad B sí se está considerando pasar a comisión revisora para su aprobación. ¿Se podría mantener este criterio técnico, o la aplicación del reglamento de licencias es total en cuanto a la modificación del TUPA, es decir, considerar el requisito del inciso "c"?

La presentación de los requisitos establecidos en el Reglamento debe ser exigida por las Municipalidades del país, quienes no cuentan con facultades legales para aumentar requisitos o disminuirlos.

- 33. Respecto al resellado de planos (quizá un tema más relacionado al catastro) ¿es un servicio que deba incluirse también en el TUPA?, entendiéndose que el mismo deriva de una presentación anterior de planos para una obtención de licencia de edificación u otro procedimiento.**

Según la Ley y el Reglamento los procedimientos administrativos regulados en dichas normas son únicos; razón por la cual no corresponde la creación de nuevos procedimientos. En el caso de los servicios, la Municipalidad puede establecer aquellos que guarden vinculación con los procedimientos, en la medida que cuenten con el carácter de servicios exclusivos.

- 34. En el modelo de TUPA elaborado por el MEF, para la atención del procedimiento de licencia en la modalidad C y D, se señala un plazo de 25 días, pero al revisar el D.S. 008-2013, en los numerales 53.1 y 53.2 del Artículo 53, y en el numeral 55.1 del Artículo 55, correspondería un plazo de 28 días.**

El plazo de 25 días responde a la evaluación que puede dar lugar al posterior otorgamiento de la licencia o su denegatoria. Por esta razón, es respecto de ésta que aplica el silencio administrativo positivo establecido en ley.

El plazo de 3 días posteriores es solo para aquellos casos en los que habiéndose determinado previamente que procede la licencia, se requiere un plazo adicional para efectos de su emisión y solamente para ello (como es obvio, no puede considerarse o sumarse al plazo de 25 días por la sencilla razón que en los casos de denegatoria no se expide licencia alguna).