



SURCO



Se renueva
contigo

Subgerencia de Licencias y Habilitación

—— Errores comunes en el trámite de licencias



ERRORES MÁS FRECUENTES



EN LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

MODALIDAD A

Aprobación
Automática con firma
de Profesionales

MODALIDAD B

Aprobación previa por
la Municipalidad

MODALIDAD C y D

Aprobación previa por
Comisión Técnica

NO contar con PROFESIONALES:

ARQUITECTOS e INGENIEROS HABILITADOS que los ASESOREN y ORIENTEN durante todo el proceso.



Deberá solicitar que:

Uno de los profesionales sea el responsable de la obtención de la **LICENCIA de EDIFICACIÓN**, NO solo de la **PRESENTACIÓN** e **INGRESO** del **EXPEDIENTE** ante la Municipalidad.

El contrato firmado:

Con los profesionales responsables, debería concluir con la **OBTENCIÓN** de la **LICENCIA de EDIFICACIÓN**, para asegurar el proceso.

Evitar contratar a:

Terceras personas, como tramitadores, que no forman parte del equipo de los profesionales. En la mayoría de los casos estas personas orientan mal el proceso del expediente.

Si existieran observaciones:

Las citas con los profesionales precalificadores de la Municipalidad ayudarán a absolver las consultas técnicas y dudas existentes. **Considerar** que el **PROFESIONAL** que **FIRMA** la **DOCUMENTACIÓN TÉCNICA** deberá acudir a la cita para evitar incorrectas interpretaciones a consultas realizadas.



NO contar con:

TÍTULO de PROPIEDAD y HABILITACIÓN URBANA para emisión de la Licencia o la Recepción de Obras.



Deberá ser:

PROPIETARIO del PREDIO para solicitar la Licencia de Edificación. Caso contrario, deberá contar con documento que **ACREDITE DERECHO a EDIFICAR** y será **PRESENTADO** con el Expediente.

Si no conoce:

Número de **PARTIDA REGISTRAL** o **ELECTRÓNICA** de su predio, deberá verificarlo en **SUNARP**, presencial o en línea:

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/ingreso.faces>

No contar con:

CARGAS y/o **GRAVÁMENES** inscritas en Registros Públicos. Deberá verificarlo en su **PARTIDA REGISTRAL** o **ELECTRÓNICA**. Si presenta **HIPOTECA**, deberá presentar la **CARTA de AUTORIZACION** del **ACREEDOR** (para el caso de Licencia de Demolición).

Si existieran dudas:

Respecto a la información contenida en la **PARTIDA REGISTRAL** o **ELECTRÓNICA**, podrá realizar las consultas en el **CENTRO DE ATENCIÓN SURCANO (CAS)**, de 8:00 am. a 4:00 pm., ubicado en Jr. Bolognesi 275 Plaza de Armas Surco.



NO contar con el PERMISO DE:

AUTORIZACIÓN de la JUNTA de PROPIETARIOS o ANEXOS de CONDÓMINOS.



Deberá indicar el régimen de propiedad:

Si es propiedad **individual**, propiedad **conyugal** (matrimonio) o en **copropiedad** de condóminos (varios propietarios), deberán presentar el anexo A o anexo B, con el F.U.E., que tiene 12 páginas).

Error común:

Cuando el predio es una **COPROPIEDAD** (varios propietarios de un solo predio), y no firmen la documentación del expediente **TODOS los PROPIETARIOS**.

Si existe Junta de Propietarios:

Si el predio tiene varios propietarios (Edificio de departamentos o se encuentra bajo el régimen de propiedad exclusiva), deberá presentar la **AUTORIZACIÓN** de la **JUNTA de PROPIETARIOS** inscrita en **SUNARP** (acta de reunión).

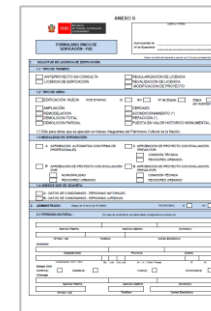
Si NO existe Junta de Propietarios:

Deberá presentar la **AUTORIZACIÓN** de la **MAYORÍA SIMPLE**, mediante documento suscrito por el **50% + 1** de los **PROPIETARIOS**.



NO llenar correctamente el F.U.E.*:

Tachas, enmendaduras o corrector NO están permitidas según Ley.**



Deberá llenar datos de:

Predio a intervenir, según lo consignado en su **PARTIDA REGISTRAL** o **ELECTRÓNICA**: Nombres, Dirección, Medidas de linderos, Número de Partida, Nombre de Representante Legal o Apoderado, etc.

Marcar e Indicar en Página 3:

Todos los documentos que se adjuntan al expediente (planos, memorias, archivo digital, derecho a edificar, etc.).

Las áreas:

Deberán ser las mismas que se indican en el Plano de Ubicación, por cada modificación de áreas que se realice en el Plano de Ubicación, siempre deberá de ser compatible con el F.U.E.

Todas las hojas:

Deberán estar firmadas por el propietario, y en la sección que corresponda, por los profesionales responsables del anteproyecto en consulta y proyecto.

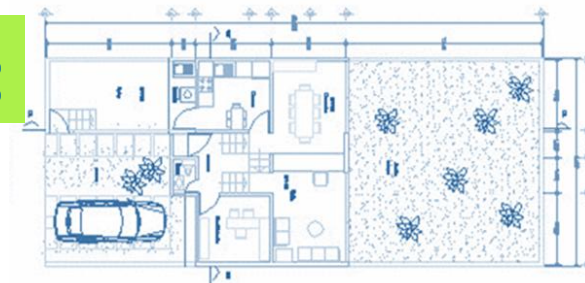
* F.U.E.: FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES

**Art. 164° del Decreto Supremo N°004-2019-JUS y el Art. 7° de la Ley N°29090



NO indicar correctamente NOMENCLATURA:

En los PLANOS de todas las especialidades (Art. 7.4° D.S. 029-2019-VIVIENDA).



Deberá tener la Nomenclatura:

U : Para Plano de Ubicación y Localización.

A : Para Planos de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), Plano de Cerramiento, Intervención o Levantamiento y resultante, detalles constructivos.

SE : Para Planos de Señalización.

EV: Para Planos de Evacuación.

E : Para Planos de Estructuras.

IS : Para Planos de Instalaciones sanitarias.

IE : Para Planos de Instalaciones eléctricas.

IG : Para Planos de Instalaciones de gas.

Las Proyectos elaborados:

Por los Profesionales deberán cumplir con los requisitos indicados en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (Ley N° 29090), según cada modalidad.

Toda la documentación técnica:

Compuesta por Planos, Memorias Descriptivas y Estudios específicos, deberán contener la información y especificaciones técnicas necesarias, según lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.).



TENER en CUENTA:

El número de **REVISIONES** y los **TIEMPOS** de plazo otorgados para cada modalidad.



Modalidades A*:

Cuando es **NO CONFORME**, tendrá un plazo de **5 días hábiles** para ejercer su **DERECHO a DEFENSA**, para subsanar las observaciones. Si no ingresara la documentación de subsanación dentro del plazo, o de evaluar la documentación y no subsanar todas las observaciones, se procederá a la declaración de **NULIDAD de OFICIO** de la **RESOLUCIÓN DE LICENCIA AUTOMÁTICA** emitida al ingreso del expediente.

Modalidades B, C y D**:

Cuando es **NO CONFORME**, tendrá un plazo de **15 días hábiles** para **subsanar** las **observaciones**, deberá presentar nueva documentación técnica (planos, memorias, archivo digital, etc.) dentro del plazo indicado, en caso de no presentar la subsanación en el plazo otorgado o luego de la **OCTAVA REVISIÓN** sin subsanar las observaciones, la Municipalidad declara la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud.

* Art. 213° del T.U.O. de la Ley N° 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS.

**Art. 64 Y 66° del Decreto Supremo N° 029-2019- VIVIENDA.



TENER en CUENTA:

Para la SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES.



Siempre considerar PRESENTAR:

Una solicitud (según formato) firmada por el Titular del Expediente, indicando el número de expediente, número de Informe con Dictamen No Conforme o Conforme con Observaciones.

De ser el caso, adjuntar Carta Poder, otorgando Autorización a una tercera persona, para que pueda firmar y presentar documentación.

Toda la Documentación Técnica :

Deberá estar firmada por el titular del Expediente y por los profesionales responsables.

Tener en cuenta:

Que los documentos técnicos anexados al expediente, siempre deberán ir acompañados por los archivos digitales (formato dwg y pdf) en un CD.



TENER en CUENTA:

Para el caso de REMODELACIONES, AMPLIACIONES y/o DEMOLICIONES.



Solicitudes de Ampliación, Remodelación y/o Demolición Parcial o Total:

Deberán de acreditar la edificación **EXISTENTE** en el predio, mediante los **PLANOS de DECLARATORIA de FÁBRICA** (inscritos en SUNARP, en caso no existan, deberá de adjuntar la ESQUELA DE OBSERVACIONES DE SUNARP, QUE INDICA LA “NO EXISTENCIA DE PLANOS”), o los **PLANOS de la LICENCIA de EDIFICACIÓN** Existente. En caso, en la Partida Registral o Electrónica, no se encuentre la inscripción literal de la Declaratoria de Fábrica, deberá hacer la búsqueda en el título archivado.

Siempre deberá adjuntar:

PLANOS EXISTENTES (en caso no existan plano de Declaratoria de Fábrica), **PLANOS de INTERVENCIÓN** (en donde se diferencie mediante “**achurados**”, las áreas a intervenir, indicando cuáles serán las áreas **AMPLIADAS, REMODELADAS, DEMOLIDAS**, y las áreas que cuentan con Declaratoria de Fábrica - existentes) y **PLANOS RESULTANTES**.



¡Gracias!