

# LEY GENERAL DE HABILITACIONES URBANAS

## LEY N° 26878

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

# LEY GENERAL DE HABILITACIONES URBANAS

**Artículo 1°.-** La presente ley norma el procedimiento simplificado para la aprobación de las habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no han culminado con los trámites municipales respectivos y cuentan con viviendas ya construidas sobre terrenos de propiedad de asociaciones de vivienda y pro-vivienda, cooperativas de vivienda o de otra forma asociativa con fines de vivienda, y la regularización de las lotizaciones informales que sin constituir habilitaciones urbanas cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por los integrantes de cada lotización informal.

**Artículo 2°.-** Compete a las Municipalidades Provinciales la aprobación de los planes de desarrollo local que son: el Plan Integral de Desarrollo Provincial, el Plan de Acondicionamiento Territorial y el Plan Urbano, que a su vez comprende: el Plan de Desarrollo Metropolitano, el Plan Director, el Plan de Ordenamiento y el Plan de Expansión Urbana. Asimismo corresponde a las Municipalidades Provinciales desarrollar el Sistema Vial en el ámbito de su circunscripción territorial.

**Artículo 3°.-** Corresponde a las Municipalidades Distritales en el ámbito de su respectiva circunscripción territorial, y a las Municipalidades Provinciales cuando se trate del área del Cercado, conocer y aprobar las solicitudes de habilitación urbana que a partir de la vigencia de la presente Ley, presenten las personas naturales o jurídicas, las asociaciones de vivienda y pro-vivienda, y las cooperativas de vivienda o cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, incluyendo los casos de regularización de habilitaciones pendientes o en trámite.

La aprobación se efectuará en el plazo máximo de sesenta (60) días naturales contados desde la fecha de presentación de cada expediente. Para este fin las Municipalidades en forma individual o asociada conformarán una Comisión Técnica integrada por representantes de las entidades siguientes: Colegio de Arquitectos del Perú, Colegio de Ingenieros del Perú, Cámara Peruana de la Construcción, y Empresas o entidades prestadoras de los servicios de agua potable y alcantarillado y de energía eléctrica.

Las habilitaciones urbanas que aprueben las Municipalidades Distritales deberán respetar lo establecido en los planes de desarrollo urbano precisados en el artículo precedente, a cuyo efecto elevarán copia de los expedientes aprobados para su revisión a la Municipalidad Provincial correspondiente.

La Municipalidad Provincial en un plazo máximo de quince (15) días naturales contados desde la fecha de recepción del expediente, verificará si la habilitación urbana cumple o no con los planes de desarrollo urbano, y otorgará la conformidad o dispondrá la rectificación de las observaciones a que hubiere lugar, comunicándolo a la Municipalidad Distrital para sus efectos. Vencido el plazo antes señalado sin que la Municipalidad Provincial se hubiere pronunciado, se entenderá que la habilitación urbana objeto de revisión es conforme.

**Artículo 4º.-** El procedimiento simplificado constará de dos etapas. La Aprobación de la habilitación y la Recepción de obras finales. Las Municipalidades podrán contratar los servicios de terceros para la evaluación de los expedientes técnico legales previstos en la presente Ley y en su Reglamento.

1. Para obtener la aprobación de la habilitación se deberá presentar:

a.- Título de Propiedad Registrado.

b.- Plano de ubicación.

c.- Plano de lotización y Memoria Descriptiva, en concordancia con los planos urbanos aprobados por la Municipalidad Provincial.

d.- Certificado de zonificación y vías otorgado por la Municipalidad Provincial, que será extendido a sola solicitud del interesado.

e.- Factibilidad de servicios de agua y alcantarillado y de energía eléctrica otorgado por las empresas o entidades prestadoras de dichos servicios.

f.- Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.

La aprobación que podrá contener la autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas y para celebrar contratos de venta garantizada, se obtendrá automáticamente si en un plazo de sesenta (60) días útiles de presentada la solicitud la Municipalidad no emitiera resolución. Transcurrido dicho plazo o emitida la resolución aprobatoria se solicitará la inscripción de la habilitación en el Registro Predial Urbano o en el Registro de Propiedad Inmueble, según corresponda. Dicha inscripción da mérito para la inscripción de los lotes individuales que integran el plano de lotización.

2. Para la Recepción de obras finales se deberá presentar:

a.- Una Comunicación escrita a la Municipalidad informando de la conclusión de obras, que será suscrita por el representante de la organización y el profesional responsable de las mismas, acompañando copias de las cartas de conformidad de obra, emitidas por las empresas o entidades prestadoras de los servicios públicos.

b.- Declaración jurada suscrita por las personas antes indicadas, señalando que las obras han sido ejecutadas y culminadas cumpliendo con las normas técnicas vigentes.

c.- Copia del Plano de Replanteo de las obras de pavimentación y de ornamentación de parques, cuando corresponda.

Una vez cumplido este trámite queda concluido el procedimiento de habilitación urbana.

**Artículo 5°.-** Para la regularización de habilitaciones urbanas, sólo serán exigibles documento público o privado en el que conste la transferencia de la propiedad a favor del solicitante de la habilitación, los requisitos previstos en los literales b), c) y f) del inciso 1) del artículo anterior y una Declaración Jurada suscrita por el representante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas total o parcialmente.

Las Municipalidades aprobarán las habilitaciones urbanas tomando en consideración lo establecido en los Planes Urbanos aprobados por la Municipalidad Provincial. Los Planos de Desarrollo Urbano incorporarán las áreas y características de las habilitaciones urbanas ya ejecutadas a que se refiere la presente Ley.

La convocatoria para designar representantes especialmente facultados para iniciar, impulsar y culminar el procedimiento, hasta la independización, titulación y registro individual de cada lote, será realizada directamente por el número de asociados, socios o cooperativistas que establezcan los respectivos Estatutos y, en su defecto, por el diez (10)% de los mismos.

**Artículo 6°.-** Establézcase el procedimiento de "Formalización de Centros Urbanos Informales" que se seguirá ante la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y tendrá por objeto regularizar las lotizaciones y el derecho de propiedad individual de los poseedores de lotes que conforman un conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, pero no constituyen una habilitación urbana, cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del centro urbano informal.

El procedimiento constará de tres etapas: el Reconocimiento y Calificación del Centro Urbano Informal; la Aprobación del Plano de Lotización y Vías; y, la Declaración de Propiedad, mediante los procedimientos administrativos previstos en el Artículo 12° del Decreto Legislativo No. 803.

COFOPRI tendrá competencia exclusiva y excluyente respecto de los centros urbanos informales que haya reconocido y calificado como tales, debiendo notificar a las autoridades que pudieran haber conocido sobre algún procedimiento iniciado por ellas, para que lo den por concluido. Las Resoluciones emitidas por COFOPRI en este procedimiento, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

El procedimiento de la presente Ley contendrá los mecanismos para la recepción de las obras y servicios que se ejecuten o se hayan ejecutado en los centros urbanos informales así como en los asentamientos humanos que están bajo su responsabilidad.

Las acciones que desarrolle COFOPRI en cumplimiento de esta disposición serán coordinadas con las Municipalidades Distritales correspondientes.

**Artículo 7°.-** Los procedimientos administrativos de Declaración de Propiedad previstos en el primer y tercer párrafo del artículo 12° del Decreto Legislativo N°803 son los de Regularización del Tracto Sucesivo y de Prescripción Adquisitiva de Dominio, respectivamente. Ambos podrán ser seguidos ante COFOPRI, en forma individual o masivamente, a través de representantes expresamente designados para ello, en este último caso, por los poseedores de lotes de Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, Asociaciones Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda o de cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda y Centros Urbanos Informales.

Las Resoluciones que emita COFOPRI en ambos casos, tienen mérito suficiente para el cierre y traslado de las partidas existentes sobre el predio en los Registros Públicos, así como para su cancelación e inscripción de la propiedad en el Registro Predial Urbano (RPU).

El Reglamento de la presente Ley regulará los procedimientos para solicitar la Declaración de Propiedad por Regularización del Tracto Sucesivo y la Declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, exigiendo en este último caso el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil, sin necesidad de la declaración judicial prevista en el artículo 952° de dicho Código.

**Artículo 8°.-** Las Resoluciones emitidas por COFOPRI en última instancia administrativa respecto de los procedimientos previstos en los artículos 6° y 7° de la presente Ley, podrán ser recurridos ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, establecido por el artículo 17° del Decreto Legislativo N° 803.

**Artículo 9°.-** Establézcanse Procedimientos Unicos de Licencia de Construcción y Declaratoria de Fábrica y de Licencia de Demolición, que se seguirán ante las Municipalidades Distritales y ante las Municipalidades Provinciales, cuando se trate del área del Cercado.

El Poder Ejecutivo dictará el respectivo reglamento dentro de los principios contenidos en las normas de simplificación administrativa vigentes.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y COMPLEMENTARIAS**

**Primera.-** Los aportes reglamentarios que procedan en cada caso de habilitación urbana, para fines recreativos y de servicios públicos complementarios, incluidos los de salud y educación, corresponden a la Municipalidad Distrital o Provincial respectiva y a las Instituciones del Estado responsables de dichos servicios.

Por excepción, en los casos de regularización de habilitaciones urbanas a que se refiere el artículo 5° de la presente Ley, y siempre que se compruebe la inexistencia de áreas reservadas para cumplir con

los aportes antes señalados, éstos podrán ser compensados por el pago de dinero en efectivo, por un valor equivalente al diez (10)% del área objeto de la regularización.

La forma y condiciones para el cumplimiento y pago de tales aportes serán fijados en el Reglamento.

El acogimiento al trámite de regularización de habilitaciones urbanas se efectuará sólo durante los primeros 90 días naturales de vigencia de la presente Ley, para lo cual las Municipalidades Distritales y Provinciales podrán emitir los formularios correspondientes.

**Segunda.-** Las Municipalidades Provinciales en un plazo máximo de treinta (30) días útiles contados a partir de la vigencia de la presente Ley, bajo responsabilidad remitirán a las respectivas Municipalidades Distritales, los expedientes de habilitación urbana en trámite en el estado en que se encuentren de acuerdo a la jurisdicción que corresponda conforme a lo dispuesto en esta Ley.

**Tercera.-** El Poder Ejecutivo en un plazo no mayor de sesenta (60) días naturales aprobará por Decreto Supremo los reglamentos de la presente Ley, debiendo diferenciar en los mismos el tratamiento aplicable para las habilitaciones urbanas nuevas y el que corresponda para la regularización de las habilitaciones urbanas pendientes. En igual forma y plazo aprobará el Reglamento Nacional de Edificaciones, el mismo que será de obligatorio cumplimiento para todas las autoridades competentes sean nacionales, regionales, departamentales o locales.

**Cuarta.-** No se reconocerán invasiones producidas con posterioridad al 31 de octubre de 1993.

**Quinta.-** Derógase el inciso 2) del artículo 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades No.23853, y demás normas legales y administrativas que se opongan a la presente Ley.

**Sexta.-** La consignación de información o datos falsos en los procedimientos a que se refiere la presente Ley, o la falsificación de los documentos que los integran, será sancionada conforme a lo previsto en el Código Penal. La Municipalidad correspondiente podrá efectuar la verificación posterior de la conformidad técnico legal de la habilitación, dentro del término de seis meses de realizada su inscripción registral, y, de ser el caso, solicitará a la autoridad judicial su anulación en el registro de la propiedad respectivo, informando del hecho al Colegio del profesional responsable para que éste le imponga las sanciones disciplinarias del caso.

**Sétima.-** Las Municipalidades Distritales y Provinciales en el plazo de 120 días naturales contados a partir de la vigencia de esta Ley, aprobarán o adecuarán sus normas internas en materia de habilitaciones urbanas, en estricta concordancia con lo establecido en la presente Ley.

**Octava.-** La presente Ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

Lima, a los diecinueve días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

CARLOS TORRES Y TORRES LARA

Presidente del Congreso de la República

EDITH MELLADO CÉSPEDES

Primera Vicepresidenta del

Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y se cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI

Presidente Constitucional del Perú

ALBERTO PANDOLFI ARBULÚ

Presidente del Consejo de Ministros