

**Anexo B2: Texto Único Ordenado aprobado mediante
Decreto Supremo No. 035-2006-VIVIENDA del Reglamento de la
Ley No. 27157 de Regularización de Edificaciones, del
procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y Régimen de
Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad
Común Concerniente a la Licencia de Obra**

Artículo 2º.- Términos:

2.2 Definición de autoconstrucción:

La modalidad de obra progresiva y planificada, que se ejecuta directamente bajo responsabilidad del propietario con supervisión técnica del delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra.

Artículo 47º.- Condiciones para la autoconstrucción:

La modalidad de obra por autoconstrucción será permitida exclusivamente para uso residencial, con una altura máxima de tres (3) pisos, al interior de terrenos con áreas no mayores que el lote normativo correspondiente a la zonificación vigente, con una tolerancia en exceso del 25%.

Esta modalidad, estará condicionada obligatoriamente a la supervisión de obra que efectuara la Comisión Técnica Supervisora de Obra y a los trámites dispuestos en el Art. 79 del Reglamento.

Artículo 92º.- Supervisión de obra:

92.3 Cuando la Licencia de Obra haya sido solicitada sin planos, el delegado supervisor deberá sugerir al propietario, en base al listado de ambientes presentado por este, el proyecto que mas se adecue a sus necesidades, entre los existentes en el banco de proyectos de la municipalidad. Una vez elegido el proyecto, los planos del mismo serán adecuados al terreno, cuidando que cumpla con las normas de edificación vigentes, especialmente con las de seguridad.

Estos planos, firmados y sellados por el delegado supervisor, se incorporan al expediente presentado para la Licencia de Obra y constituyen los planos del proyecto.

i) PROCESO DE LICENCIA DE OBRA:

Artículo 79º.- Licencia de obra para autoconstrucción

1. Con presentación de Planos:

En este caso el propietario conformará y tramitará su expediente según lo previsto en el Art. 75.

Artículo 75º.- Licencia de Obra para edificación nueva:

75.1 Requisitos:

- a. Hoja de trámite
- b. FUO Parte 1 por triplicado.
- c. Copia literal de dominio o copia del título de propiedad.
- d. Comprobante de pago del derecho de revisión, cancelado.

- e. Certificado de parámetros urbanos y edificatorios vigentes.
- f. Plano de localización y ubicación.
- g. Planos de arquitectura, plantas, cortes y elevaciones.
- h. Planos de estructuras.
- i. Planos de instalaciones sanitarias.
- j. Planos de instalaciones eléctricas.
- k. Fotografías a color, tomadas frontalmente.
- l. Estudio de impacto ambiental, cuando las normas vigentes así lo requieran.

2. Sin presentación de Planos:

Cuando el área techada sea menor de 90 m², el propietario no estará obligado a presentar planos de obra, los que le serán proporcionados por la Municipalidad. Para ello la Municipalidad deberá mantener un Banco de Proyectos aprobados y adecuados a la localidad, que se constituirá con el apoyo del CIP y del CAP.

En este caso, solo presentará lo siguiente:

- a. F.U.O. Parte 1, firmado exclusivamente por el propietario y el abogado y Hoja de Trámite.
- b. Listado de los ambientes que pretende construir, firmado por el propietario.
- c. Copia literal de dominio o copia del título de propiedad.
- d. Comprobante de pago del derecho de revisión, cancelado.

En este caso, para la obtención de la Licencia de Obra, no se requiere aprobación por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, salvo que el delegado supervisor lo considere necesario. El trámite se cumple exclusivamente ante la oficina municipal encargada de licencias de obra, la que, al concederla, comunica a la Comisión Supervisora de Obra para que cumpla su función.

Artículo 80°.- Formalidades

80.1 El F.U.O.-Parte 1 deberá estar firmado por el propietario, el abogado y el profesional responsable de obra, quien deberá ser arquitecto o ingeniero civil colegiado, salvo en los casos de autoconstrucción en que el responsable es el propietario.

80.2.- Todos los planos deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable del proyecto correspondiente y firmados por el propietario. Los profesionales proyectistas y responsable de obra deberán adjuntar los Certificados de Habilitación Profesional correspondientes.

Artículo 81°.- Ejemplares de planos y documentos

Los planos y los documentos exigidos para el trámite de Licencia de Obra, que acompañan al F.U.O, se presentarán en un solo ejemplar. El juego de planos debidamente sellado, al concluir el trámite, será conservado por la Municipalidad como parte del expediente.

Artículo 82º.- Presentación del expediente de Licencia de Obra.

82.1 El funcionario a cargo de la mesa de partes, recibirá el expediente de Licencia de Obra, previa constatación de que está conformado con todos los requisitos para su presentación, haciéndolo constar en la Hoja de Trámite.

Con el ingreso del expediente en mesa de partes se iniciara el término de veinte días hábiles fijado en el inciso a) del Art. 28º de la Ley No. 27157, como plazo ordinario para la culminación de este trámite.

Artículo 28º de la Ley 27157

a) Obtenido el cargo de recepción de dicho formulario y transcurridos 20 días útiles contados a partir de la fecha del cargo de recepción, sin que la Municipalidad haya observado la documentación presentada, se puede iniciar la obra.

La Comisión Técnica compuesta por los arquitectos e ingenieros designados por los respectivos Colegios Profesionales, tiene la función permanente de supervisión de la obra.

82.2 De no estar completo el expediente por falta de alguno de los documentos exigidos, el funcionario de mesa de partes lo hará constar en el cargo que firme.

El interesado tendrá dos (2) días hábiles para completar el expediente, reiniciándose el plazo con el ingreso del documento faltante. Si no se cumpliera con la subsanación, el expediente se tendrá por no presentado y se devolverá al interesado por mesa de partes, bajo cargo.

Artículo 83º.- Calificación del proyecto

Inmediatamente ingresado el expediente será elevado al Presidente de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, quien lo someterá al proceso de precalificación, lo cual será efectuado en un plazo no mayor de tres (3).

Para la calificación del proyecto por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, se seguirá un procedimiento igual al establecido para el anteproyecto en los artículos 67º al 72º del reglamento, salvo lo siguiente:

Se dejara expresa constancia de haberse convocado a los delegados ad hoc, si la intervención de estos fuese necesaria, en el FOU Parte 1.

El plazo máximo para que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos emita su dictamen, será de doce (12) días hábiles, excepto el caso previsto en el Art. 70º del Reglamento.

Los planos sellados y firmados por los delegados se guardaran en custodia en la Municipalidad como parte del expediente.

Artículo 84º.- Notificación del dictamen y sus efectos

84.1 La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, tiene un plazo de doce (12) días hábiles para emitir su dictamen, notificando al interesado, mediante cédula.

84.2 En caso de que el dictamen fuera de Desaprobado, no se podrá iniciar la obra hasta haber cumplido con subsanar el proyecto mediante la reformulación del mismo.

Anexo B3: Ley N° 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

Capítulo I

- **Artículo 10°.- Modalidades de aprobación:**

Para la obtención de las licencias de edificación existen cuatro (4) modalidades:

Modalidad A: Aprobación automática, (vivienda unifamiliar de hasta 120.00 m2 construidos).

- **Modalidad "A": Aprobación automática**

Para obtener las licencias reguladas por la presente ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, solo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del FUIO Parte 1 acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. **El cargo de ingreso constituye la licencia de obra**, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras.

Podrán acogerse a esta modalidad:

La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120.00 m2 construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.

Capítulo III

- **Artículo 25°.- Requisitos**

-

Para la modalidad A:

- 1.- Formulario Único Oficial (FUIO Parte 1), debidamente suscrito por el solicitante y, de ser el caso, por los profesionales responsables.
- 2.- Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios.
- 3.- En el caso que quien solicite no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.
- 4.- Plano de ubicación y plano de planta de la obra a ejecutar.
- 5.- Comprobante de pago de la licencia de edificación.

Anexo B4: Ley N° 27444 de Procedimiento Administrativo General concerniente a los principios del procedimiento administrativo

Esta ley es de aplicación para todas las entidades de la Administración Pública, regula el procedimiento administrativo y se sustenta fundamentalmente en principios que, permiten una mejor administración de la función pública, enumeramos dos principios que consideramos fundamentales:

Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

Principio de celeridad.

- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto del debido procedimiento o vulnere el ordenamiento jurídico.

Principio de simplicidad.

- Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.

Anexo B6: Ilustraciones de las Actividades a Inspeccionar



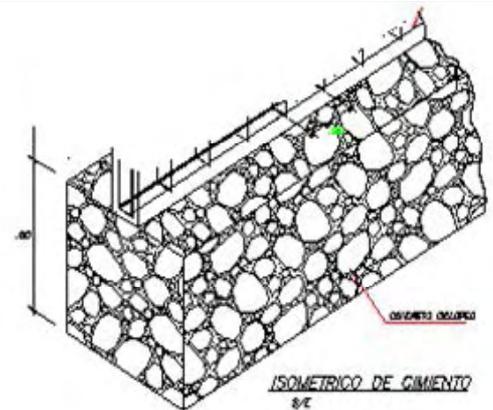
1.- Respetar el limite de propiedad sin invadir las veredas ni a los vecinos



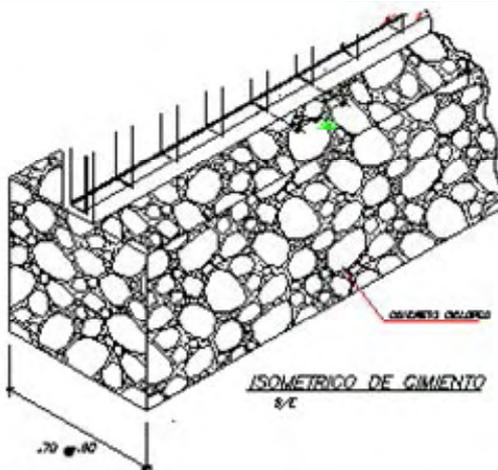
2.- Las marcas realizadas con yeso deben coincidir con los planos.



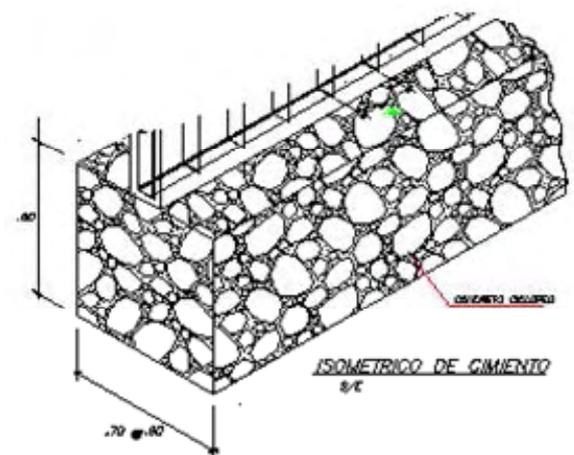
3.- Tipo y proporción de elementos encontrados en la excavación del terreno.



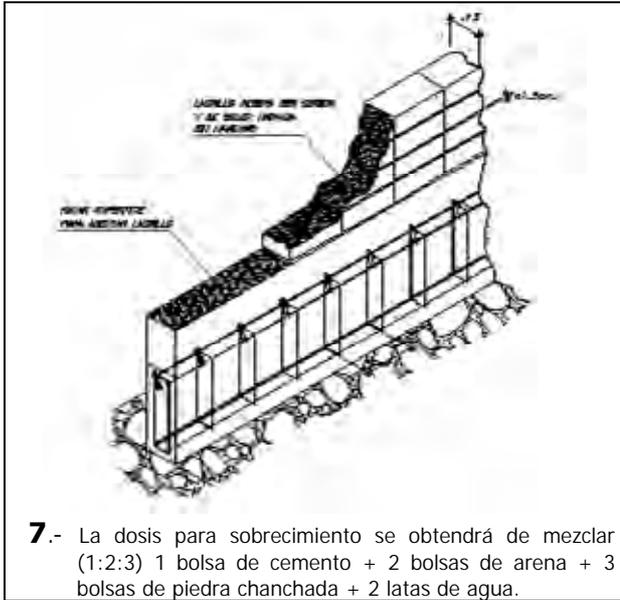
4.- Verificar que el fondo de cimentación sea de 80 cm. como mínimo.



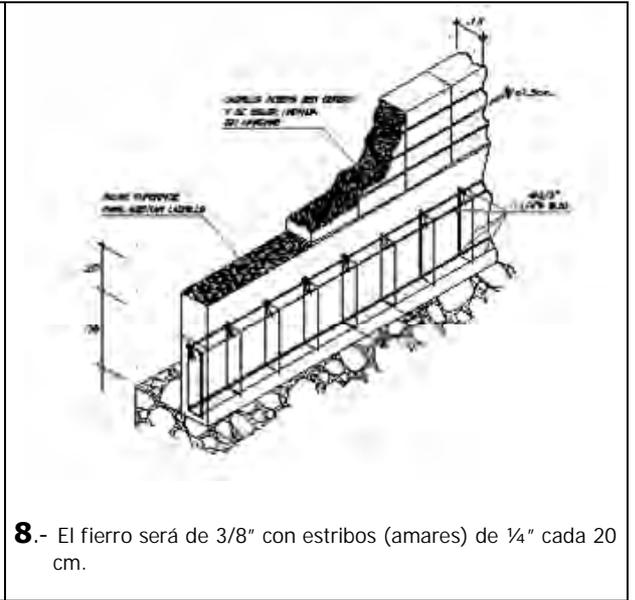
5.- Verificar que el ancho de la cimentación sea de 60 cm. como mínimo.



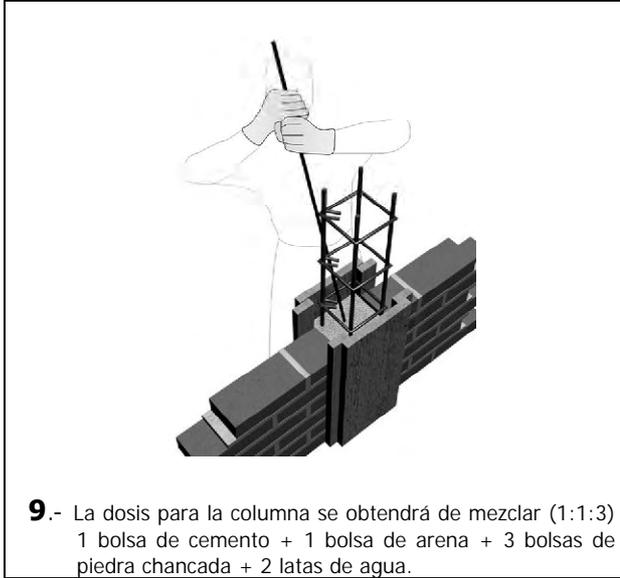
6.- La dosis para la cimentación se obtendrá de mezclar (1:2:3) 1 bolsa de cemento + 2 bolsas de arena + 3 bolsas de piedra chancada + 2 latas de agua + 30% de piedra grande de 10"



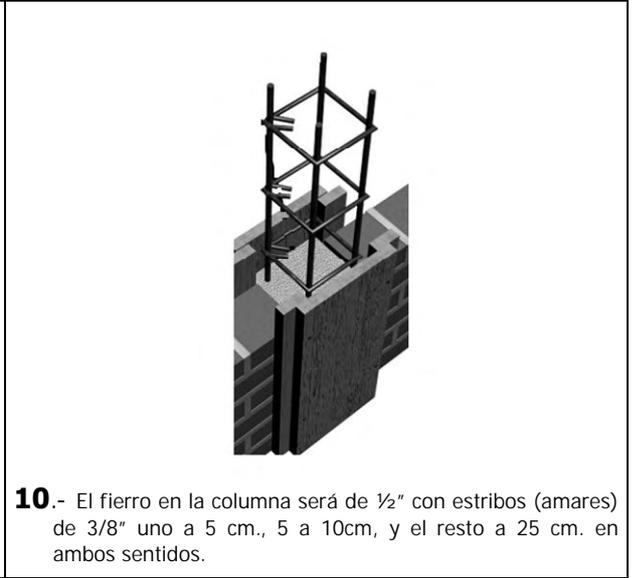
7.- La dosis para sobrecimiento se obtendrá de mezclar (1:2:3) 1 bolsa de cemento + 2 bolsas de arena + 3 bolsas de piedra chancada + 2 latas de agua.



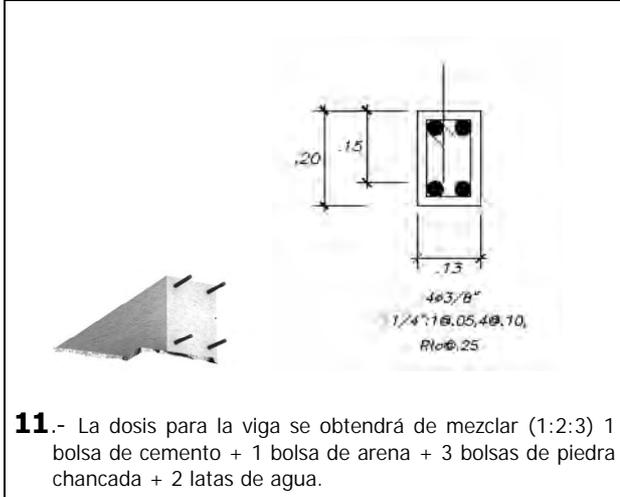
8.- El fierro será de 3/8" con estribos (amares) de 1/4" cada 20 cm.



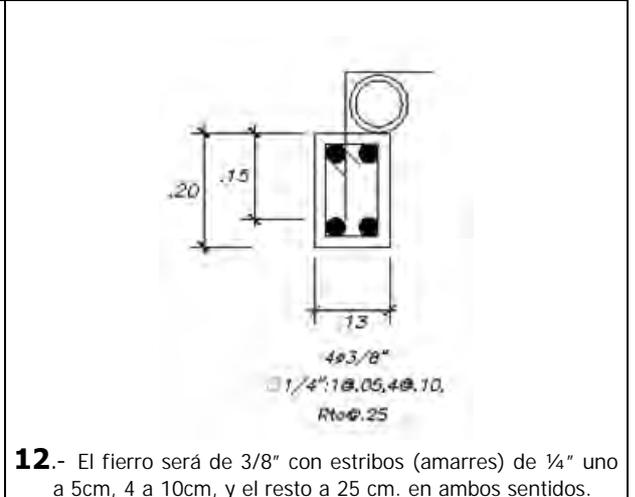
9.- La dosis para la columna se obtendrá de mezclar (1:1:3) 1 bolsa de cemento + 1 bolsa de arena + 3 bolsas de piedra chancada + 2 latas de agua.



10.- El fierro en la columna será de 1/2" con estribos (amares) de 3/8" uno a 5 cm., 5 a 10cm, y el resto a 25 cm. en ambos sentidos.



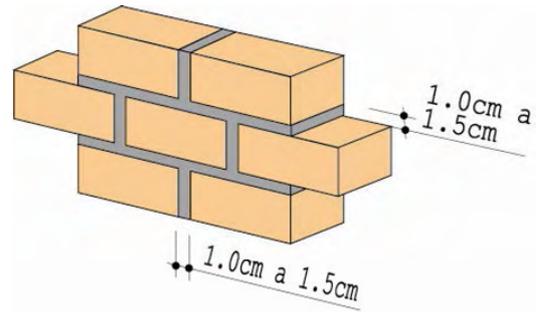
11.- La dosis para la viga se obtendrá de mezclar (1:2:3) 1 bolsa de cemento + 1 bolsa de arena + 3 bolsas de piedra chancada + 2 latas de agua.



12.- El fierro será de 3/8" con estribos (amarres) de 1/4" uno a 5cm, 4 a 10cm, y el resto a 25 cm. en ambos sentidos.



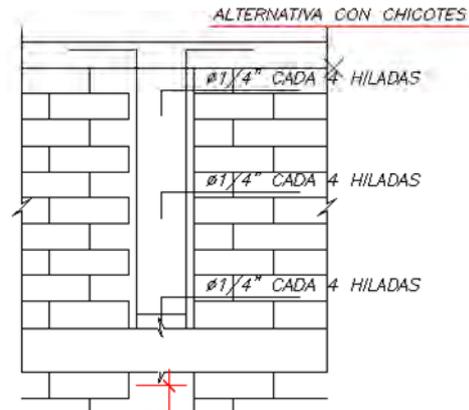
13.- La dosis para el mortero se obtendrá de mezclar (1:4) 1 bolsa de cemento + 4 bolsas de arena.



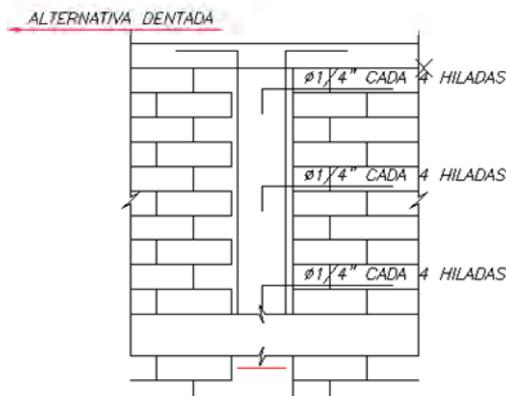
14.- El espesor de la junta entre ladrillos será entre 1 y 1.5 cm.



15.- Verificar que los muros sean de soga (con los huecos o ranuras hacia abajo y a lo largo) o de cabeza (con los huecos o ranuras hacia abajo y a lo ancho)



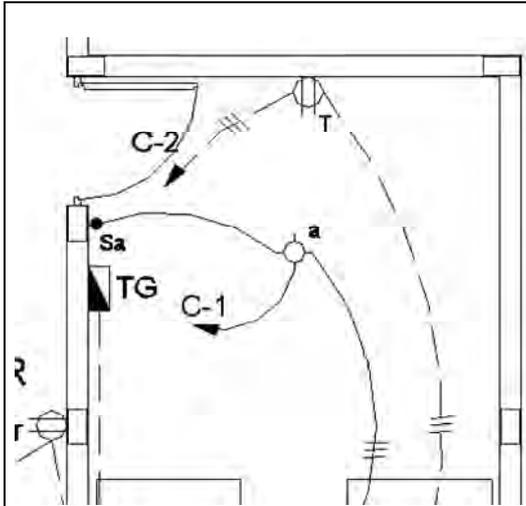
16.- Se utilizara fierro de ¼" con 40 cm. al interior del muro 12.5 cm. al interior de la columna y con una patita de 10 cm. cada 4 hiladas de ladrillo



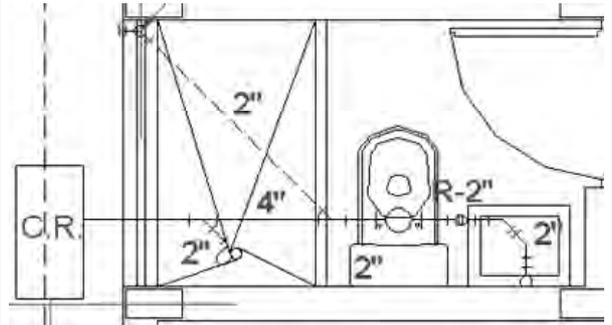
17.- El diente será de 5 cm.



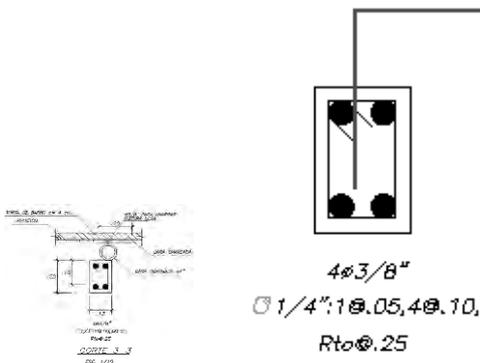
18.- Verificar que los tubos de agua, desagüe y eléctricos estén ubicados en los muros y no en las vigas y/o columnas.



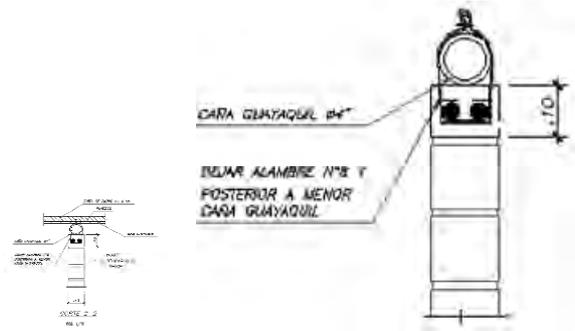
19.- Verificar el uso del tipo de cables y tuberías indicados en los planos.



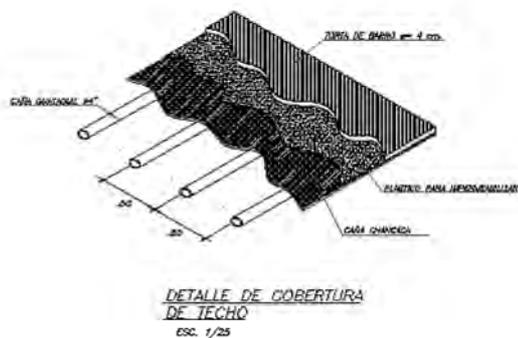
20.- Verificar el uso del tipo de tuberías y accesorios indicados en los planos.



21.- Deberá estar a 10 cm. dentro de la viga, sujetara la caña con una pata de 20 cm. la que servirá para ampliaciones futuras.



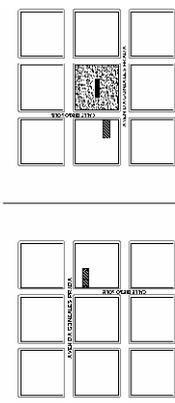
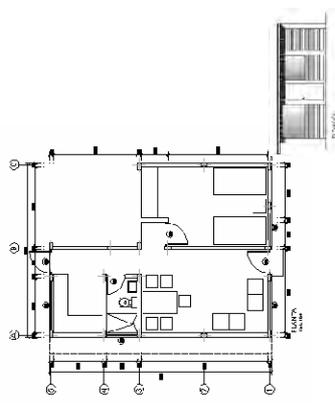
22.- Se utilizara alambre N° 8 desde el interior de la viga para sujetar la caña.



23.- Será de 50 cm. sujetadas a los ganchos y/o mechas de la viga.

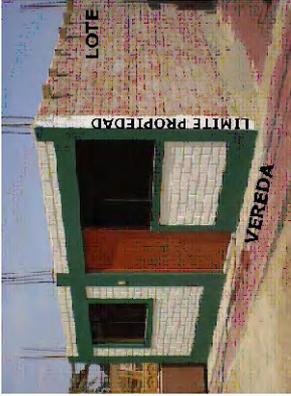
Anexo B7: Lista de Verificación para la Inspección

1° REVISIÓN DE DOCUMENTOS NECESARIOS PARA INSPECCIÓN

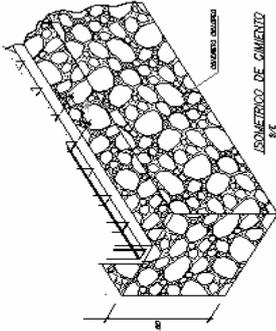
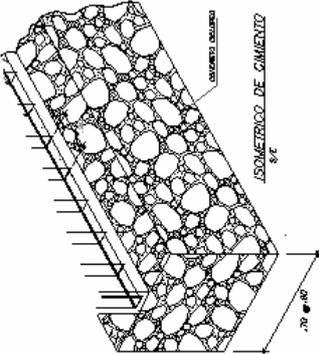
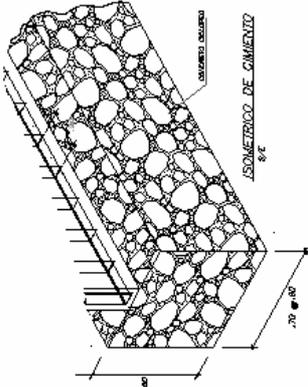
DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO MINIMO	ILUSTRACION	No. CONFORME	NO CONFORME	OBSERVACIONES									
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	DETALLE DE LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS, CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES, ETC.		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">SIMBOLOGÍA</th> <th style="width: 50%;">DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN</th> <th style="width: 25%;">TIEMPO</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Encharcar la bóveda la cantidad a usar</td> <td style="text-align: center;">5 min</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td>Mezclar el material añadiendo agua limpia y poco a poco hasta lograr la consistencia deseada. Probar la consistencia, con la mano, sobre la pasta preparada.</td> <td style="text-align: center;">3 horas 5min</td> </tr> </table>	SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	TIEMPO		Encharcar la bóveda la cantidad a usar	5 min	 	Mezclar el material añadiendo agua limpia y poco a poco hasta lograr la consistencia deseada. Probar la consistencia, con la mano, sobre la pasta preparada.	3 horas 5min			
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	TIEMPO													
	Encharcar la bóveda la cantidad a usar	5 min													
 	Mezclar el material añadiendo agua limpia y poco a poco hasta lograr la consistencia deseada. Probar la consistencia, con la mano, sobre la pasta preparada.	3 horas 5min													
PLANO DE UBICACIÓN	IDENTIFICACION DE AVENIDAS Y/O CALLES PERIFERICAS, LOTES ALEDAÑOS, ETC.														
PLANOS DE ARQUITECTURA	DIMENSION DE LOTES, RETIROS, DISTRIBUCION DE ESPACIOS, ALTURAS Y ESPESORES, ILUSTRACION DE LA FACHADA														

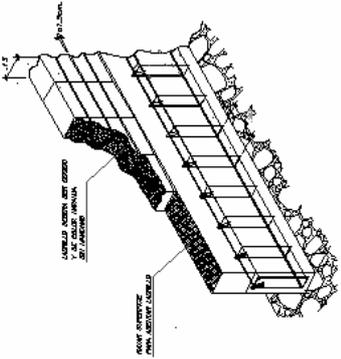
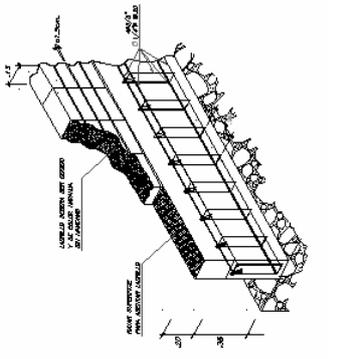
2° TRABAJOS A REALIZARSE EN OBRA

2.1.- INSPECCION N° 1

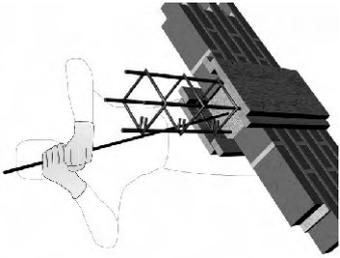
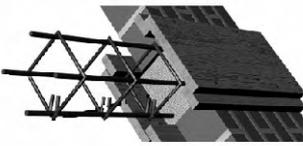
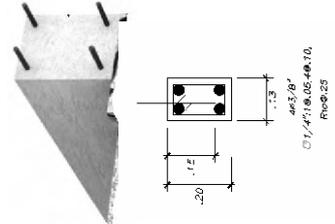
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO MINIMO	ILUSTRACION	No.	CONFORME	NO CONFORME	OBSERVACIONES
ALINEAMIENTO DE FACHADA	RESPECTAR EL LIMITE DE PROPIEDAD SIN INVADIR LAS VEREDAS NI A VECINOS. RESPECTAR LOS RETIROS NORMADOS.			1			
TRAZO Y REPLANTEO	LAS MARCAS REALIZADAS CON YESO DEBEN COINCIDIR CON LOS PLANOS			2			

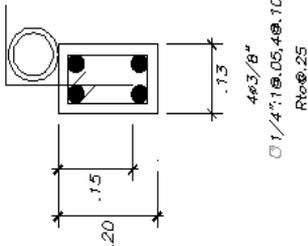
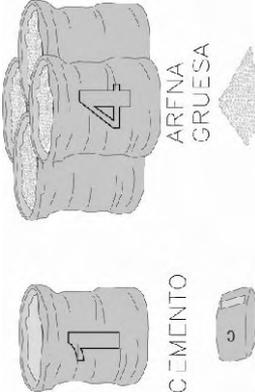
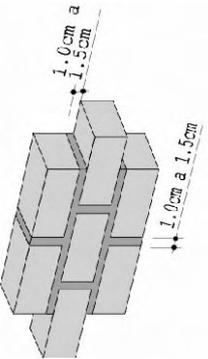
TIPO DE SUELO	TIPO Y PROPORCION DE ELEMENTOS ENCONTRADOS EN LA EXCAVACION DEL TERRENO			3				
---------------	---	--	--	---	--	--	--	--

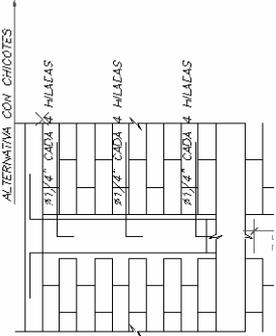
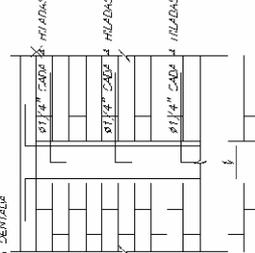
<p>PROFUNDIDAD DE CIMENTACION</p>	<p>VERIFICAR QUE SEA DE 80 CM. COMO MINIMO.</p>	<p>2.1</p>		<p>4</p>		
<p>ANCHO DE CIMENTACION</p>	<p>VERIFICAR QUE SEA DE 60 CM. COMO MINIMO.</p>	<p>2.1</p>		<p>5</p>		
<p>CIMIENTO: CONCRETO CICLOPEO</p>	<p>LA DOSIS SE OBTENDRA DE MEZCLAR (1:10:3) 1 BOLSA DE CEMENTO + 10 BOLSAS DE HORMIGON + 3 BOLSAS DE PIEDRA GRANDE DE 10"</p>	<p>1.3 a)</p>		<p>6</p>		

<p>SOBRECIMIENTO: CONCRETO 175KG/CM2</p>	<p>LA DOSIS SE OBTENDRA DE MEZCLAR (1:2:3) 1 BOLSA DE CEMENTO + 2 BOLSAS DE ARENA + 3 BOLSAS DE PIEDRA CHANCADA + 2 LATAS DE AGUA</p>	<p>1.1 - a)</p>		<p>7</p>		
<p>SOBRECIMIENTO: DIAMETRO DEL ACERO</p>	<p>ESTE FIERRO SERA DE 3/8" CON ESTRIBOS (AMARRES) DE 1/4" CADA 20 CM.</p>	<p>2.2 a)</p>		<p>8</p>		

2.2.- INSPECCION N° 2

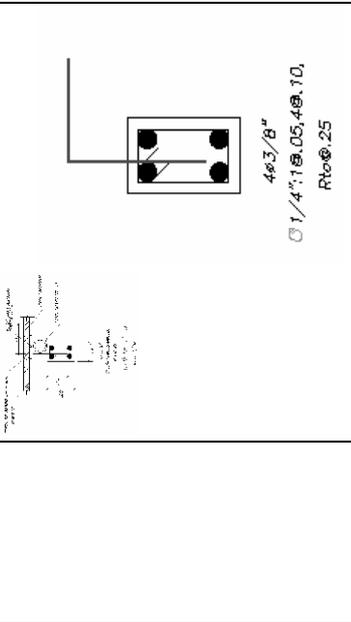
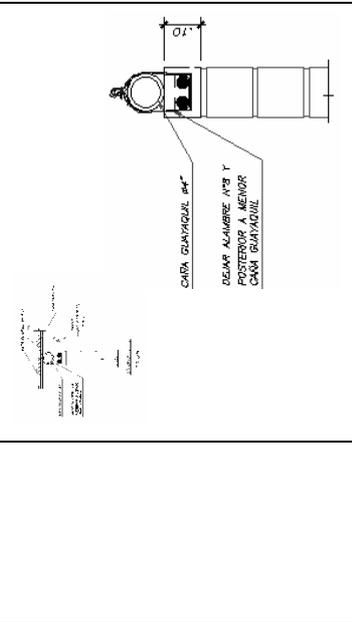
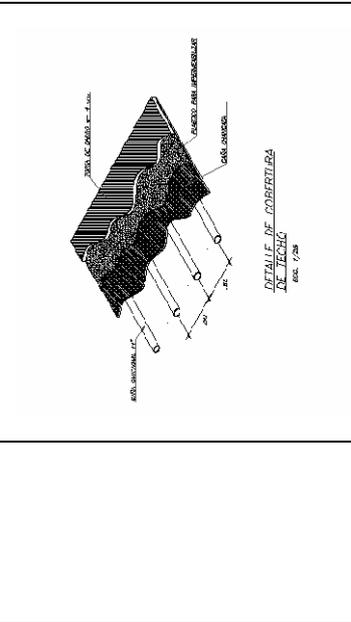
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO MINIMO	ILUSTRACION	No.	CONFORME	NO CONFORME	OBSERVACIONES
<p>COLUMNA: CONCRETO 210 KG/CM2</p>	<p>LA DOSIS SE OBTENDRA DE MEZCLAR (1:2:3) 1 BOLSA DE CEMENTO + 2 BOLSAS DE ARENA + 3 BOLSAS DE PIEDRA CHANCADA + 2 LATAS DE AGUA</p>	<p>1.1 a)</p>		<p>9</p>			
<p>COLUMNA: DIAMETRO DEL ACERO</p>	<p>ESTE FIERRO SERA DE 3/8" CON ESTRIBOS (AMARRAS) DE 1/4" UNO A 5CM, 4 A 10 CM, Y EL RESTO A 25 CM. EN AMBOS SENTIDOS.</p>	<p>2.2 c)</p>		<p>10</p>			
<p>VIGA: CONCRETO 210/CM2</p>	<p>LA DOSIS SE OBTENDRA DE MEZCLAR (1:2:3) 1 BOLSA DE CEMENTO + 2 BOLSAS DE ARENA + 3 BOLSAS DE PIEDRA CHANCADA + 2 LATAS DE AGUA</p>	<p>1.1 a)</p>		<p>11</p>			

<p>VIGA: DIAMETRO DEL ACERO</p>	<p>ESTE FIERRO SERA DE 3/8" CON ESTRIBOS (AMARRES) DE 1/4" UNO A 5CM, 4 A 10 CM. Y EL RESTO A 25 CM. EN AMBOS SENTIDOS</p>	<p>2.2 c)</p>		<p>12</p>			
<p>DOSIFICACION DEL MORTERO</p>	<p>LA DOSIS SE OBTENDRA DE MEZCLAR (1:4) 1 BOLSA DE CEMENTO + 4 BOLSAS DE ARENA</p>	<p>1.2 a)</p>		<p>13</p>			
<p>ESPESOR DE LA JUNTA DE MORTERO</p>	<p>EL ESPESOR DE LA JUNTA ENTRE LADRILLOS SERA ENTRE 1 Y 1.5 CM</p>	<p>3.4</p>		<p>14</p>			

<p>ASENTADO DE LADRILLO</p>	<p>VERIFICAR QUE LOS MUROS SEAN DE SOGA (CON LOS HUECOS O RANURAS HACIA ABAJO Y A LO LARGO) O DE CABEZA (CON LOS HUECOS O RANURAS HACIA ABAJO Y A LO ANCHO)</p>			<p>15</p>			
<p>MECHAS DE CONFINAMIENTO DE MURO CON LA COLUMNA</p>	<p>SE UTILIZARA FIERRO DE 1/4" CON 40 CM AL INTERIOR DEL MURO, 12.5 CM AL INTERIOR DE LA COLUMNA Y CON UNA PATITA DE 10 CM, CADA 4 HILADAS DE LADRILLO</p>	<p>3.2</p>		<p>16</p>			
<p>DENTADO DE CONFINAMIENTO DE MURO CON LA COLUMNA</p>	<p>EL DIENTE SERA DE 5 CM</p>	<p>3.2</p>		<p>17</p>			

2.3.- INSPECCION N° 3

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO MINIMO	ILUSTRACION	No.	CONFORME	NO CONFORME	OBSERVACIONES
INSTALACIONES NO DEBEN CORTAR LAS ESTRUCTURAS	VERIFICAR QUE LOS TUBOS DE AGUA, DESAGUE Y ELECTRICOS ESTEN UBICADOS EN LOS MUROS Y NO EN VIGAS Y/O COLUMNAS			18			
INSTALACIONES ELECTRICAS	VERIFICAR EL USO DEL TIPO Y DIMENSIONES DE TUBERIAS ELECTRICAS, TIPO DE CABLE, CANTIDAD DE TOMACORRIENTES, INTERRUPTORES, PUNTOS DE LUZ, MEDIDOR Y TABLEROS ELECTRICOS			19			
INSTALACIONES SANITARIAS	VERIFICAR EL TIPO Y DIMENSIONES DE TUBERIAS DE AGUA Y DESAGUE, RECORRIDO DE LAS TUBERIAS, CANTIDAD DE LLAVES DE PASO, PUNTOS DE AGUA, DESAGUE, REGISTROS, ETC.			20			

<p>MECHAS DE SUJECION Y/O EXPANSION FUTURA</p>	<p>DEBERA ESTAR 10 CM DENTRO DE LA VIGA. SUJETARA LA CAÑA CON UNA PATA DE 20 CM. LA QUE SERVIR Á PARA AMPLIACIONES FUTURAS.</p>		<p>21</p>		
<p>ALAMBRE DE SUJECION</p>	<p>SE UTILIZARÁ ALAMBRE N° 8 (ALAMBRE DE AMARRE) DESDE EL INTERIOR DE LA VIGA PARA SUJETAR LA CAÑA</p>		<p>22</p>		
<p>SEPARACION ENTRE CAÑAS</p>	<p>SERA DE 50 CM, SUJETADAS A LOS GANCHOS Y/O MECHAS DE LA VIGA</p>		<p>23</p>		

2.4.- INSPECCION N° 4

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO MINIMO	ILUSTRACION	No.	CONFORME	NO CONFORME	OBSERVACIONES
FINALIZACION DE OBRA	VERIFICAR EL TIPO DE ACABADOS UTILIZADOS Y LA FINALIZACION DE OBRA.						