

PASO 5

DOCUMENTOS PARA SER FORMAL

► Luego de conocer dónde construir seguro y aprender más sobre las normas de construcción, ahora pasaremos a contarte sobre la importancia de formalizar tu proyecto.

Antes de iniciar con un proyecto de construcción debes realizar la documentación pertinente. Por ejemplo, para construir una casa necesitas planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas y sanitarias y por supuesto, como hemos visto en la presentación anterior, tenemos que realizar un estudio de suelos.

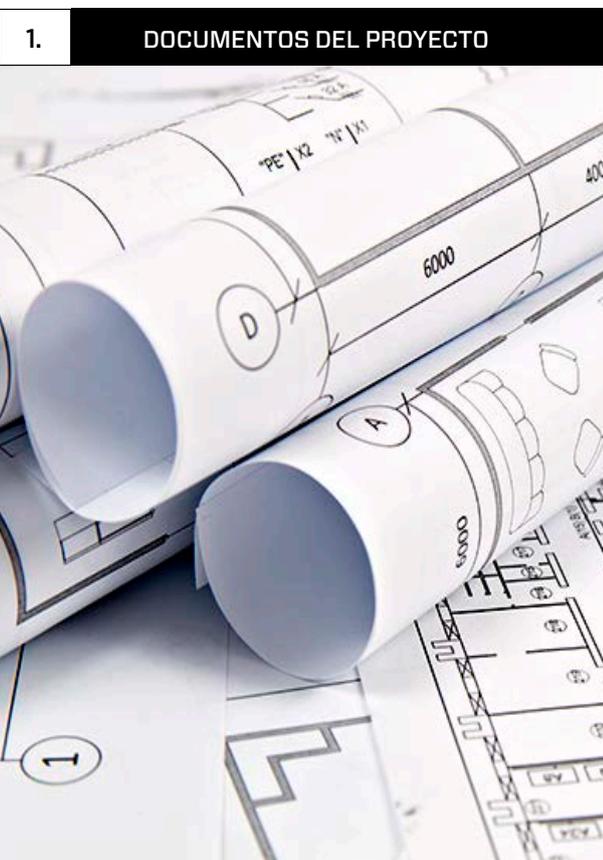
Construir formal consiste en presentar estos documentos a la municipalidad del distrito donde vas a construir para que sean aprobados y de esta manera puedas conseguir una licencia de construcción.

VENTAJAS:

1. Garantiza que la construcción sea segura para ti y tu familia, porque cumplirá con las normas actuales.
2. Te dará una idea clara de la estructura del proyecto de construcción y te apoyará a llevar un control del avance del proyecto.
3. Al tener tus documentos en regla y respetar los horarios establecidos, podrás construir en orden y sin tener inconvenientes con los vecinos.
4. Evitarás imprevistos durante la construcción que puedan requerir soluciones improvisadas y riesgosas a largo plazo que compliquen tu economía, los plazos de entrega y la seguridad de los que viven contigo.
5. Obtendrás tu título de propiedad y con eso incrementará el valor de tu vivienda.
6. Te puede servir como garantía para obtener préstamos bancarios para hacer ampliaciones, remodelaciones o emprender nuevos negocios.

PASOS PARA SER FORMAL:

► Lo primero que se necesita para ser formal es presentar los documentos del proyecto. Con los documentos aprobados, se podrá obtener la licencia de edificación y comenzar a ejecutar la obra. Finalmente, al terminar de construir, necesitarás pedir la conformidad de obra a la municipalidad de tu distrito.



3. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN



Miraflores
es Niña

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD"

Resolución de Licencia de Edificación

N° 0246-2020-SGLEP-GAC/MM
Edificación Nueva

Expediente N° 3116 - 2020. Fecha de Emisión: 02.11.2020. Fecha de Caducidad: 02.11.2023.

LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES, tomando en cuenta el Plan Urbano del distrito, el Plano de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, las normas técnicas distritales establecidas en las Ordenanzas Municipales vigentes, y la Ley N° 29090 Ley Reguladora de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus Reglamentos; otorga la presente Resolución de Licencia de Edificación a:

Propietario : COMITÉ DE REPRESENTANTES DEL SECTOR COMERCIAL
R.U.C. : 20100000000
Tipo de Obra : Edificación Nueva de construcción de cisterna / cuarto de bombas, 05 sótanos, semisótano y 10 pisos.
Uso del Predio : Local Institucional.
Ubicación : Av. Amazonas N° 0000-0000 esquina con Calle Chiclaya N° 100
Urbanización : Surquillo.
Manzana Catastral : 0000
Lote Catastral : 0000
Área del Terreno : 1.000,00 m²

MODALIDAD DE APROBACION: "C"

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS:

Base Legal: Normatividad establecida en el CPUE N° 0709-2019-SGLEP-GAC/MM de fecha 04.06.2019.

Zonificación : OU - Usos Especiales.
Área Estr. Urb. y Sector : III - B.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Altura de Edificación : 10 pisos más 05 m de construcción al Proyecto
Estacionamientos : 05 Estacionamientos Construidos al Proyecto
10 Estacionamientos para Vehículos Construidos al Proyecto
Retiro Municipal : Retiro No. Amazonas : 1.00 m de Construcción al Proyecto
Retiro Calle Chiclaya : 1.00 m de Construcción al Proyecto
Área Libre : 10.00 m² de Construcción al Proyecto
Obra Autorizada de : Edificación Nueva: 1.000,00 m²
Valor de Obra : 1.17.000,00 m²



4. EJECUCIÓN DEL PROYECTO



5. CONFORMIDAD DE OBRA

ANEXO XX



PERU Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE
Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

(Sello y Firma)

Municipalidad de: _____
N° de Expediente: _____

Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponde

1. SOLICITUD DE CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN ANTICIPADAS.

1.1 LICENCIA DE EDIFICACIÓN: MODALIDAD DE APROBACION

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN N°: _____ ZONIFICACIÓN: _____

TIPO DE LICENCIA: _____ ALTURA: _____

USO APROBADO: _____

1.2 DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN: (Marcar con X en el casillero que corresponda)

Documento que acredite el derecho a edificar

() Planos de replanteo, ubicación y de arquitectura, y de seguridad.

() Planos de replanteo de Estructuras.

() Planos de replanteo deInst. Sanitarias.

() Planos de replanteo deInst. Eléctricas.

Memoria Descriptiva de las obras ejecutadas con registro fotográfico, y de las obras pendientes de ejecución.

Copias de los comprobantes por derecho de revisión.

Fecha de pago de tasa municipal correspondiente: _____

Número de recibo de pago de la tasa municipal correspondiente: _____

Monto pagado: _____

1.3 OBRA SIN VARIACIONES CON VARIACIONES

1.4 INMUEBLE:

Departamento: _____ Provincia: _____ Distrito: _____

Urbanización / A.H. / Otro: _____ Mz. Lote Sub Lote: _____ Av. / Jr. / Calle / Pasaje: _____ N°: _____ Int: _____

Área Total (m²): _____ Por el frente (m): _____ Por la derecha (m): _____ Por la izquierda (m): _____ Por el fondo (m): _____

Inscrito en el Registro de Predios de: _____ N° Código de Predio: _____

Asiento: _____ Folio: _____ Tomo: _____ o en: _____ Ficha: _____ Partida Electrónica: _____

2. ADMINISTRADO: (Según art. 8 de la Ley N° 29090) PROPIETARIO SI NO

2.1 PERSONA NATURAL: (Datos de condóminos deben consignarse en el Anexo A)

Apellido Paterno: _____ Apellido Materno: _____ Nombres: _____

N° DNI / C.E.: _____ Teléfono: _____ Correo Electrónico: _____

Domicilio: _____

Departamento: _____ Provincia: _____ Distrito: _____

Urbanización / A.H. / Otro: _____ Mz. Lote Sub Lote: _____ Av. / Jr. / Calle / Pasaje: _____ N°: _____ Int: _____

Estado Civil: Soltero(a) Casado(a) Viudo(a) Divorciado(a)

Cónyuge: _____

Apellido Paterno: _____ Apellido Materno: _____ Nombres: _____

N° DNI / C.E.: _____ Teléfono: _____ Correo Electrónico: _____

DOCUMENTOS DEL PROYECTO:

El FUE o “formulario único de edificaciones” es un documento que contiene la información sobre la ubicación del proyecto, los datos del propietario y las firmas de los ingenieros y arquitectos que son responsables del cumplimiento de las normas de los proyectos presentados. También incluye una declaración jurada que garantiza que los profesionales están habilitados por sus respectivos colegios profesionales para realizar proyectos.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE LICENCIA

(Solo y Firma)

Municipalidad de _____
N° de Expediente _____

Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponda

1. SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

1.1 TIPO DE TRÁMITE:
 ANTEPROYECTO EN CONSULTA
 LICENCIA DE OBRA
 REGULARIZACIÓN DE LICENCIA

1.2 TIPO DE OBRA:
 EDIFICACIÓN NUEVA
 AMPLIACIÓN
 REMODELACIÓN
 REFACCIÓN (*)
 ACORDONAMIENTO (*)
 PUESTA EN VALOR HISTÓRICO MONUMENTAL
 CERCADO
 DEMOLICIÓN
 OTROS

Fecha inicio de obra: ____/____/____

1.3 MODALIDAD DE APROBACIÓN:
 A APROBACIÓN CON FIRMA DE PROFESIONALES
 B CON FIRMA DE PROFESIONALES RESPONSABLES
 C APROBACIÓN CON EVALUACIÓN PREVIA DE PROYECTO POR REVISORES URBANOS O COMISIONES TÉCNICAS
 D APROBACIÓN CON EVALUACIÓN PREVIA DE OMIASIÓN TÉCNICA

1.4 ANEXOS QUE SE ADJUNTA:
 "A" DATOS CONDÓMINOS - PERSONAS NATURALES
 "B" DATOS CONDÓMINOS - PERSONAS JURÍDICAS
 "C" PRE-DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN
 "D" AUTOLIQUIDACIÓN

2. DEL SOLICITANTE: (Según art. 1º de la Ley N° 29090) PROPRIETARIO NO PROPRIETARIO (*)

2.1 PERSONA NATURAL: (Datos de condóminos deben consignarse en el Formulario Único / Anexo A - Ley 29090)
 Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____ Nombres _____
 DNI / CE _____
 Domicilio _____
 Departamento _____ Provincia _____ Urbijo _____
 Urbanización (A/H / Otro) _____ Mc. Lote Sub Lote _____ Av. / Jr. / Calle / Pasaje _____ N° _____ Int. _____
 Estado Civil: Soltero(s) Casado(s) Viudo(s) Divorciado(s)
 Det(ta) Conyugal _____
 Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____ Nombres _____
 DNI / CE _____

2.2 PERSONA JURÍDICA: (Datos de condóminos deben consignarse en el Formulario Único / Anexo B - Ley 29090)
 Razón Social o Denominación _____ RUC _____
 Domicilio _____
 Departamento _____ Provincia _____ Urbijo _____
 Urbanización (A/H / Otro) _____ Mc. Lote Sub Lote _____ Av. / Jr. / Calle / Pasaje _____ N° _____ Int. _____

Fig. N°1: Formulario único de edificación (FUE)

Con respecto a este punto dentro de los pasos para construir formal, que tiene que ver con los planos y documentos del proyecto para la aprobación, necesitas saber que la presentación se hace con el formulario llamado FUE, además de los planos, memorias descriptivas y especificaciones técnicas.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

Son los planos de cada una de las especialidades, con su respectiva memoria descriptiva y especificaciones técnicas. Estos proyectos deben cumplir con las recomendaciones del RNE. Además, los proyectos de instalaciones se acompañan con los certificados de factibilidad de servicios que garantizan que las construcciones podrán conectarse a las redes de electricidad, agua y desagüe.

MODALIDADES

Cabe mencionar que todos los proyectos tienen que ser aprobados por las municipalidades y existen cuatro opciones de aprobación dependiendo del tipo y tamaño de la obra, estos son:



Modalidad A:
 Construcción de viviendas, ampliaciones y remodelaciones que no impliquen un cambio estructural y, por último, demolición de casas de menos de 3 pisos.



Modalidad B:
 Condominios con viviendas de menos de 5 pisos y demoliciones de edificios de hasta 5 pisos.



Modalidad C:
Condominios con viviendas de más de 5 pisos, intervenciones del Patrimonio cultural, entre otros.



Modalidad D:
Proyectos industriales, locales comerciales, colegios, hospitales, entre otros.

APROBACIÓN DEL PROYECTO

La municipalidad te otorgará la licencia de construcción y podrás proceder a ejecutar tu obra, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos antes mencionados.

Esta licencia te permitirá construir sin problemas, obviamente respetando los horarios reglamentarios para no afectar la tranquilidad de los vecinos. Además, la obra se tendrá que construir según lo aprobado, si hicieras un cambio tendrás que conseguir primero una nueva aprobación. Por último, ten en cuenta que una licencia de construcción tiene una vigencia de 36 meses desde la fecha que se emite.

CONFORMIDAD DE OBRA

La documentación final es conseguir la conformidad de la obra, que es un procedimiento mediante el cual el municipio realizará una inspección ocular a tu obra para verificar que los planos aprobados para el otorgamiento de licencia se hayan cumplido.

Después de tener la conformidad de obra se podrá acceder a la declaratoria de fábrica en la SUNARP, es decir, tu casa ya estará inscrita en Registros Públicos y tendrás la titularidad de tu vivienda.

Hay que tener en cuenta que construir seguro y ser formal te dará una mejor calidad de vida y también la seguridad de que tu familia podrá mantener la titularidad de la propiedad, garantizando el derecho de todos los herederos.

Esperamos que esta información complementaria te haya apoyado a entender aún más la importancia de construir seguro en un país altamente sísmico como el nuestro. Así que si estás pensando construir tu casa propia, ten en cuenta todas nuestras recomendaciones e información para proteger lo más importante para ti: **tu familia.**



PROTEGE LO QUE CONSTRUYES