

**MODIFICAR EL REGLAMENTO DE  
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y  
DESARROLLO URBANO**

**DECRETO SUPREMO  
N° 012-2004-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
CONSIDERANDO:

Que, corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer las competencias compartidas con los Gobiernos Regionales y Locales, en materia de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - N° 27792;

Que, mediante Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA se aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el cual constituye el marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las Municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano;

Que, se ha recibido aportes y sugerencias de diferentes municipalidades provinciales del país, que actualmente se encuentran en proceso de adecuación a lo dispuesto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sugiriendo ajustes en los plazos, procedimientos y modalidades de ejecución, que permita a los gobiernos locales cumplir con los roles y funciones que la Ley Orgánica de Municipalidades les asigna;

De conformidad con el inciso 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú y la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - N° 27792;

DECRETA:

**Artículo 1.-** Modificar los artículos 31, 38 y 39 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto

Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"Artículo 31.- La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas Zonas Urbanas se efectuará, según el Plan de Desarrollo Urbano, aplicando las denominaciones y características contenidas en el siguiente Cuadro Resumen de la Zonificación:

***(CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACION SE ENCUENTRA EN :  
[www.elperuano.com.pe](http://www.elperuano.com.pe) sección normas legales del 18/7/2004)***

"Artículo 38.- La municipalidad provincial remitirá el expediente de cambio de zonificación a la municipalidad distrital, en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la que en un plazo de treinta (30) días calendario emitirá opinión técnica fundamentada.

Dentro del plazo antes indicado la municipalidad distrital hará de conocimiento, la solicitud de cambio de zonificación, entre los propietarios de los inmuebles vecinos; quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas por escrito.

Se considerarán como inmuebles vecinos a aquellos que comparte el frente de manzana del inmueble materia de solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se considerarán como inmuebles vecinos a aquellos que estén ubicados a ambos frentes de manzana.

Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aún no habilitados, no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.

Vencido el plazo señalado en el primer párrafo, de no haber emitido opinión la municipalidad distrital, se continuará con el trámite de cambio de zonificación por la municipalidad provincial consignando este hecho en la Ordenanza respectiva."

"Artículo 39.- Con la opinión técnica emitida por la municipalidad distrital, o vencido el plazo para emitirla, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la municipalidad provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido al Concejo Provincial para que resuelva, mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado.

El cambio de zonificación deberá comprender los inmuebles vecinos conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del presente Reglamento.”

**Artículo 2.-** Adicionar al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, el Capítulo IX cuyo texto es el siguiente:

## “CAPÍTULO IX

### DE LA COOPERACION INTERINSTITUCIONAL PARA EL ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO

**Artículo 46.-** El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento coordinará con las municipalidades y promoverá su labor en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, brindándoles orientación técnica para la elaboración de los planes a los que se refiere el presente reglamento en el caso que le sea solicitada.

**Artículo 47.-** A efectos de la cooperación interinstitucional, a que se contrae el presente Capítulo, las municipalidades provinciales propondrán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la celebración de convenios de cooperación técnica destinados a:

a) Recibir capacitación y propuestas técnicas, en materia de desarrollo urbano, adecuadas a las necesidades de las municipalidades y a las funciones que autónoma y descentralizadamente deben llevar a cabo en su ámbito;

b) Aplicar la metodología adecuada para la preparación, armonización y/o actualización del Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano y Plan Específico, de conformidad con las necesidades locales de la municipalidad solicitante; y,

c) Poner en práctica procedimientos conducentes a incorporar los criterios técnicos de urbanismo, planificación y ordenamiento territorial en la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Específico.

**Artículo 48.-** Las municipalidades provinciales, igualmente, podrán promover y suscribir convenios de cooperación interinstitucional con

universidades, colegios profesionales, organizaciones no gubernamentales y otras instituciones locales que tengan como propósito promover el cumplimiento de sus obligaciones en materia de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial."

**Artículo 3.-** Modificar la Primera y Tercera Disposiciones Transitorias del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, las que quedarán redactadas de la siguiente manera:

"Primera.- Las municipalidades que cuenten con planes urbanos vigentes, tendrán plazo hasta diciembre del 2005 para adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento."

"Tercera.- Los Planes Urbanos que se encuentren en proceso de aprobación, a la entrada en vigencia del presente Reglamento, podrán continuar, de manera excepcional, hasta su culminación al amparo del procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 007-85-VC.

Las municipalidades que cuenten con Planes Urbanos, aprobados al amparo de esta Disposición Transitoria, tendrán plazo de cinco años para adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento.

Durante el período que se indica en el párrafo precedente, y de conformidad con los estudios de sus correspondientes Planes de Desarrollo Urbano, las municipalidades podrán adaptar a las características especiales de su realidad local, con la sustentación técnica correspondiente, los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Cuadro Resumen de la Zonificación, contenido en el artículo 31 del presente Reglamento:

- a) Longitud de los frentes de lotes.
- b) Porcentajes de área libre.
- c) Alturas de edificación.

Dichas adaptaciones deberán aprobarse mediante Ordenanza de la respectiva Municipalidad Provincial en los siguientes casos:

a) En zonas residenciales podrá incrementarse la longitud de los frentes de lotes y los porcentajes de área libre. Las alturas de edificación se fijarán de acuerdo a la consolidación urbana de la ciudad.

b) En zonas comerciales las alturas de edificación se fijarán de acuerdo a la consolidación urbana de la ciudad.

c) En zonas industriales podrá incrementarse la longitud de los frentes de lotes.

De existir incompatibilidad entre los parámetros técnicos, urbanísticos o edificatorios, establecidos en las normas de desarrollo urbano de alguna provincia o distrito y los establecidos en el presente Reglamento, serán de aplicación estos últimos:"

**Artículo 4.-** Derogar la Primera y Segunda Disposiciones Finales del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA.

**Artículo 5.-** El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil cuatro.

ALEJANDRO TOLEDO  
Presidente Constitucional de la República

CARLOS BRUCE  
Ministro de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento