

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo previsto en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú, el Congreso de la República puede delegar en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, mediante decretos legislativos, sobre la materia específica y por el plazo determinado establecidos en la ley autoritativa. En ese sentido, mediante la Ley N° 30506, el Congreso de la República, ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, por un plazo de noventa (90) días calendario, sobre materia de reactivación económica y formalización, seguridad ciudadana, lucha contra la corrupción, agua y saneamiento y reorganización de Petroperú S. A.

En el literal h) del numeral 1 del artículo 2 del citado dispositivo legal se establece entre otras medidas, la facultad de emitir normas que regulen o faciliten el desarrollo de actividades económicas, comerciales y prestación de servicios sociales y aprobar medidas que permitan la eliminación de barreras burocráticas, en los tres niveles de gobierno.

Además, a partir del año 2002, el desarrollo de las políticas públicas del Estado Peruano se sustenta en el Acuerdo Nacional, documento que tiene por finalidad el logro de cuatro grandes objetivos:

- Democracia y Estado de Derecho
- Equidad y Justicia Social
- Competitividad del País
- Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado

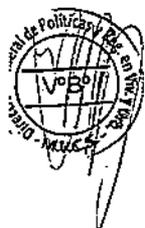


Para cumplir con el objetivo "Competitividad del País", el Estado Peruano se comprometió a propiciar de forma eficaz y continua la simplificación administrativa de los procedimientos que las entidades públicas llevan a cabo, a efectos de eliminar las barreras de acceso al mercado.



De igual forma, para alcanzar el objetivo "Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado", el Estado Peruano garantizó i) incrementar la cobertura, la calidad y la celeridad en la atención de trámites; y, ii) mejorar la capacidad de gestión del Estado mediante la reforma integral de la administración pública en todos sus niveles.

Como consecuencia de las medidas descritas en los párrafos precedentes, y en adición a todas las acciones desarrolladas para ejecutar el Acuerdo Nacional, el Estado Peruano consideró viable formar parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE u OECD por sus siglas en inglés). Para ello, viene considerando sus lineamientos y recomendaciones, a efectos de mejorar su gestión. Así, en lo que respecta a simplificación administrativa, la OCDE señala que la iniciativa empresarial puede ser favorecida por menos cargas administrativas, liberando recursos que de otro modo eran utilizados para la burocracia¹.



¹ OECD. "Overcoming Barriers to Administrative Simplification Strategies. Guidance for Policy Makers". Año 2009, pps. 8- 9. Link: < <http://www.oecd.org/regreform/42112628.pdf> > Consulta: 7 de noviembre de 2016.

Del mismo modo, la OCDE ha realizado un análisis de la política regulatoria en el Perú, por medio del cual recomendó, entre otros, lo siguiente²:

- Garantizar la implementación efectiva de las políticas de simplificación administrativa, incluyendo la disponibilidad de recursos.
- Realizar una medición de las cargas administrativas que generan los trámites y obligaciones de información de los mismos.

En la misma línea, el Plan Nacional de Simplificación Administrativa 2013-2016, aprobado por Resolución Ministerial N° 048-2013-PCM, tiene como objetivo general mejorar la calidad, la eficiencia y la oportunidad de los procedimientos y servicios administrativos que la ciudadanía realiza ante la administración pública. Entre sus objetivos estratégicos, se encuentra promover la implementación de los procesos de simplificación administrativa orientada a generar resultados e impactos positivos a todos los ciudadanos.

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, se considera en la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, que con la finalidad de agilizar la verificación del cumplimiento de las normas de seguridad de los proyectos de edificación establecidos en las Modalidades de Aprobación C y D, así como para los proyectos de uso residencial mayores a cinco (05) pisos, la Ley establece, en el literal b) del numeral 7 del artículo 4, que los delegados Ad hoc de seguridad deberán ser Arquitectos colegiados y habilitados designados por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, lo cual reduce el número de delegados Ad hoc de la citada entidad e impide la participación de otros profesionales capacitados por esta entidad en las sesiones a las que son convocados por el Presidente de la Comisión Técnica, dilatando el procedimiento administrativo de obtención de licencias y en muchos casos impidiendo un pronunciamiento respecto a la seguridad de la edificación.



En este sentido, se dispone que el CENEPRED, entidad que capacita y designa a los profesionales de acuerdo a su normativa, realice estas acciones sin restringirlas a una sola profesión. Con esta propuesta se optimizará el procedimiento administrativo de obtención de licencias, permitiendo la participación de más profesionales en la revisión de proyectos.



En el numeral 1 del artículo 10 de la Ley, se incorpora, en la Modalidad A - Aprobación Automática con Firma de Profesionales, un tipo de obra de habilitación urbana correspondiente a los programas promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la reubicación de la población ubicada en zonas de muy alto riesgo no mitigable, identificadas y declaradas de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 29869 y, la población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables, por emergencias o desastres, beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, previstos en el numeral 3.2.1 del artículo 3 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH). Ello permitirá atender a la población damnificada, con problemas socio - económicos o en situación de riesgo, en un menor tiempo al aprobarse en forma automática el proyecto de habilitación urbana.



El artículo 14 de la Ley, que define a la Información o documentos previos, señala que la municipalidad distrital o provincial o la Municipalidad Metropolitana de Lima están obligadas a poner a disposición, de manera gratuita y de libre o fácil acceso o en el

² OECD. "Política Regulatoria en el Perú. Uniendo el marco para la calidad regulatoria". Año 2016, pps. 18.

portal web de la municipalidad, toda la información referida a la normativa urbanística, en particular los parámetros urbanísticos y edificatorios, quedando a opción del interesado tramitar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; sin embargo, al ser muy amplio el contenido de la información referida a dichos parámetros, se está precisando que la información que se pone a disposición, es la que se encuentra contenida en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

En los artículos 17 y 26 de la Ley, se ha eliminado lo relativo a que el expediente se devuelve al administrado en el mismo acto de presentación, si no contiene los requisitos correspondientes, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley N° 27444.

De otro lado, la Ley establece, en el artículo 19, la presentación de cinco (05) juegos de planos de replanteo, en el caso que se hayan realizado modificaciones al proyecto aprobado con la Licencia de Habilitación Urbana para el procedimiento de Recepción de Obras. Sobre el particular, se propone reducir a tres (03) juegos de los citados planos, al ser la cantidad que se requiere para el desarrollo de dicho trámite. Cabe señalar que la Ley establece la presentación de tres (03) juegos de documentación técnica para otros procedimientos que requieren, también, de inscripción registral.

En el procedimiento de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, previsto en el literal a) del artículo 23 de la Ley, se solicita la presentación de una solicitud aun cuando existe un Formulario Único aprobado, el cual cumple la función de dicha solicitud; razón por la cual, algunas Municipalidades exigen a los administrados la presentación de ambos documentos. Para estos casos, el presente proyecto de Decreto Legislativo propone modificar el mencionado literal precisando que el formulario a presentar, es el Formulario Único de Habilitación Urbana junto al Anexo G - "Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada", lo cual permitirá disminuir un requisito en el procedimiento indicado.

El artículo 25 de la Ley señala, como requisito para obtener una Licencia de Edificación, la presentación de la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o la Póliza de Responsabilidad Civil, según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Ello ha determinado que las Municipalidades interpreten en forma errónea la norma y soliciten dos pólizas, incrementado el tiempo y el costo que implica la contratación de dichas pólizas. Sobre el particular, se modifica el citado artículo, estableciendo como requisito la presentación de la Póliza CAR, la misma que debe incluir la cobertura por daños materiales y personales a terceros, según las características de la obra que se haya autorizado ejecutar.

En el último párrafo del artículo 25, se aclara que si alguna autoridad solicita requisitos adicionales a los previstos en la Ley, son aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la ley de prevención y eliminación de barreras burocráticas.

En el artículo 25-A, se aclara que el Anteproyecto en Consulta se tramita en proyectos correspondientes a las modalidades B, C y D, debido a que siendo la modalidad A de aprobación automática, técnicamente no tiene sustento la elaboración de un anteproyecto, que tiene carácter vinculante con el proyecto, donde ambos serían de aprobación automática.



Asimismo, se propone modificar el artículo 26 de la Ley, en lo referido a aclarar el proceso de recepción del expediente y el otorgamiento de licencia de edificación para el procedimiento de aprobación automática Modalidad A y los procedimientos de evaluación previa previstos en las Modalidades B, C y D. Al respecto, a fin de evitar confusión en los usuarios, se propone modificar la redacción de dicho artículo indicando que para el procedimiento de otorgamiento de la Licencia de Edificación Modalidad A, el Formulario Único debidamente sellado y con el número de la resolución de licencia, constituye la licencia de edificación y que conjuntamente con dos (2) juegos de la documentación técnica presentada, son devueltos en dos originales en el mismo acto de presentación sin costo adicional. Para las Modalidades B, C y D, procedimientos de evaluación previa, se establece que el cargo de recepción lo constituye la copia del Formulario Único, debidamente sellado y con el número del expediente asignado. En este mismo artículo, se precisa que en las modalidades C y D, el administrado puede solicitar una licencia, la que tendrá un carácter temporal hasta la aprobación del resto de especialidades.

En el artículo 28, se reúnen para las cuatro modalidades, los requisitos que se solicitarán en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación por ser los mismos no existiendo la necesidad de considerarlos por modalidad, lo que conlleva a una errada interpretación por parte del administrado. Igualmente, se señala que la regularización de las modificaciones no sustanciales en el citado procedimiento, no aplica cuando se trate de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

En los artículos 28, 28-A y en el numeral 29.2 del artículo 29, con la finalidad de hacer viable la figura y procedimiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, ya no se considera alguna mención a la "carga técnica", debido a que ésta, entendida como una falta de acción en el respectivo proyecto, imposibilitaba su aplicación por parte de las entidades financieras. Se debe tener en cuenta que, de considerarse este tipo de conformidad, el proyecto debe encontrarse financiado por una entidad financiera o con las garantías respectivas, lo que asegura el término de la obra.

También la Ley dispone la presentación del correspondiente comprobante de pago por derecho de trámite en los procedimientos de (i) Licencia de Habilitación Urbana (artículo 16), (ii) Recepción de Obras (artículo 19), (iii) Licencia de Edificación (artículo 25), (iv) Conformidad de Obra (artículo 28), y (v) copia del mismo en el procedimiento de Anteproyecto en Consulta (artículo 25-A). Al respecto, se propone suprimir la presentación del citado comprobante de pago por derecho de trámite o de la copia correspondiente, al tratarse de un pago realizado ante la propia entidad, en cuyo caso el administrado sólo está obligado a consignar en el Formulario respectivo el número de recibo y la fecha de pago, correspondiendo a la Municipalidad la verificación inmediata, de acuerdo a lo establecido en numeral 40.1.8 del artículo 40 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Siendo así, se precisa en los artículos 16, 25, 25-A y 28 que el pago que efectúa el administrado referido a los procedimientos que regula la Ley, involucra el costo total de dicho procedimiento, el cual comprende, el pago efectuado a la Municipalidad y, en los casos que corresponda, el derecho de revisión por parte de la Comisión Técnica; por tratarse de un solo procedimiento que concluye con la emisión de la licencia solicitada y en concordancia con lo establecido en el artículo 45 de la Ley N° 27444 que establece como límite a cobrar como derecho de tramitación en un procedimiento, hasta el monto de una (01) UIT.



En ese orden, se modifica también el artículo 31 de la Ley, que señala que las tasas que se fijen, no deben exceder el costo de la prestación de los servicios administrativos en los procedimientos establecidos, y su rendimiento es destinado exclusivamente para su financiamiento, precisándose en la propuesta normativa que lo indicado se realiza de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 27444.

Igualmente, se precisa en el artículo 34 de la Ley, que la Municipalidad puede reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos de tramitación siempre que éstos constituyan ingresos propios de cada municipalidad, es decir, no puede efectuar dichas acciones cuando correspondan a pagos por revisión del proyecto.

Se ha modificado el artículo 36 de la Ley, al ser el Instituto Nacional de Calidad (INACAL), de conformidad a la Ley N° 30224, Ley que crea el Sistema Nacional para la Calidad y el Instituto Nacional de Calidad, la entidad que emite la opinión técnica favorable previa a la aprobación del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación. Este código es elaborado por el MVCS en base a las Normas Técnicas Peruanas de requisitos y métodos de ensayo de materiales de edificación y las contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

La Ley establece, en los artículos 16, 19, 23, 25 y 28, como requisito en los trámites de Licencias de Habilitación Urbana, de Recepción de Obras, de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, Licencias de Edificación y de Conformidad de Obra, respectivamente, la presentación de la vigencia de poder del representante legal. El presente proyecto normativo elimina este requisito, en caso que el solicitante sea una persona jurídica, por una Declaración Jurada del representante legal señalando que cuenta con dicha representación y consignando el número de partida registral, así como el número del asiento en el que se encuentra inscrita dicha representación, debiendo la Municipalidad respectiva efectuar la verificación a través del portal web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. En los mismos artículos, para mantener uniformidad en la cantidad de juegos originales de la documentación técnica, ésta se presenta en tres juegos originales, debido a que, luego de otorgada la licencia, un juego de la documentación queda en la municipalidad y los dos juegos restantes son devueltos al administrado.



En ese orden, se suprime de igual forma la presentación de la copia literal de dominio, por una declaración jurada donde el administrado señale el número de la partida registral y el asiento de inscripción del inmueble, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 3.2 del artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1246, que aprueba diversas medidas de simplificación administrativa, por lo que se modifican los literales b. de los artículos 16 y 23 de la Ley en ese extremo.

Las declaraciones juradas señaladas en los párrafos precedentes forman parte del Formulario Único.

De otro lado, con la finalidad de hacer viable y operativo el Registro Nacional de Revisores Urbanos, se propone modificar el numeral 6 del artículo 4 de la Ley, señalando que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS se encargará de implementar el citado Registro; asimismo, faculta a ese Ministerio para capacitar, certificar, registrar, supervisar y sancionar a los profesionales arquitectos e ingenieros que postulan al Registro Nacional de Revisores Urbanos.

La mencionada propuesta se motiva al haber vencido el 23 de octubre de 2016, el plazo otorgado en la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, sin que el Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú hayan implementado el



Registro Nacional de Revisores Urbanos de Arquitectos o el Registro Nacional de Revisores Urbanos de Ingenieros, respectivamente, situación que impide agilizar los procedimientos de obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación toda vez que no permite que los anteproyectos en consulta y proyectos correspondientes a las Modalidades B, C o D puedan ser verificados, además de la Municipalidad o de la Comisión Técnica, por los Revisores Urbanos.

Como consecuencia de lo señalado, se modifica el numeral 12 del artículo 4, debido a que los citados colegios profesionales ya no tendrán a su cargo la capacitación, acreditación, registro y fiscalización de los profesionales que postulen a ser Revisores Urbanos.

Asimismo, se dispone que en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario contado a partir de la vigencia de la presente norma, el MVCS adecuará mediante Decreto Supremo, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, así como el Reglamento de los Revisores Urbanos. Además, el proyecto normativo establece que el MVCS cuenta con un plazo de ciento ochenta (180) días calendario contado desde la entrada en vigencia del Reglamento de los Revisores Urbanos, para implementar el Registro Nacional de los Revisores Urbanos.

Dichos plazos se proponen debido a que luego de aprobado el presente Decreto Legislativo, es necesario actualizar dichos Reglamentos, cuyos proyectos deben ser publicados en un plazo no menor de treinta (30) días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, a fin que las entidades y personas interesadas formulen comentarios sobre las medidas propuestas, debiendo ser analizadas e incorporadas los comentarios, de ser necesario. De otro lado, al tratarse de una nueva función que asumirá el MVCS, debe efectuar las correspondientes acciones administrativas y tecnológicas previas a la entrada en funcionamiento del Registro Nacional de Revisores Urbanos.

Respecto del numeral 10 del artículo 4, se propone facultar al MVCS a sancionar a los Revisores Urbanos que incumplan las normas establecidas en la Ley, sus Reglamentos y demás normas de la materia, disponiendo que la tipificación de las infracciones se realizará en el Reglamento de los Revisores Urbanos.

Finalmente, se faculta al MVCS para aprobar mediante Decreto Supremo, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario contado a partir de la vigencia de la presente norma.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La implementación de la propuesta normativa no irrogará gastos adicionales al Tesoro Público, toda vez que la implementación del Registro Nacional de Revisores Urbanos se financiará con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas.

La propuesta normativa conlleva a reducir y simplificar los requisitos de los procedimientos de obtención de las licencias de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Recepción de Obra y Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, lo cual permitirá que el otorgamiento de las resoluciones de autorización y por consiguiente que la ejecución de los proyectos se realice en un menor tiempo, propiciando la formalidad y brindando mayor dinamismo al mercado inmobiliario debido a que las transacciones comerciales de las unidades inmobiliarias se realice sin tanta dilación, lo que traerá la reactivación de la economía en el sector Construcción. En ese orden, con la implementación del Registro Nacional de Revisores Urbanos a



cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, posibilitará de manera oportuna y segura el otorgamiento de una licencia de habilitación urbana y/o de edificación por parte de la Municipalidad.

ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El presente Decreto Legislativo modifica los artículos 2, 4, 10, 14, 16, 17, 19, 23, 25, 25-A, 26, 28, 28-A, 28-B, 29, 31, 34 y 36 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.



