



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 17 de setiembre de 2018

OFICIO N° 258 -2018 -PR

Señor  
**DANIEL SALAVERRY VILLA**  
Presidente del Congreso de la República  
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted señor Presidente del Congreso de la República, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 30823, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1426 , Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

MARTIN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 19 de Setiembre de 2018...

En aplicación de lo dispuesto en el inc. b) del artículo 90° del  
Reglamento del Congreso de la República: para su estudio  
PASE el expediente del Decreto Legislativo N° 1426...  
a la Comisión de Constitución y  
Reglamento =



.....  
JOSE ABANTO VALDIVIESO  
Oficial Mayor (e)  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

N° 1426

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 30823, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo sesenta (60) días calendario, la facultad de legislar en materias de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del estado, conforme ha sido establecido en el artículo 2 de la citada Ley;

Que, en este sentido, los literales c) y e) del numeral 5 del artículo 2, del citado dispositivo legal establecen la facultad de legislar en materia de modernización del Estado, con el objeto de perfeccionar normas con rango de ley, para simplificar trámites administrativos, así como fortalecer el funcionamiento de las entidades del Gobierno Nacional, del gobierno regional o del gobierno local, a través de precisiones de sus competencias, regulaciones y funciones, respectivamente;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

Que, la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece como función compartida del Sector Vivienda normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre habilitación urbana y edificaciones, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, en ese contexto resulta necesario modificar la Ley N° 29090 con el objetivo de simplificar los requisitos y agilizar los diversos procedimientos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, en beneficio de los administrados, así como fortalecer las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y precisar la competencia de las Municipalidades respecto de dichos procedimientos, en el marco de la modernización del Estado;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley N° 30823, el artículo 104 de Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y



Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

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

**Artículo 1.- Objeto**

El objeto del presente Decreto Legislativo es modificar la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco de la modernización del Estado.

**Artículo 2.- Modificación de los artículos 2, 3, 4, 7, 10, 11, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 25-A, 28-B y 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modificanse de los artículos 2, 3, 4, 7, 10, 11, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 25-A, 28-B y 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los que quedan redactados de la manera siguiente:

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios**

2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, además de las descritas en la presente Ley, puede participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituye una barrera burocrática ilegal.

(...)

**Artículo 3.- Definiciones**

(...)

**2. Edificación**

Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.





ES COPIA DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

(...)

## 4. Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica que se conectan a un predio independiente; así como comunicaciones y gas, según la normativa de la materia.

(...)

## 6. Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con sistemas constructivos convencionales y no convencionales que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

(...)

## 9. Planeamiento Integral

Para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia del Planeamiento Integral.

## 10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, comercio y oficinas, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; puede tramitarse con o sin variaciones.

(...)

## 12. Recepción de obras

Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

## 13. Proyecto Integral

Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con



evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.

**Artículo 4.- Actores y responsabilidades**

(...)

**3. Profesionales responsables del proyecto**

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad. En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.

(...)

**5. Comisión Técnica**

(...)

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

- a) Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
- b) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
- c) Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
- d) Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para edificaciones, está conformada por:

(...)

La revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad.

(...)

**7. Delegados Ad hoc**

Son delegados Ad hoc los designados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

Las instituciones con funciones específicas designan Delegados Ad hoc en los siguientes casos:





COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

- a) Ministerio de Cultura - MC (Antes Instituto Nacional de Cultura - INC) para proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda.

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

- b) Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de conservación de las áreas naturales protegidas, con sujeción al Plan Urbano.

(...)

## 8. Delegados de Servicios Públicos

Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.

(...)

## 10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

(...)

En este sentido, puede interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)

## Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación

(...)

Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

(...)



## Artículo 10.- Modalidades de aprobación

### 1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Pueden acogerse a esta modalidad:

(...)

e. La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.

f. Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

(...)

i. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

(...)

### 2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

(...)

La municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para la revisión y calificación del expediente, para el caso de proyectos de edificación; y, de veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; vencido los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo. Después de la calificación del expediente sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

La calificación técnica que la municipalidad efectúa al proyecto debe ser conforme, conforme con observaciones o no conforme, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 4 de la presente Ley.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

(...)

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de uso residencial de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b. La modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.
- c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área techada.
- d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad.

(...)

3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

(...)

Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma.

(...)

I. Todas las demás habilitaciones urbanas y edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

(...)

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

(...)

Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado.

(...)

#### 6. Verificación Técnica:

(...)

La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10.

(...)

#### Artículo 11.- Vigencia

(...)

La revalidación procede solo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la presente Ley, por treinta y seis (36) meses y por única vez.

(...)

#### Artículo 16.- Requisitos

(...)

Para el caso de proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

#### Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana

(...)

Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad para realizar su verificación.

#### Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea

En los procedimientos de habilitación urbana se pueden solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.

#### Artículo 22.- Modificaciones al proyecto de habilitación urbana

(...)



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas pueden ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.

(...)

## Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

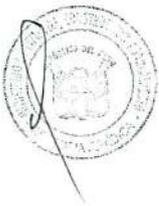
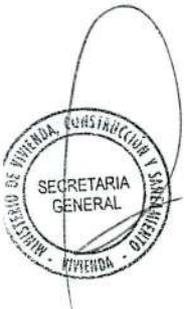
Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización



con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

### Artículo 25.- Requisitos

(...)

Para la Modalidad A:

(...)

Para el caso de ampliaciones, remodelaciones, así como obras menores, solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

En la demolición total de edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas, de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, de establecimientos de reclusión penal, de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, las que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

(...)

Para las Modalidades C y D:

(...)

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera.

(...)

Para el caso de proyectos de edificación aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

## Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta

(...)

e. Plano de seguridad, que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.

(...)

## Artículo 28-B.- Edificación Terminada

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución y aprobada la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el administrado solicita a la municipalidad respectiva la declaración de la edificación terminada.

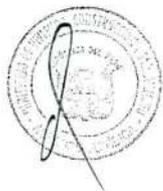
Asimismo, una vez terminadas las obras pendientes de ejecución el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias.

(...)

## Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades.



La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.

(...)

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

### Primera. - Adecuación de Reglamentos

Mediante Decreto Supremo, con refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecúa a la presente norma, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, a las modificaciones del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de su vigencia.

### Segunda. - Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

### Tercera. – Responsabilidad de los Colegios Profesionales

Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros implementan las acciones necesarias para que sus delegados acreditados ante la Comisión Técnica y Revisor Urbano, cuenten con la capacitación necesaria para la evaluación de los aspectos de seguridad que presenten los proyectos de habilitaciones urbanas o edificaciones, bajo responsabilidad.

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

### Primera. – Procedimientos administrativos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente norma

Los procedimientos administrativos iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente norma se regirán por la normativa correspondiente hasta su culminación, salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en la presente norma.

### Segunda. – Participación de los delegados ad hoc de CENEPRED

Los delegados ad hoc del CENEPRED, que participan ante la Comisión Técnica o Revisor Urbano, ejercen sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2018, a partir de la cual la revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, estará a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad, pudiendo dicho plazo ampliarse mediante Decreto Supremo.

### Tercera. – Participación de los delegados de CAPECO

Los representantes de CAPECO ante la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas pueden ejercer sus funciones en la revisión de los proyectos presentados,





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
FÉLIX PINO FIGUEROA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

# Decreto Legislativo

hasta la culminación del periodo para el cual fueron acreditados, pudiendo seguir participando en los procedimientos administrativos iniciados en dicho periodo hasta la culminación de los mismos.

## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

### Única. – Derogatoria

Deróganse el literal b) del numeral 7 del artículo 4, los literales e. y m. del artículo 16; el tercer párrafo del artículo 17; el artículo 23; el artículo 24-A; el artículo 24-B; el artículo 24-C; el literal g. de la modalidad B, el literal j. de la modalidad C y D del artículo 25; el último párrafo del artículo 25-A; y, el segundo párrafo del artículo 36 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

### POR TANTO:

Mando que se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los quince días del mes de setiembre del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CESAR VILLANUEVA AREVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

JAVIER PIQUÉ DEL POZO  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento



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

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I. Concordancia con la Ley Autoritativa

De conformidad con lo dispuesto 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.

Así, mediante la Ley N° 30823, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo sesenta (60) días calendario, la facultad de legislar en materia de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del Estado, en cuyos literal c) y e) del numeral 5 del artículo 2, se establece la facultad de legislar en materia de modernización del Estado, con la finalidad de perfeccionar normas con rango de ley para simplificar trámites administrativos, así como fortalecer el funcionamiento de las entidades del gobierno nacional, del gobierno regional o del gobierno local, a través de precisiones de sus competencias, regulaciones y funciones sin afectarse la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, ni la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, ni la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, respectivamente.

#### II. Constitucionalidad y legalidad de la propuesta

El artículo 195 de la Constitución Política del Perú establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo y son competentes, entre otros, para crear licencias y derechos municipales, así como para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Asimismo, los incisos 1 y 22 del artículo 2 de la Carta Magna establecen que el derecho a la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar; así como el derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida, comprenden de forma intrínseca el derecho que tiene la persona humana a una vivienda digna.

Por su parte, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las municipalidades, como parte de su función de organización del espacio físico y uso del suelo, otorgan licencias para la ejecución de habilitaciones urbanas y de edificación.

La Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en adelante la Ley, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, así como la recepción de obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública. Asimismo, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos.



### III. Identificación del problema público, magnitud y grupo afectado

La Ley N° 27972, establece que las municipalidades, provinciales y distritales, gozan de autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia, permitiendo que los gobiernos locales puedan desarrollar procedimientos administrativos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y/o edificaciones, en concordancia con su función de organización del espacio físico y uso del suelo, con el objetivo de promover el desarrollo y la economía de sus jurisdicciones y en armonía con las políticas, planes y normas de aplicación nacional; no obstante, se ha podido advertir que a nivel nacional existen gobiernos locales, que haciendo uso equivocado de su autonomía política, crean procedimientos administrativos, establecen requisitos adicionales, dilatan plazos y determinan derechos de trámite a través de Ordenanzas Municipales o Decretos de Alcaldía, en contraposición con lo regulado en la Ley y su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, ocasionando trabas innecesarias a los propietarios o promotores inmobiliarios y, de esta manera, limitan su acceso al mercado, restringiendo su derecho a la libre competencia.

En ese sentido, luego de haberse evaluado la Ley se advierte la necesidad de modificarla para establecer medidas a favor de los propietarios o promotores inmobiliarios que garanticen sus derechos e intereses, permitiendo desarrollar procedimientos administrativos para autorizar la ejecución de habilitaciones urbanas y/o de edificaciones simples, ágiles, eficaces y eficientes; asimismo, es necesario fortalecer las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como precisar la regulación de las Municipalidades respecto de dichos procedimientos, en el marco de la modernización del Estado.

### IV. Objetivo y finalidad del Decreto Legislativo

La Ley se constituye en la norma legal especial que establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para licenciar la ejecución de obras de habilitaciones urbanas y/o edificaciones y sus procedimientos complementarios, en la cual se plasma la política nacional determinada para el sector Vivienda y Construcción que incluye la facilitación y la promoción de la inversión inmobiliaria, conforme al Plan Nacional de Vivienda – 2006-2015- Vivienda para Todos, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-VIVIENDA y en la Vigésimoprimer Política de Estado del Acuerdo Nacional, referida al desarrollo en infraestructura y vivienda; dichos procedimientos deberían ser desarrollados de forma simple y ágil, empero se conoce que existe dilación en su tramitación, por lo que es necesario modificar la Ley con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer y optimizar las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su calidad de actor de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones, y precisar la regulación de los gobiernos locales, sin que ello requiera afectar la Ley N° 27972.

### V. Análisis de las medidas dispuestas en la propuesta de Decreto Legislativo

La propuesta de Decreto Legislativo se fundamenta en el Informe N° 291-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, de fecha 11 de setiembre de 2018, emitida por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, que contiene el Informe Técnico-Legal N° 176-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-JHA-JACV, de fecha 11 de setiembre de 2018, elaborado por la Dirección de Vivienda.

#### 1. Modificación del artículo 2

Al respecto se modifican los numeral 2.1 y 2.2 del artículo 2, con la finalidad de precisar



que no solo la Ley establece procedimientos, sino que también es el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación el que desarrolla los procedimientos administrativos de la Ley, los cuales son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Esta precisión se realiza con la finalidad de prohibir que las municipalidades puedan establecer o solicitar otros requisitos adicionales que limiten o afecten la tramitación de procedimientos administrativos, las cuales, incluso, podrían ser consideradas barreras burocráticas.

Por tanto, con estas modificaciones se busca salvaguardar la seguridad jurídica y eliminar las restricciones administrativas a las inversiones inmobiliarias, considerando que los procedimientos administrativos que sigan las personas naturales o jurídicas ante las autoridades competentes deben tener como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos, con la finalidad de otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes; por lo tanto, se propone la modificación de los referidos numerales en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios</b></p> <p>2.1 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional; además, determinan las responsabilidades de los sujetos implicados en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación. Ninguna persona o entidad, además de las descritas en la presente Ley, podrá participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.</p> <p>2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamento, se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.</p> <p>Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y su Reglamento, constituye una barrera burocrática ilegal.</p>	<p><b>Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios</b></p> <p>2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el <b>Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación</b>, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, además de las descritas en la presente Ley, puede participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.</p> <p>2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su <b>Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos</b> y se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.</p> <p>Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y el <b>Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación</b>, constituye una barrera burocrática ilegal.</p>



## 2. Modificación del artículo 3

En el artículo 3 se propone modificar los numerales 2) Edificación, 4) Servicios públicos domiciliarios, 6) Instalaciones fijas y permanentes, 9) Planeamiento Integral y 10) Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; asimismo se plantea la incorporación de los numerales 12) Recepción de Obras y 13) Proyecto Integral.

En relación con el numeral 2) Edificaciones, se modifica dicha definición con la finalidad de precisar que este tipo de obras tienen como característica principal el carácter permanente, lo cual concuerda con la definición de edificación prevista en la Norma Técnica G.040 – Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, que señala, la

edificación es la obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas.

Con esta precisión se evitará que las municipalidades requieran a los administrados la obtención de licencias para la ejecución y/o instalación de obras temporales, toda vez que dichas obras no se constituyen en edificaciones.

Se modifica el numeral 4) Servicios públicos domiciliarios, con el objetivo de concordarlo con la definición prevista en la Norma Técnica G.040 – Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, con el objeto de precisar cuáles son los servicios domiciliarios que debe presentar un lote resultante de un proceso de habilitación urbana que albergará una edificación.

Respecto al numeral 6) Instalaciones fijas y permanentes, se modifica dicha definición por cuanto estas instalaciones pueden ser construidas con sistemas constructivos convencionales y no convencionales ya que las edificaciones no solo pueden ser de albañilería, concreto o adobe, sino también de sistemas constructivos convencionales o no, toda vez que los avances tecnológicos en la industria de la construcción presentan nuevos materiales que se constituyen en soluciones para reducir el peso de las estructuras, menores costos de producción, fácil manipulación, entre otros.

Con esta modificación se busca evitar que las municipalidades denieguen la tramitación de licencias de edificación cuyos proyectos consideren instalaciones fijas y permanentes construidas con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, considerando que la Ley establece únicamente que puedan ser construidas con albañilería, concreto o adobe.

El numeral 9) Planeamiento Integral, se modifica con el objeto de precisar que en caso se requiera planeamiento integral con fines de habilitación urbana, las municipalidades tienen competencia de emitir la respectiva licencia, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

Cabe mencionar que el planeamiento integral mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación son aprobados por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial, constituyen un procedimiento sin plazo y complejo para los administrados, el cual está regulado en el artículo 58 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

Al estar considerados en la definición existente los dos tipos de planeamiento integral, los administrados solicitan asignación de zonificación a su predio, mediante un procedimiento de habilitación urbana, lo cual contraviene a las funciones municipales establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

En ese sentido, tratándose del planeamiento integral para fines de habilitación urbana, éste es calificado y aprobado por la Comisión Técnica dentro del plazo previsto en el numeral 4 del artículo 10 de la Ley.

Respecto al numeral 10) Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, se modifica con la finalidad de considerar que aquellas edificaciones destinadas a comercio y oficinas puedan solicitar el reconocimiento legal de las condiciones técnicas y las



características de la obra ejecutada a nivel de casco habitable, es decir que el administrado no tendrá la necesidad de concluir totalmente la obra para solicitar la conformidad de las mismas, sino que la podrá requerir cuando la obra presente, en los bienes y servicios comunes, estructuras, obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos, instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso instalaciones de gas, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento, sus pasadizos y escaleras comunes no presentan impedimento de circulación; mientras que, en las áreas de propiedad exclusiva, muros revocados, falsos pisos y/o contrapisos terminados, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados, así como un baño terminado con aparatos sanitarios, puerta y ventanas, lo cual hace a las edificaciones habitables, seguras y funcionales.

De esta manera se agiliza y simplifica la obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación, sin la necesidad que las obras se concluyan en su totalidad, y de esta manera se permite inscribir e independizar las unidades inmobiliarias en el registro de predios.

Asimismo, con la obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación a nivel de casco habitable, para edificaciones destinadas a comercio y oficinas, se logrará que las unidades inmobiliarias con plantas libres, debidamente delimitadas, que contemplan espacios flexibles en su interior, puedan acondicionarse posteriormente a las necesidades y requerimientos de los compradores finales o locatarios, toda vez que por lo general este tipo de edificaciones requieren de la adecuación de ambientes mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

Se incorpora el numeral 12) Recepción de Obras, con la finalidad de precisar que, si bien el procedimiento administrativo de recepción de obras está regulado en el artículo 19 de la Ley y su desarrollo en el 32 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, las municipalidades deben aceptar a trámite las solicitudes de recepción de obras parciales en el caso de habilitaciones urbanas se ejecute por etapas, conforme a un proyecto integral.

Con esta incorporación no se está creando un nuevo procedimiento, sino únicamente se establece el marco conceptual del procedimiento administrativo de recepción de obras, precisando que el mismo puede tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

Cabe precisar que cuando una licencia de habilitación urbana otorgada para ser ejecutada por etapas, lo cual está permitido en el marco legal vigente, cuando el administrado solicitaba la recepción de obras por la etapa ejecutada, las municipalidades no les permitía tramitarlas hasta la culminación total de todas las etapas del proyecto, lo que conllevaba a que el promotor inmobiliario no puede independizar las unidades inmobiliarias ya concluidas y menos comercializarlas.

Finalmente, se incorpora el numeral 13) Proyecto Integral, con el objetivo de precisar que las municipalidades tienen competencia para autorizar la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o edificación cuando requieran construirse por etapas siempre que su ejecución y funcionamiento sea independiente en base a un proyecto integral, el mismo que deberá contar con la aprobación de la Comisión Técnica, a través del acta de verificación y dictamen que tendrá vigencia de diez (10) años y que para cada etapa se deberá solicitar la respectiva licencia municipal.



Asimismo, la incorporación de la definición de proyecto integral coadyuva con la modificación que se formula en las modalidades B y C del artículo 10, en el sentido que se consideraba el término planeamiento integral cuando se refiere a proyecto integral; en tal sentido, es necesario definir que es un proyecto integral para complementar la precisión necesaria del artículo 10; por lo tanto, se propone la modificación de los referidos numerales en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<b>Artículo 3.- Definiciones</b>	<b>Artículo 3.- Definiciones</b>
Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:	Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:
(...)	(...)
2. Edificación	2. Edificación
Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.	Resultado de construir una obra <b>de carácter permanente</b> sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
(...)	(...)
4. Servicios públicos domiciliarios	4. Servicios públicos domiciliarios
Dotación de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica conectados a un predio independiente; así como, servicios de comunicación y gas, de considerarlo el habilitador.	Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica que se conectan a un predio independiente; así como comunicaciones y gas, según la normativa de la materia.
(...)	(...)
6. Instalaciones fijas y permanentes	6. Instalaciones fijas y permanentes
Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.	Aquellas construidas con <b>sistemas constructivos convencionales y no convencionales</b> que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.
(...)	(...)
9. Planeamiento Integral	9. Planeamiento Integral
Instrumento técnico-normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial.	<b>Para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.</b>
Los planeamientos integrales serán aprobados por las comisiones técnicas de las Municipalidades Distritales cuando corresponda solo a diseño de vías locales.	
Asimismo, se requiere el Planeamiento Integral con fines de habilitación urbana en los casos que	



los predios estén comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación, y que:

- a. El área por habilitar se desarrolle por etapas.
- b. El área por habilitar no colinde con zonas habilitadas.
- c. Se realice la independización o la parcelación de un predio rústico.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia del Planeamiento Integral.

(...)

#### 10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable.

(...)

#### 10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, **comercio y oficinas**, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; **puede tramitarse con o sin variaciones.**

(...)

#### 12. Recepción de obras

Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

#### 13. Proyecto Integral

Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.



### 3. Modificación del artículo 4

En el artículo 4 se propone la modificación de los numerales 3), 5), 7), 8) y 10). En relación con el numeral 3) Profesionales responsables del proyecto, se establece que, si bien se permite que los proyectos de habilitaciones urbanas y/o de edificaciones que cuenten con otras especialidades, estas no corresponden ser evaluadas por la Municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos, por cuanto corresponden a las características, necesidades y particularidades de los componentes del proyecto. Si un proyecto presenta deficiencias o errores en dichas particularidades, estas son responsabilidad del proyectista que la diseña, quien a su vez tiene como responsabilidad coordinar con el profesional de arquitectura para la respectiva compatibilización de los proyectos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Norma Técnica G.030 – Derechos y Responsabilidades, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Con esta disposición se pretende evitar la demora en la revisión de los proyectos de habilitaciones urbanas y/o de edificaciones, y consecuentemente la dilatación de los plazos en perjuicio de los administrado, ya que las Municipalidades, Comisiones Técnicas o Revisores Urbanos, no están obligados a contar con otros especialistas que no sean arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros sanitarios, ingenieros electricistas o electromecánicos, asimismo se evitan costos adicionales al administrado correspondientes pago por derecho de la revisión del proyecto.

En el numeral 5, se modifica la composición de la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas y se excluye a la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, toda vez que para la evaluación de los proyectos de habilitación urbana se requiere que el arquitecto verifique el diseño y la distribución de la lotización, de las dimensiones de las vías, así como de los aportes reglamentarios, mientras que el ingeniero civil verifica las características del suelo y la topografía correspondiente al proyecto de pavimentación, haciendo más expeditiva la evaluación del proyecto.

Asimismo, se incorpora el quinto párrafo al citado numeral, con el objeto de señalar que, para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para edificaciones, la revisión de los respectivos proyectos, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad, toda vez que se está eliminando como delegado ad hoc al CENEPRED.

Se propone eliminar el literal b. del numeral 7 del artículo 4 y que el proyecto de seguridad sea evaluado por los miembros de la Comisión Técnica según su especialidad, es decir, en arquitectura se verificará las distancias de recorrido y ancho de las rutas de evacuación, cálculo de aforo, ubicación de luces de emergencia y de los extintores, así como la señalización correspondiente, asimismo la verificación de los diferentes equipamientos que requiere el proyecto, es decir, si corresponde implementar gabinetes contra incendio, rociadores, cisterna de agua contra incendio, sistemas de detección y alarma, etc., según corresponda, en concordancia con lo establecido en el RNE.

Para el caso de las especialidades de ingeniería, los proyectos desarrollan las soluciones de seguridad que se presentan en la respectiva documentación técnica: en estructuras se precisa las características de resistencia al fuego de los elementos estructurales así como el tiempo de resistencia del mismo, según lo requerido en los planos de arquitectura y/o seguridad y el RNE; en instalaciones sanitarias el sistema de red de agua contra incendios, sistema de rociadores automáticos, bomba de agua contra incendios según corresponda y requerido en los planos de arquitectura y/o seguridad y el RNE; en instalaciones eléctricas se detallan los sistemas de detección y alarma, sistema de presurización de escaleras, sistema de administración de humos según corresponda y requerido en los planos de arquitectura y/o seguridad y el RNE, entre otros.

Es preciso señalar que el Arquitecto, tiene como función compatibilizar los planos en todas las especialidades y no puede estar ajeno al equipamiento que requiere la edificación, por tanto tiene la función de verificar el equipamiento que requiere la edificación, dejando a cada profesional, en las diferentes especialidades y según corresponda, la verificación de técnica que se requiera para los elementos y equipamiento de la edificación, tales como espesores de muros y su resistencia al fuego, redes de agua contra incendio, rociadores, sistemas de detección y alarmas, entre otros.

Con esta modificación se simplifica el procedimiento de evaluación de los proyectos de edificación, asimismo se evita realizar un pago adicional por revisión de proyectos a otras instituciones como CENEPRED/ INDECI.



Por su parte, la Comisión Técnica de habilitaciones urbanas verifica que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo. A diferencia de las Comisiones Técnicas de edificaciones, en la revisión de los proyectos de habilitaciones urbanas, no se emite el dictamen por especialidad, sino en forma conjunta por parte de sus miembros. Para este tipo de revisiones, el arquitecto verifica el diseño y la distribución de la lotización, de las dimensiones de las vías, así como de los aportes reglamentarios, mientras que el ingeniero verifica las características del suelo y la topografía correspondiente al proyecto de pavimentación.

El estudio de estimación de riesgos, sin embargo, es un aspecto que se incorpora en los procesos de elaboración de los planes urbanos, cuya competencia le corresponde a los gobiernos locales, de conformidad con lo señalado en el artículo 65 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con la Ley N° 29664, Ley que Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – SINAGERD; por lo tanto, no es necesario la participación de los delegados ad hoc de CENEPRED ante la Comisión Técnica de habilitaciones urbanas.

Acerca del numeral 8) Delegados de Servicios Públicos, se precisa que únicamente pueden participar ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, debidamente acreditados, quienes deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.

Con esta modificatoria se quiere evitar que los proyectos de habilitación urbana sean revisados por otros profesionales, e incluso, por funcionarios y/o trabajadores de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos, que no cuenten con los conocimientos técnicos necesarios para calificar este tipo de proyectos.



En relación con la modificación del numeral 10) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se indica que, conforme lo dispone el literal e) del numeral 5 de la Ley N° 30823, es necesario fortalecer el funcionamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, precisando sus competencias en relación con la interposición de acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas, con la finalidad de hacer de su conocimiento las posibles exigencias, requisitos, limitaciones, prohibiciones y/o cobros indebidos que puedan afectar a administrados en la tramitación de procedimientos administrativos, garantizando el debido procedimiento y la simplificación administrativa; de esta manera se busca ampliar las competencias de este Ministerio para interponer acciones ante la citada Comisión.



De mismo modo, se incorpora un tercer párrafo precisando como función del citado Ministerio, la emisión de opiniones vinculantes sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, por considerar que la actual redacción del segundo párrafo del artículo 36 es limitada, en razón que regula la emisión de opiniones vinculantes solo para el caso de normas técnicas, siendo necesario considerar las normas legales sustantivas y procedimentales. Por tanto, las opiniones vinculantes que se emitan no se constituyen en opiniones ad hoc o específicas por no estar ligadas a situaciones particulares o concretas, por el contrario, se emiten con la finalidad de interpretar el sentido de la norma, así como para llenar la ausencia o vacíos en el ordenamiento técnico y/o legal de una norma y deben ser incorporadas o

utilizadas en los procedimientos administrativos cuando así resulte necesario, precisamente, porque tienen por finalidad ocuparse sobre el sentido y alcance general de las normas vigentes.

Las opiniones vinculantes se constituyen en fuente de derecho administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.9, del artículo V, del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

De esta manera se busca evitar que los procedimientos administrativos se paralicen o concluyan por el desconocimiento o aplicación equivocada de las normas técnicas y legales que regulan las habilitaciones urbanas y las edificaciones.

Asimismo, con su incorporación se busca agilizar y simplificar el desarrollo de procedimientos administrativos para la emisión de licencias, por cuanto este Ministerio podrá emitir las referidas opiniones vinculantes y de esa manera dinamizar los procedimientos; en consecuencia, se deroga el segundo párrafo del artículo 36; por lo tanto, se propone la modificación de los referidos numerales en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<b>Artículo 4.- Actores y responsabilidades</b>	<b>Artículo 4.- Actores y responsabilidades</b>
(...)	(...)
3. Profesionales responsables del proyecto	3. Profesionales responsables del proyecto
Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas. En el caso que se necesiten proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, se requerirá la participación del profesional especialista.	Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana <b>y de seguridad, de ser el caso</b> ; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas <b>y de seguridad en su especialidad</b> ; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias <b>y de seguridad en su especialidad</b> ; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas <b>y de seguridad en su especialidad</b> . En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.
(...)	(...)
5. Comisión Técnica	5. Comisión Técnica
Es el órgano colegiado regulado por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana y edificación en las modalidades C y D. Los integrantes de las Comisiones Técnicas deberán ser profesionales especialistas, colegiados y habilitados.	(...)



Las Comisiones Técnicas se desempeñan dentro del ámbito físico y administrativo de las municipalidades.

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

- a. Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
- b. Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
- c. Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
- d. Un (1) representante de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación.
- e. Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para edificaciones, está conformada por:

Un (1) representante de la municipalidad, quien la preside.

Dos (2) representantes del Colegio de Arquitectos del Perú.

Tres (3) representantes del Colegio de Ingenieros del Perú, con las especialidades de civil, sanitario y eléctrico o electromecánico.

Los dictámenes de las Comisiones Técnicas se ceñirán al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en los planes urbanos y reflejados en los Certificados de Zonificación y Vías y en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como, la normativa aplicable vigente.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite por mayoría simple de los delegados asistentes, estos pueden ser:

- Conforme.
- Conforme con Observaciones.
- No Conforme.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece las condiciones para cada tipo de dictamen.

Las municipalidades distritales, y en su caso las provinciales, podrán acordar entre ellas, y con las entidades integrantes de las Comisiones Técnicas, la conformación y disponibilidad de una Comisión Técnica Común para la revisión de los proyectos presentados en sus jurisdicciones. Cada colegio profesional seleccionará a sus delegados mediante concurso interno de méritos y los acreditará ante la Comisión Técnica correspondiente con credenciales emitidas por sus filiales, en las que deberá consignarse su calidad (calificador, titular o

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

- a) Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
- b) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
- c) Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
- d) Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para edificaciones, está conformada por:

(...)

La revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad.

(...)



alterno), su especialidad y el período en que ejercerá el cargo.

Las entidades prestadoras de servicios de agua y alcantarillado, energía eléctrica, redes de comunicación y gas, designarán a sus delegados ante la Comisión Técnica.

Las instituciones con funciones específicas designarán a su delegado ad hoc ante la Comisión Técnica.

### 7. Delegados Ad hoc

Son delegados Ad hoc los designados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

Las instituciones con funciones específicas designan Delegados Ad hoc en los siguientes casos:

a. Ministerio de Cultura - MC (Antes Instituto Nacional de Cultura - INC) para proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda.

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

b. El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para los proyectos de edificación establecidos en las modalidades C y D, de uso diferente al residencial y de concurrencia masiva de público; y para aquellas habilitaciones urbanas que se ubican en zonas de riesgo, únicamente si han sido identificadas previamente como tales a través del plan urbano municipal. El CENEPRED cuenta con la colaboración del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú - CGBVP, en la forma que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

En los proyectos de uso residencial mayores a cinco (5) pisos, la verificación del cumplimiento de las normas de seguridad puede ser efectuada por el delegado de la especialidad de arquitectura de la Comisión Técnica si éste se encuentra debidamente designado por el CENEPRED para dicha verificación. De no ser así, se convocará al delegado ad hoc de la citada entidad.

No requerirán pronunciamiento de seguridad, del delegado ad hoc del CENEPRED, de la Comisión Técnica ni del Revisor Urbano, las edificaciones para uso residencial de más de cinco (5) pisos en las cuales la circulación común llegue solo hasta el quinto piso y el(los) piso(s) superior(es) forme(n) una unidad inmobiliaria.

c. Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de

### 7. Delegados Ad hoc

(...)

a) Ministerio de Cultura - MC (Antes Instituto Nacional de Cultura - INC) para proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda.

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

b) Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de conservación de las áreas naturales protegidas, con sujeción al Plan Urbano.



<p>conservación de las áreas naturales protegidas, con sujeción al Plan Urbano.</p> <p>(...)</p> <p>8. Delegados de Servicios Públicos</p> <p>Las entidades y/o empresas prestadoras de servicios remitirán a las municipalidades así como a los colegios profesionales, la relación de Delegados de Servicios Públicos acreditados para su participación en las Comisiones Técnicas y ante Revisores Urbanos, respectivamente, para proyectos de habilitación urbana.</p> <p>(...)</p> <p>10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento</p> <p>(...)</p> <p>En este sentido, podrá interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan los plazos, efectúen una inadecuada determinación de los derechos de tramitación de los procedimientos administrativos o exijan requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley.</p>	<p>(...)</p> <p>8. Delegados de Servicios Públicos</p> <p><b>Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.</b></p> <p>(...)</p> <p>10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento</p> <p>(...)</p> <p>En este sentido, podrá interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.</p>
---	---



#### 4. Modificación del artículo 7

Se modifica el segundo párrafo del artículo 7, en el sentido de cambiar el término modificación por revalidación por cuanto las municipalidades no modifican las licencias que emiten; lo que hacen los gobiernos locales es modificar el proyecto de habilitación urbana y/o de edificación que aprobó de acuerdo a los artículos 22 y 27-A respectivamente. En ese sentido, una licencia de habilitación urbana y/o de edificación no es objeto de modificación, la municipalidad sólo amplía su vigencia o revalida sus alcances y efectos, lo que se modifica son los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación.

Por tanto, en el presente artículo se precisa que las licencias podrán ser objeto de prórroga y revalidación, con la finalidad de concederle un nuevo plazo de vigencia al acto administrativo emitido por la municipalidad con la finalidad de permitir que surtan sus efectos jurídicos y de esa manera hacer posible la culminación de las obras; la revalidación, cuyo procedimiento administrativo está desarrollado en el artículo 4 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, estará condicionada a la existencia de avances en la ejecución de la obra las cuales deben considerar modificaciones no sustanciales y deben ser constatadas por la municipalidad; por lo tanto, se propone la modificación del referido artículo en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
--------------	---------------------



Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación	Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación
(...)	(...)
Las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y modificación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.	Las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y <b>revalidación</b> , así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

## 5. Modificación del artículo 10

En el marco de lo dispuesto en el literal e) del numeral 5 de la Ley N° 30823 y considerando lo regulado en la Ley N° 27972, se propone la modificación del primer párrafo y los literales e), f), e i), del numeral 1; del primer, tercer y cuarto párrafo, de los literales a), b), c), y d), así como la incorporación del párrafo quinto del numeral 2; del quinto párrafo y de los literales a) y l) del numeral 3; del quinto párrafo y la incorporación del tercer párrafo en el numeral 4; del cuarto párrafo del numeral 6; y, la incorporación del último párrafo del artículo 10, precisando cuales son las competencias de las municipalidades.

Al respecto, se precisa que, así como está dispuesto para las modalidades C y D para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, en las modalidades A y B se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, por ser este último la norma legal que desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley. Adicionalmente, se señala que para el caso de la Modalidad A, el cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho correspondiente, por cuanto es un procedimiento administrativo de aprobación automática.

Ahora bien, en el caso de la modalidad A, cuyos proyectos se aprueban de forma automática, se propone la modificación de los literales e), f), e i), conforme se indica a continuación:

En el literal e) se propone la demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos, con la finalidad de evitar que el administrado solicite la aprobación de la referida demolición en la modalidad B, sujeta a plazos y otros requisitos, para la eliminación total de una edificación existente de hasta tres pisos de altura.

Se modifica el literal f), con el objeto de precisar que las ampliaciones y remodelaciones que cumplan con las condiciones señaladas en la Norma Técnica G.040 – Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, para ser consideradas obras menores, se aprueben de manera automática a la presentación de la solicitud correspondiente; de esta manera, se facilita su aprobación y agiliza su ejecución en favor de los intereses del administrado.

En cuanto al literal i), se propone que, así como las habilitaciones urbanas, las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, destinadas para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), tengan una aprobación automática, con la finalidad de dinamizar la ejecución de obras de edificación destinadas a vivienda, en especial aquellas de interés social, para asignarlas a familias de menores recursos o aquellos ubicados en zonas de muy alto riesgo no mitigable, para proceder a la



reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del BFH, fomentando la producción de lotes de vivienda y promoción de viviendas, simplificando el acceso a las mismas. Con esta medida se agiliza la aprobación de los procedimientos administrativos de los proyectos de habilitación urbana y de edificación ejecutados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En la modalidad B, donde los proyectos se aprueban con la evaluación de la municipalidad, se precisa que las municipalidades realizan la revisión y calificación del expediente y no la verificación administrativa al expediente, por cuanto esta verificación únicamente se realiza en la modalidad A y que, en caso se cumplan con los plazos establecidos sin el pronunciamiento correspondiente, aplica el silencio administrativo positivo, de acuerdo al artículo 35 del TUO de la Ley N° 27444.

De esta manera, se especifica que cuando las municipalidades revisen expedientes de habilitaciones urbanas y/o edificaciones, la calificación que realicen debe considerar lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 4 de la Ley, de esta manera la calificación del expediente debe concluir indicando que es conforme, conforme con observaciones o no conforme, lo cual permitirá conocer si el proyecto cumple o no, con las normas urbanísticas y de edificación vigentes o, en caso de la calificación conforme con observaciones, que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y edificatorias vigentes, pero que, presenta observaciones subsanables relacionadas a la representación gráfica de los planos, lo cual hace posible la revisión de otras especialidades y no esperar la aprobación de la especialidad para proseguir con las demás especialidades.



En relación con las obras que pueden acogerse a esta modalidad, se ha previsto modificar los literales a), b), c) y d), con la finalidad que puedan ser aprobados por la municipalidad en un procedimiento administrativo breve, en su condición de ente competente para aprobar proyectos de habilitación urbana y/ de edificación en esta modalidad, por constituirse en obras de mediana envergadura; de esta manera se consideran en la modalidad B habilitaciones urbanas de uso residencial de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano; la modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido; las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área techada; y, las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad; en ese sentido, para la aprobación de las referidas obras no se requerirá la evaluación por parte de la Comisión Técnica, ni el pago por derecho de revisión a dicho órgano colegiado.



En la modalidad C, en el que los proyectos se aprueban con la evaluación previa por la Comisión Técnica, se ha estimado necesario proponer la modificación de los literales a) y l), de la siguiente manera: a) las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma; y, l) todas las demás habilitaciones urbanas y edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

Del mismo modo se incorpora el segundo párrafo en el cual se indica que las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que cuenten un proyecto integral aprobado.

Finalmente, en este artículo se modifica el cuarto párrafo del numeral 6, señalando que

la Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10, por cuanto las obras de carácter militar, policial o los establecimientos de reclusión penal, deben ejecutarse con la debida reserva por razones de seguridad nacional, disposición que dinamiza los procedimientos administrativos que inicien las instituciones de la administración pública a cargo de la referidas obras, en su condición de administrados en los procedimientos administrativos; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 10.- Modalidades de aprobación</b></p>	<p><b>Artículo 10.- Modalidades de aprobación</b></p>
<p>(...)</p> <p>1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales</p> <p>Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho correspondiente, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.</p> <p>Pueden acogerse a esta modalidad:</p> <p>(...)</p> <p>e. La demolición total de edificaciones menores de tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.</p> <p>f. Las obras menores de ampliación y remodelación según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.</p> <p>(...)</p> <p>i. Las habilitaciones urbanas correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).</p> <p>(...)</p> <p>2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos</p> <p>Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales</p> <p>Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el <b>Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación</b>. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.</p> <p>Pueden acogerse a esta modalidad:</p> <p>(...)</p> <p>e. La demolición total de edificaciones de <b>hasta tres (3) pisos de altura</b>, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.</p> <p><b>f. Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.</b></p> <p>(...)</p> <p>i. Las habilitaciones urbanas y <b>las edificaciones</b> correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).</p> <p>(...)</p> <p>2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos</p> <p>Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley y el <b>Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación</b>.</p> <p>(...)</p>



La municipalidad cuenta con un plazo de hasta quince (15) días hábiles para la verificación administrativa del expediente en los supuestos de edificaciones; y, de veinte (20) días hábiles para el supuesto de habilitaciones urbanas; así como de los otros requisitos que establece el Reglamento respectivo para garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto. Después de la verificación sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.
- c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.

(...)

3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

(...)

Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un planeamiento integral de la misma.

La municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para la **revisión y calificación** del expediente, para el caso de proyectos de edificación; y, de veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, **con la finalidad** de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; **vencido los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo**. Después de la **calificación del expediente** sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

**Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.**

La calificación técnica que la municipalidad efectúen al proyecto debe ser conforme, conforme con observaciones o no conforme, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 4 de la presente Ley.

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas **de uso residencial** de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b. La **modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.**
- c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área **techada**.
- d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, **para fines de vivienda**, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales **sujetas a esta modalidad.**

(...)

3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

(...)

Para el caso que el interesado opte por la **evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.**

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un **proyecto integral** de la misma.



<p>(...)</p> <p>1. Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.</p> <p>4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos</p> <p>(...)</p> <p>Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.</p> <p>(...)</p> <p>6. Verificación Técnica:</p> <p>(...)</p> <p>La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>1. Todas las demás <b>habilitaciones urbanas y edificaciones</b> que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.</p> <p>4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos</p> <p>(...)</p> <p><b>Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado.</b></p> <p>(...)</p> <p>6. Verificación Técnica:</p> <p>(...)</p> <p>La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, <b>a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10.</b></p> <p>(...)</p>
---	---

## 6. Modificación del artículo 11

Al respecto se debe precisar que, conforme se indicó en el numeral 4, las licencias son objeto de prórroga y revalidación, por lo cual se incorpora un segundo párrafo en el artículo 11, con la finalidad de precisar que, si bien las licencias de habilitación urbana y/o de edificación son objeto revalidación, ello aplica únicamente a aquellas licencias emitidas de acuerdo a lo regulado con la Ley, cuyo nuevo plazo de vigencia será de treinta y seis (36) meses y será otorgado por única vez. En consecuencia, resulta improcedente que las municipalidades revaliden las licencias emitidas bajo condiciones establecidas en normas legales derogadas.

En consecuencia, la modificación del citado artículo está orientado a precisar la competencia de las municipalidades para tramitar el procedimiento de revalidación, con el objeto de fortalecer su funcionamiento; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
Artículo 11.- Vigencia	Artículo 11.- Vigencia
	(...)



(...)	La revalidación procede solo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la presente Ley, por treinta y seis (36) meses y por única vez.  (...)
-------	---

## 7. Modificación del artículo 16

En el artículo 16 se propone la derogación del literal e), el cual establece que el administrado debe presentar, como requisito para solicitar una licencia de habilitación urbana, el certificado de zonificación y vías, lo cual resulta prohibido por cuanto, conforme lo indica el artículo 14 de la Ley, las municipalidades se encuentran obligadas a poner a disposición, de manera gratuita y de libre o fácil acceso o en el portal web de la municipalidad, toda la información referida a la normativa urbanística, quedando a opción del interesado tramitar dicho documento.

El referido requisito no debe ser exigido al administrado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 46.1.1, del artículo 46 del TUO de la Ley N° 27444, que señala, las entidades de la administración pública están prohibidas de solicitar aquella documentación que generen o posean como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley; por tanto, siendo el certificado de zonificación y vías un documento resultante de los instrumentos de acondicionamiento territorial, como el Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, las municipalidades provinciales las generan y las distritales las poseen y conocen, por cuanto involucra su gestión territorial y desarrollo urbano.



Asimismo, en el citado artículo se deroga el literal m), que establece como requisito para solicitar una licencia de habilitación urbana, al Informe Técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos, para las Modalidades B, C o D, de ser el caso, y se incorpora un párrafo que señala que para los proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable emitido por el Revisor Urbano, el cual contiene los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho correspondiente.



De esta manera con la incorporación de un último párrafo, se aclara que el Informe Técnico favorable es el único requisito que debe presentar el administrado ante la municipalidad cuando el proyecto ha sido calificado por el Revisor Urbano para solicitar la emisión de la licencia respectiva, toda vez que el referido informe contiene los requisitos previstos en el artículo 16, los cuales sirvieron para que dicho profesional apruebe el proyecto; en ese sentido, para la emisión de la licencia no se requiere una revisión técnica del proyecto por parte de la municipalidad o de la Comisión Técnica, por cuanto esta ya fue realizada por el Revisor Urbano, lo que agiliza la obtención de licencias de habilitaciones urbanas para la generación de lotes destinados a diversos usos.

Mediante esta disposición se quiere evitar que el proyecto de habilitación urbana aprobado por el Revisor Urbano vuelva a ser revisado por la Municipalidad, en el caso de la modalidad B, o por la Comisión Técnica, en el caso de las modalidades C y D, lo que prolonga la emisión de la licencia perjudicando los intereses administrado; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
--------------	---------------------

Artículo 16.- Requisitos	Artículo 16.- Requisitos
<p>Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:</p> <p>a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda. Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.</p> <p>b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.</p> <p>c. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.</p> <p>d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.</p> <p>e. Certificado de zonificación y vías.</p> <p>f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.</p> <p>g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.</p> <p>h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.</p> <p>i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.</p> <p>j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.</p> <p>k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.</p> <p>l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.</p> <p>m. Informe Técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos, para las Modalidades B, C o D; de ser el caso.</p> <p>n. Estudio de mecánica de suelos.</p> <p>(...)</p>	<p>Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:</p> <p>a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda. Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.</p> <p>b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.</p> <p>c. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.</p> <p>d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.</p> <p>f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.</p> <p>g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.</p> <p>h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.</p> <p>i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.</p> <p>j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.</p> <p>k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.</p> <p>l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.</p> <p>n. Estudio de mecánica de suelos.</p> <p>(...)</p>



	Para el caso de proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.
--	---

## 8. Modificación del artículo 17

En el artículo 17 se deroga el tercer párrafo, toda vez que no resulta necesario que el administrado presente hasta tres (03) juegos de copias de los planos de ubicación y localización del terreno; perimétrico y topográfico; trazado y lotización; ornamentación de parques y sus respectivas memorias descriptivas, por cuanto, para la modalidad A, únicamente la licencia está constituida por dos (02) juegos de la documentación técnica que presenta conjuntamente con el Formulario Único, en cuyo caso uno (01) de los juegos deberá mantenerse en la obra para exhibirla cuando sean requerida por el supervisor de obra de la municipalidad, mientras que el otro juego de la documentación técnica son para el administrado para usarlo en los fines que estime necesarios.

Asimismo, se modifica el último párrafo del citado artículo en razón que en las modalidades C y D no se realiza la verificación administrativa; este tipo de verificación del expediente solo la realiza la municipalidad en la modalidad A, posterior al otorgamiento de la licencia y en ejercicio de sus atribuciones de fiscalización y control, a fin de revisar que el proyecto cumpla con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y otras normas vinculadas al proyecto; de este modo se evita que en el procedimiento administrativo para emitir licencias de habilitación urbana, en la modalidades C y D, se desarrolle un acto procedimental ajeno a la modalidad, dilatando el procedimiento administrativo y, en consecuencia, perjudicando al administrado; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:



Ley N° 29090	Propuesta Normativa
Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana	Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana
(...)	(...)
Opcionalmente, en el mismo acto, el administrado puede presentar hasta tres (03) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal h. del artículo 16, los que son devueltos, sellados y firmados por quien recibe el expediente, sin costo adicional alguno.	
(...)	(...)
Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad, para realizar la verificación administrativa.	Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad para realizar su verificación.



## 9. Modificación del artículo 21

Se modifica el artículo 21, con el objeto de simplificar el procedimiento de habilitación urbana con construcción simultánea eliminando sus cuatro tipos ya que ellos están contemplados en el Reglamento Nacional de Edificaciones; por tanto, se indica que las municipalidades de la jurisdicción donde se ubica el predio materia de intervención son competentes para tramitar las solicitudes de habilitación urbana con construcción simultánea que formulen los administrados y de esa manera autorizar la ejecutar paralelamente las obras de habilitación urbana y de edificación; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea</b></p>	<p><b>Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea</b></p>
<p>En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Existen cuatro tipos:</p> <p>a. Las habilitaciones urbanas que cumplen los requisitos de densidades, áreas y dimensiones de lotes normativos, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en ellas se podrá incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes. En este caso los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Una vez obtenida esta, procederán a la construcción, de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.</p> <p>No se podrá efectuar modificaciones sustanciales a los proyectos de habilitación urbana cuya licencia de habilitación urbana incluyó la autorización para suscribir contratos de venta garantizada. Las modificaciones no podrán afectar ningún lote sobre el que se mantenga contrato de venta vigente; para este efecto, constituye requisito para la solicitud de modificación la presentación de los contratos suscritos a la fecha y la renuncia con firma legalizada a la suscripción de nuevos contratos.</p> <p>b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, en las que el número, dimensiones de lotes por habilitar y tipo de viviendas a edificar se defina en el proyecto, cuya finalidad sea la venta de viviendas edificadas, de acuerdo a los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por el propio Habilitador Urbano o por quien tenga el derecho correspondiente, y obtenida ésta, procederá a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.</p> <p>c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, destinadas a vivienda temporal o vacacional, en las que los contratos de venta de áreas de propiedad exclusiva deben incluir el tipo de vivienda a ser ejecutada, de conformidad con los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por los adquirientes de las áreas de propiedad exclusiva o por el propio Habilitador Urbano. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.</p>	<p>En los procedimientos de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.</p>



<p>d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.</p> <p>No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión.</p>	
---	--

### 10. Modificación del artículo 22

Respecto al artículo 22, se modifica el segundo párrafo, con la finalidad de precisar que en la modificación no sustancial de proyectos de habilitación urbana, estas podrán ser sometidas a una nueva evaluación por parte de la Comisión Técnica, previo a su ejecución, siempre que el administrado haya considerado realizar modificaciones no sustanciales al proyecto, con la finalidad que dicho colegiado evalúe si las modificatorias formuladas cumplen con el Reglamento Nacional de Edificaciones, los Certificados de Zonificación y Vías y los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como con otras normas aplicables vigentes, con lo cual el proyecto estará expedito para solicitar la recepción de obras sin variaciones.

Por lo tanto, se permite que los administrados soliciten la evaluación de las modificaciones no sustanciales efectuadas a su proyecto, con el objetivo que su ejecución se realice conociendo que las referidas modificaciones cumplen con las disposiciones urbanísticas y evitando posibles declaratorias de improcedencia en el procedimiento administrativo de recepción de obras; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:



Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 22.-</b> Modificaciones al proyecto de habilitación urbana</p>	<p><b>Artículo 22.-</b> Modificaciones al proyecto de habilitación urbana</p>
<p>(...)</p> <p>Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán <b>ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución</b> o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.</p> <p>(...)</p>

### 11. Derogación del artículo 23

Se deroga el artículo 23, en razón que la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas es parte del procedimiento previsto en el artículo 30 de la Ley.

### 12. Modificación del artículo 24

Se modifica el artículo 24, toda vez que siendo que las entidades de la administración pública inician procedimientos administrativos de oficio, de acuerdo a una disposición de su autoridad superior, conforme al cumplimiento de un deber legal, las municipalidades son competentes para habilitar de oficio predios que se encuentran inscritos ante los registros públicos como rústicos pero que cuentan con características

y condiciones urbanas; en consecuencia, de acuerdo a lo regulado en el literal e) del numeral 5 de la Ley N° 30823, se precisa el procedimiento y las condiciones que las municipalidades deben seguir y cumplir para declarar un predio rustico como urbano.

En efecto, con la modificación del artículo 24, se señala que la habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La disposición fundamentada por parte de las Municipalidades es necesaria por cuanto los procedimientos de oficio son iniciados por disposición expresa de las autoridades superiores de la administración pública en base a un deber legal, conforme lo dispone el artículo 113 del TUO de la Ley N° 27444; en ese sentido, este tipo de procedimientos, por su naturaleza, no son iniciados ni dirigidos a administrados en particular, toda vez que no les producen efectos directos.

Asimismo, se propone que las Municipalidades notifiquen al propietario registral del predio matriz, así como al posesionario, sobre el inicio del procedimiento. La obligación de notificar el inicio de oficio del procedimiento, de acuerdo al numeral 113.2 del artículo 113 del TUO de la Ley N° 27444, tiene por finalidad que el administrado tome conocimiento de la decisión de la autoridad superior, empero ello no habilita la posibilidad que pueda impugnarla o desconocerla ya que, como se indicó, no genera efectos legales directos en los administrados a los cuales se notifica el inicio del procedimiento.

En este artículo también se considera que la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio debe ser gestionada por el propietario registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios o poseedores, con la finalidad de individualizarlos y, posteriormente, transferirlos. En caso de copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos para proceder con la inscripción en el Registro de Predios de los lotes resultantes. Esta incorporación tiene por finalidad lograr que las Resoluciones Municipales que aprueban las habilitaciones urbanas de oficio puedan inscribirse en el Registro de Predios y evitar observaciones y/o tachas que señalen la participación obligatoria de la totalidad de propietarios o poseedores, por cuanto en muchos casos la inscripción registral deviene en inadmisibles al no considerar la participación de los referidos, sea por oposición, fallecimiento, falta de tracto sucesivo, entre otros.

La posibilidad que la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio pueda ser gestionada por personas distintas a los propietarios, en este caso poseedores o personas jurídicas, es procedente por cuanto estos procedimientos son excepcionales ya que su inicio no está supeditado a la



voluntad del interesado sino de la autoridad municipal; por tal motivo, siendo que las licencias municipales son actos administrativos que no otorgan derechos reales, es permitida la participación de propietarios o poseionarios toda vez que únicamente se solicita inscribir la lotización resultante de la habilitación urbana de oficio.

Asimismo, se otorga a las municipalidades la facultad de rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

La facultad de rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas es procedente por cuanto los gobiernos locales son entidades generadoras de catastro, de acuerdo al literal f) del Reglamento de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, procedimiento mediante el cual se levanta información gráfica y alfanumérica de los predios y del titular catastral con la finalidad de organizar el catastro de los predios, por lo que la información catastral contenida en los planos elaborados productos de la habilitación urbana de oficio proviene de una entidad generadora de catastro que otorga confianza de la realidad física del predio y del contenido técnico del plano. Esta facultad alcanza incluso la aplicación de las tolerancias catastrales – registrales en los procedimientos de habilitación urbana de oficio.

Mediante este tipo de procedimientos técnicos el área rectificada del predio, calculada sobre los mismos linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial, no determina por ninguna razón la modificación del área real del predio, en el sentido se trata de adecuar a la realidad el dato sobre el área extendido erróneamente por haberse incurrido en un error material en el título presentado para su inscripción o por tratarse de inscripciones extendidas en virtud de titulas antiguos, cuando no existían sistemas exactos de medición de los predios.



Por lo tanto, la rectificación y/o determinación de áreas y linderos que puedan realizar las municipalidades no determina el incremento o reducción de una de las características geográficas del predio, sino el reconocimiento del área real que siempre tuvo y que, por errores humanos o materiales, no se inscribió.

Se indica que la habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz, por cuanto el asiento de inscripción en merito a una resolución administrativa debe comprender, entre otros, el órgano administrativo competente para emitirla y la fecha de su emisión, así como los documentos técnicos que se pudieran aprobar.

Las habilitaciones urbanas de oficio han tomado significativa importancia ya que posibilitan a las municipalidades realizar el cambio de uso de rústico a urbano de aquellos predios que por sus características se ubican en áreas urbanas consolidadas, las cuales están debidamente equipadas con servicios públicos domiciliarios y tienen definido el manzaneo y la lotización, con la finalidad de resolver los problemas de saneamiento y titulación de las habilitaciones urbanas, preferentemente de aquellas ubicadas en los sectores más necesitados, las cuales requieren formalizar su propiedad para ingresar al mercado urbanístico e inmobiliario. Consecuentemente esta problemática alcanza también a sus edificaciones debido a que fueron ejecutadas en predios de uso rústico.

Por tanto, el objetivo de la habilitación urbana de oficio de un predio matriz es actualizar uso a través de la inscripción registral del predio matriz, así como de los lotes y de los espacios público, de haberlo, que lo conforman, logrando de esta manera el



reconocimiento legal que permita independizarlos, individualizarlos y, de ser el caso, inscribir la titularidad de dominio ante el Registro de Predio, conforme a su realidad local, de esta manera se fomenta la generación de lotes de vivienda, así como la debida promoción de vivienda, simplificando el acceso a las mismas; por lo tanto, se propone la modificación del referido artículo en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio</b></p>	<p><b>Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio</b></p>
<p>Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana.</p> <p>La Habilitación Urbana de Oficio también puede ser impulsada por los propietarios de predios que figuren en el registro municipal como urbanos y se mantengan en los registros públicos como rústicos, aun cuando cuentan con obras y servicios similares a las áreas urbanas inmediatas. Los requisitos y condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.</p>	<p>Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.</p> <p>El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los propietarios registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.</li> <li>b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.</li> <li>c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.</li> <li>d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.</li> </ol> <p>La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose</p>



<p>d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana. No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión.</p>	
--	--

### 10. Modificación del artículo 22

Respecto al artículo 22, se modifica el segundo párrafo, con la finalidad de precisar que en la modificación no sustancial de proyectos de habilitación urbana, estas podrán ser sometidas a una nueva evaluación por parte de la Comisión Técnica, previo a su ejecución, siempre que el administrado haya considerado realizar modificaciones no sustanciales al proyecto, con la finalidad que dicho colegiado evalúe si las modificatorias formuladas cumplen con el Reglamento Nacional de Edificaciones, los Certificados de Zonificación y Vías y los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como con otras normas aplicables vigentes, con lo cual el proyecto estará expedito para solicitar la recepción de obras sin variaciones.

Por lo tanto, se permite que los administrados soliciten la evaluación de las modificaciones no sustanciales efectuadas a su proyecto, con el objetivo que su ejecución se realice conociendo que las referidas modificaciones cumplen con las disposiciones urbanísticas y evitando posibles declaratorias de improcedencia en el procedimiento administrativo de recepción de obras; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:



Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 22.-</b> Modificaciones al proyecto de habilitación urbana</p>	<p><b>Artículo 22.-</b> Modificaciones al proyecto de habilitación urbana</p>
<p>(...)</p> <p>Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán <b>ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución</b> o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.</p> <p>(...)</p>

### 11. Derogación del artículo 23

Se deroga el artículo 23, en razón que la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas es parte del procedimiento previsto en el artículo 30 de la Ley.

### 12. Modificación del artículo 24

Se modifica el artículo 24, toda vez que siendo que las entidades de la administración pública inician procedimientos administrativos de oficio, de acuerdo a una disposición de su autoridad superior, conforme al cumplimiento de un deber legal, las municipalidades son competentes para habilitar de oficio predios que se encuentran inscritos ante los registros públicos como rústicos pero que cuentan con características

Así también, respecto de la Modalidad A, se modifica el tercer párrafo, conforme lo dispuesto en el literal c) del numeral 5 del artículo 2 de la Ley N° 30823, con la finalidad de agilizar la ejecución de las obras de edificación para universidades nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, para lo cual solo se deberá presentar el Formulario Único, debidamente suscrito, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación, así como el plano de ubicación y la memoria descriptiva, toda vez que dichas obras comprenden proyectos de inversión pública, con estudios de preinversión, evaluación y calificación que hacen viable su ejecución.

Finalmente, se modifica el literal f) de las Modalidades de aprobación C y D, eliminando la participación del delegado ad hoc de CENEPRED, como consecuencia de su exclusión revista en el numeral 7 del artículo 4.

Del mismo modo, en el referido artículo, el proyecto normativo establece la derogación de los literales g) de la modalidad B y j) de la modalidad C y D, que establecen como requisito para solicitar una licencia de edificación, al Informe Técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos y se incorpora un párrafo que señala que para el caso de proyectos de edificación aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, el cual contiene los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho correspondiente.

De esta manera, al igual que en el artículo 16, se incorpora un párrafo que aclara que el Informe Técnico favorable emitido por el Revisor Urbano es el único requisito que debe presentar el administrado ante la municipalidad cuando el proyecto ha sido calificado por dicho Revisor para solicitar la emisión de la licencia respectiva, toda vez que el referido informe contiene los requisitos previstos en el artículo 25, los cuales sirvieron para que el referido profesional apruebe el proyecto; en ese sentido, para la emisión de la licencia no se requiere una revisión técnica del proyecto por parte de la municipalidad o de la Comisión Técnica, por cuanto esta ya fue realizada por el Revisor Urbano, lo que agiliza la obtención de licencias de edificaciones.

Mediante esta disposición se quiere evitar que el proyecto de habilitación urbana aprobado por el Revisor Urbano vuelva a ser revisado por la Municipalidad, en el caso de la modalidad B, o por la Comisión Técnica, en el caso de las modalidades C y D, lo que alarga la emisión de la licencia perjudicando al administrado.

Finalmente se deroga el último párrafo, con la finalidad de evitar que los administrados presenten un estudio básico para proyecto de edificación como parte del expediente del anteproyecto en consulta, por cuanto la Comisión Técnica puede calificar el expediente sin la necesidad de analizar dicho estudio; por lo tanto, se propone la modificación de en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<b>Artículo 25.- Requisitos</b>	<b>Artículo 25.- Requisitos</b>
Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes: Para la Modalidad A:  (...)	Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes: Para la Modalidad A:  (...) Para el caso de ampliaciones y remodelaciones, así como obras menores, solo deben presentar:



Para el caso de ampliaciones, modificaciones, así como obras menores, solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

En la demolición total de edificaciones menores a tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

(...)

Para la Modalidad B:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.
- b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d. Declaración Jurada de habilitación profesional.
- e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.
- f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento. En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones

plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

En la demolición total de edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas, de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, de establecimientos de reclusión penal, de universidades nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

(...)

Para la Modalidad B:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.
- b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d. Declaración Jurada de habilitación profesional.
- e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.
- f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento. En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones parciales, se exige la declaratoria de fábrica o de edificación y planos de la edificación existente.



parciales, se exige la declaratoria de fábrica o de edificación y planos de la edificación existente.

g. Informe técnico de los Revisores Urbanos, de ser el caso.

h. Para proyectos multifamiliares, se adjunta, asimismo, póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

b. En caso de demoliciones totales o parciales, debe acreditar la inexistencia de cargas y gravámenes o de éstas sin limitaciones; en caso contrario se debe acreditar la autorización del acreedor.

c. En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del

h. Para proyectos multifamiliares, se adjunta, asimismo, póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

b. En caso de demoliciones totales o parciales, debe acreditar la inexistencia de cargas y gravámenes o de éstas sin limitaciones; en caso contrario se debe acreditar la autorización del acreedor.

c. En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera.

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.



requiera la intervención de los delegados ad hoc del CENEPRED.

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

h. Certificación Ambiental, de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad del SEIA. Se exceptúa de lo dispuesto en el presente literal a las edificaciones de vivienda, comercio y oficinas en áreas urbanas.

Las autoridades locales incorporan en los Planes Urbanos y demás instrumentos de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, los criterios de ocupación racional y sostenible del territorio.

i. Estudio de Impacto Vial, únicamente en los casos que el Reglamento Nacional de Edificaciones lo establezca y con los requisitos y alcances establecidos por el MVCS. El Reglamento Nacional de Edificaciones desarrolla los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos que deben reunir los documentos y planos que permitan la evaluación del impacto vial de las edificaciones proyectadas, que serán materia de evaluación y verificación de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda. La incorporación al proyecto de los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones reemplazará al Estudio de Impacto Vial que se menciona en el primer párrafo.

j. Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos, según corresponda.

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con 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. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

l. De tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, se solicitan requisitos adicionales comprendidos en los artículos 30 y 31 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

(...)

h. Certificación Ambiental, de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad del SEIA. Se exceptúa de lo dispuesto en el presente literal a las edificaciones de vivienda, comercio y oficinas en áreas urbanas.

Las autoridades locales incorporan en los Planes Urbanos y demás instrumentos de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, los criterios de ocupación racional y sostenible del territorio.

i. Estudio de Impacto Vial, únicamente en los casos que el Reglamento Nacional de Edificaciones lo establezca y con los requisitos y alcances establecidos por el MVCS. El Reglamento Nacional de Edificaciones desarrolla los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos que deben reunir los documentos y planos que permitan la evaluación del impacto vial de las edificaciones proyectadas, que serán materia de evaluación y verificación de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda. La incorporación al proyecto de los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones reemplazará al Estudio de Impacto Vial que se menciona en el primer párrafo.

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con 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. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

l. De tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, se solicitan requisitos adicionales comprendidos en los artículos 30 y 31 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

(...)

Para el caso de proyectos de edificación aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

## 15. Modificación del artículo 25-A

En la modificación del artículo 25-A, se modifica el literal e), con la finalidad de señalar que el requisito denominado plano de seguridad debe contener las consideraciones de



distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda, en razón que, en este tipo de procedimientos, que se constituyen en bocetos del proyecto de edificación, dichos aspectos son básicos para analizar la seguridad que presentará la edificación ya que posteriormente, en el proyecto de edificación, se revisará, cuando corresponda y de acuerdo al tipo de edificación que se pretende ejecutar, el proyecto de seguridad que forma parte del proyecto de arquitectura, de acuerdo al artículo 7 de la Norma Técnica GE.020 - Componentes y características de los proyectos, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Esta modificación tiene por finalidad simplificar la emisión del acta de verificación y dictamen que aprueba el anteproyecto en consulta, sin la necesidad de obligar al administrado a presentar un proyecto de seguridad completo, cuando se está verificando de forma preliminar si procede o no únicamente el proyecto de arquitectura, considerando que su aprobación es vinculante con el proyecto de arquitectura del expediente de edificación y de esta manera se permita promocionar edificaciones seguras, funcionales y habitables.

La exigencia de presentar los planos de la especialidad de seguridad de forma completa, únicamente está supeditada a la presentación del proyecto de edificación, en cuyos planos se deben señalar cuales son las rutas de escape e indicación de salidas, ubicación de luces de emergencia, ubicación de extintores, gabinetes contra incendio, y elementos de detección, señalización y zonas de seguridad, de acuerdo al artículo 11 de la citada Norma Técnica GE.020.

Finalmente, se deroga el último párrafo, por cuanto no se le puede atribuir al administrado la presentación de un estudio básico para proyecto de edificación ya que dicho estudio contempla los mismos aspectos técnicos que un anteproyecto en consulta; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta</b></p> <p>(...)</p> <p>e. Plano de seguridad, de ser el caso y de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.</p> <p>(...)</p> <p>El interesado podrá optar por presentar para revisión y evaluación por la Comisión Técnica en las modalidades B, C y D, un Estudio Básico para Proyecto de Edificación. El procedimiento de aprobación y los requisitos se establecen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.</p>	<p><b>Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta</b></p> <p>(...)</p> <p>e. Plano de seguridad, de ser el caso, <b>que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.</b></p> <p>(...)</p>

## 16. Modificación del artículo 28-B

Se modifica el artículo 28-B, con la finalidad de precisar que luego de obtener la conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipada, prevista en el artículo 28-A de la Ley, el promotor inmobiliario aún no hace entrega de las unidades inmobiliarias, toda vez que existen obras pendientes de ejecución por parte de los responsables de la



<p>d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana. No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión.</p>	
--	--

### 10. Modificación del artículo 22

Respecto al artículo 22, se modifica el segundo párrafo, con la finalidad de precisar que en la modificación no sustancial de proyectos de habilitación urbana, estas podrán ser sometidas a una nueva evaluación por parte de la Comisión Técnica, previo a su ejecución, siempre que el administrado haya considerado realizar modificaciones no sustanciales al proyecto, con la finalidad que dicho colegiado evalúe si las modificatorias formuladas cumplen con el Reglamento Nacional de Edificaciones, los Certificados de Zonificación y Vías y los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como con otras normas aplicables vigentes, con lo cual el proyecto estará expedito para solicitar la recepción de obras sin variaciones.

Por lo tanto, se permite que los administrados soliciten la evaluación de las modificaciones no sustanciales efectuadas a su proyecto, con el objetivo que su ejecución se realice conociendo que las referidas modificaciones cumplen con las disposiciones urbanísticas y evitando posibles declaratorias de improcedencia en el procedimiento administrativo de recepción de obras; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:



Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 22.-</b> Modificaciones al proyecto de habilitación urbana</p>	<p><b>Artículo 22.-</b> Modificaciones al proyecto de habilitación urbana</p>
<p>(...)</p> <p>Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán <b>ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución</b> o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.</p> <p>(...)</p>

### 11. Derogación del artículo 23

Se deroga el artículo 23, en razón que la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas es parte del procedimiento previsto en el artículo 30 de la Ley.

### 12. Modificación del artículo 24

Se modifica el artículo 24, toda vez que siendo que las entidades de la administración pública inician procedimientos administrativos de oficio, de acuerdo a una disposición de su autoridad superior, conforme al cumplimiento de un deber legal, las municipalidades son competentes para habilitar de oficio predios que se encuentran inscritos ante los registros públicos como rústicos pero que cuentan con características

En consecuencia, corresponde precisar que las municipalidades tienen la competencia de regularizar habilitaciones urbanas ejecutadas sin la correspondiente licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, fecha en la cual vence el plazo de sesenta (60) días calendario que otorgó el Congreso de la República al Poder Ejecutivo para legislar previsto en la Ley N° 30823; mientras que aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia municipal entre el 01 de enero de 2017, término del plazo previsto en la Ley N° 30830, hasta el 17 de septiembre de 2018, podrán ser regularizadas de forma individual por las municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en el caso que le sea más favorable, con la normativa vigente; del mismo modo, se considera que las municipalidades pueden regularizar de forma conjunta las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018. En el procedimiento de regularización se involucra a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

La resolución de regularización que emita la municipalidad deberá aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.

La regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, ejecutadas sin licencia municipal, permitirá que las municipalidades reconozcan legalmente los lotes y edificaciones, con la finalidad que los administrados puedan inscribirlos ante el registro de predios, de esta manera se fomenta la promoción del acceso a edificaciones debidamente saneadas de forma física y legal, lo cual permite que los administrados puedan solicitar a las municipalidades respectivas licencias de ampliación, remodelación, e incluso para el caso de edificaciones destinadas a comercio, la correspondiente licencia de funcionamiento.

Sin la regularización de las habilitaciones urbanas, los predios mantienen la calificación de rústicos ante los Registros Públicos, a pesar de que físicamente son zonas urbanas consolidadas que cuentan lotes normativos los cuales están previstos de servicios públicos domiciliarios y cuentan con obras de accesibilidad como pistas, veredas e infraestructura vial, con redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público; por lo tanto, las edificaciones que se construyeron en los lotes creados de manera informal no pueden ser objeto de ampliaciones, remodelaciones y/o demoliciones, puesto que no cuentan con el saneamiento legal de la municipalidad; del mismo modo, cuando sus propietarios las quieran enajenar deberán ofertarlas al valor comercial de predios rústicos afectando de esta manera la economía de los administrados.

Si bien es cierto, desde la entrada en vigencia de la Ley, toda obra de habilitación urbana y/o edificación debió ser licenciada previamente a su ejecución por la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el predio a intervenir, se debe reconocer que las municipalidades no realizaron debidamente su función de fiscalización y control urbano, consintiendo, de forma directa o indirecta, la ejecución de obras sin su autorización, fomentando la informalidad y, en muchos casos la inseguridad y la habitabilidad precaria en las edificaciones; por tal motivo se dispone la regularización de las referidas obras, siempre que cumplan con normas urbanísticas aplicables, con el objetivo de legalizarlas y formalizar derechos urbanísticos y reales de manera que estén aptos para su inscripción en el registro de predios.

De esta manera se establece iniciar una nueva etapa, en la cual se espera que las municipalidades, en adición a su función de organización del espacio físico y uso del suelo prevista en el artículo 79 de la Ley N° 27972, puedan ejercer un adecuado control urbano y detectar las obras que se ejecuten sin su debida autorización, disponiendo la



paralización de las mismas, la imposición de multas, la retención e internamiento de equipos de construcción, las denuncias penales correspondientes, e incluso, la demolición de las edificaciones, con la finalidad de mantener el ordenamiento urbano de las ciudades; por lo tanto, se propone la modificación en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley</b></p> <p>Las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N° 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación.</p>	<p><b>Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal</b></p> <p>Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación y podrán ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.</p> <p>Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades.</p> <p>La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia.</p> <p>La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.</p>

### 18. De la derogación del segundo párrafo del artículo 36

Como consecuencia de la modificación del numeral 10 del artículo 4, en el cual se propone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su condición de ente rector emita opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, se deroga el segundo párrafo del artículo 36, en el siguiente sentido:

Ley N° 29090	Propuesta Normativa
<p><b>Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación</b></p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento</p>	<p><b>Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación</b></p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento</p>



obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Los gobiernos regionales y locales deberán adecuar su normativa al Reglamento Nacional de Edificaciones.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre las consultas y aclaraciones en la aplicación de la normativa técnica de su sector.

a. El Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

El Reglamento Nacional de Edificaciones se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.

b. El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con opinión técnica del Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices de productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos. El órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el encargado de la elaboración del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, 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.

obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Los gobiernos regionales y locales deberán adecuar su normativa al Reglamento Nacional de Edificaciones.

a. El Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

El Reglamento Nacional de Edificaciones se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.

b. El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con opinión técnica del Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices de productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos. El órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el encargado de la elaboración del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, 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.



## 19. De la Disposiciones Complementarias Finales

En la Segunda Disposición Complementaria Final se indica que el Decreto Legislativo debe ser refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme lo dispone en el numeral 2 del artículo 125 de la Constitución Política del Perú y en el numeral 1 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.

Así también, en la Tercera Disposición Complementaria Final se establece que los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros deben implementar las acciones necesarias para que sus delegados acreditados ante la Comisión Técnica y Revisor Urbano, cuenten con la capacitación necesaria para la evaluación de los aspectos de seguridad que presenten los proyectos de habilitaciones urbanas o edificaciones, bajo responsabilidad.

## 20. De las Disposiciones Complementarias Transitorias.

Con la eliminación del delegado de CAPECO ante la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas, así como del delegado ad hoc de CENEPRED, ante la Comisión Técnica y Revisores Urbanos, se establece que los primeros pueden ejercer sus funciones en la revisión de los proyectos presentados, hasta la culminación del periodo para el cual fueron acreditados, pudiendo seguir participando en los procedimientos administrativos iniciados en dicho periodo hasta la culminación de los mismos; mientras que en el caso de los delegados ad hoc del CENEPRED, podrán ejercer sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2018, a partir de la cual la revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, estará a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad, pudiendo dicho plazo ampliarse mediante Decreto Supremo.

## 21. De las Disposiciones Complementarias Derogatorias.

Se derogan el literal b) del numeral 7 del artículo 4, los literales e. y m. del artículo 16; el tercer párrafo del artículo 17; el artículo 23; el artículo 24-A; el artículo 24-B; el artículo 24-C; el literal g. de la modalidad B, el literal j. de la modalidad C y D del artículo 25; el último párrafo del artículo 25-A; y, el segundo párrafo del artículo 36 de la Ley N° 29090.

### ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El proyecto normativo no irrogará gasto adicional alguno al Presupuesto del Sector Público, toda vez está orientada a mejorar y simplificar el desarrollo de los procedimientos administrativos regulados en la Ley con la finalidad de agilizar los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones por parte de las municipalidades, en el marco de la Modernización de la Gestión Pública, la cual está orientada a promover la simplificación administrativa en todas las entidades públicas con la finalidad de generar resultados positivos en la mejora de los procedimientos y servicios orientados a los administrados; de esa manera se contribuye a mejorar la calidad, la eficiencia y la oportunidad de los procedimientos y servicios administrativos que se realizan ante la administración pública, eliminando obstáculos o costos innecesarios que generan el inadecuado funcionamiento de la Administración Pública.

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

La aprobación de la presente propuesta normativa tiene por finalidad modificar diversos artículos de la Ley N° 29090, con la finalidad de permitir que las municipalidades, en cumplimiento de su función específica exclusiva de aprobar habilitaciones urbanas y edificaciones, señalada en la Ley N° 27972, desarrollen procedimientos administrativos ágiles y dinámicos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y de edificación, con celeridad y eficacia.



**Res. N° 1734-2018-JNE.-** Confirman resolución que declaró improcedente solicitud de inscripción de candidatos para el Gobierno Regional de Lambayeque

**159**

**Res. N° 1735-2018-JNE.-** Confirman resolución que declaró improcedente solicitud de inscripción de lista de candidatos para la Municipalidad Provincial de Chiclayo, departamento de Lambayeque

**161**

**Res. N° 1753-2018-JNE.-** Revocan resolución que declaró improcedente solicitud de inscripción de lista de candidatos para el Concejo Distrital de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima

**163**

**Res. N° 1769-2018-JNE.-** Revocan resolución que declaró improcedente solicitud de inscripción de candidatos para el Concejo Provincial de Pallasca, departamento de Áncash

**164**

**SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS  
 Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS  
 DE FONDOS DE PENSIONES**

**Res. N° 3536-2018.-** Autorizan viaje de funcionarios a los EE.UU., en comisión de servicios

**166**

**GOBIERNOS LOCALES**

**MUNICIPALIDAD DE BARRANCO**

**Ordenanza N° 504-MDB.-** Ordenanza que regula el procedimiento para regularización de la licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito

**167**

**MUNICIPALIDAD DE CIENEGUILLA**

**Ordenanza N° 288-MDC.-** Ordenanza sobre Prevención, Prohibición y Sanción del Acoso Sexual Callejero, ejercido contra las personas que se encuentren en un espacio público y/o transiten por obras en edificación o establecimientos diversos

**170**

**MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO**

**Res. N° 830-2018-RASS.-** Aprueban actualización y reordenamiento de cargos contenidos en el Cuadro para Asignación de Personal Provisional de la Municipalidad

**171**

**PODER EJECUTIVO**

**DECRETOS LEGISLATIVOS**

**DECRETO LEGISLATIVO  
 N° 1426**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
 POR CUANTO

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 30823, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo sesenta (60) días calendario, la facultad de legislar en materias de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del estado, conforme ha sido establecido en el artículo 2 de la citada Ley;

Que, en este sentido, los literales c) y e) del numeral 5 del artículo 2, del citado dispositivo legal establecen la facultad de legislar en materia de modernización del Estado, con el objeto de perfeccionar normas con rango de ley, para simplificar trámites administrativos, así como fortalecer el funcionamiento de las entidades del Gobierno Nacional, del gobierno regional o del gobierno local, a través de precisiones de sus competencias, regulaciones y funciones, respectivamente;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

Que, la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece como función compartida del Sector Vivienda normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre habilitación urbana y edificaciones, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, en ese contexto resulta necesario modificar la Ley N° 29090 con el objetivo de simplificar los requisitos

y agilizar los diversos procedimientos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, en beneficio de los administrados, así como fortalecer las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y precisar la competencia de las Municipalidades respecto de dichos procedimientos, en el marco de la modernización del Estado;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley N° 30823, el artículo 104 de Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y  
 Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;  
 Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

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

**Artículo 1.- Objeto**

El objeto del presente Decreto Legislativo es modificar la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco de la modernización del Estado.

**Artículo 2.- Modificación de los artículos 2, 3, 4, 7, 10, 11, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 25-A, 28-B y 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícanse de los artículos 2, 3, 4, 7, 10, 11, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 25-A, 28-B y 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los que quedan redactados de la manera siguiente:

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios**

2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, además de las descritas en la presente Ley, puede participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel

nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituye una barrera burocrática ilegal.

(...)

### Artículo 3.- Definiciones

(...)

#### 2. Edificación

Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

(...)

#### 4. Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica que se conectan a un predio independiente; así como comunicaciones y gas, según la normativa de la materia.

(...)

#### 6. Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con sistemas constructivos convencionales y no convencionales que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

(...)

#### 9. Planeamiento Integral

Para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia del Planeamiento Integral.

#### 10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, comercio y oficinas, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; puede tramitarse con o sin variaciones.

(...)

#### 12. Recepción de obras

Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

#### 13. Proyecto Integral

Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.

### Artículo 4.- Actores y responsabilidades

(...)

#### 3. Profesionales responsables del proyecto

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad;

el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad. En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.

(...)

#### 5. Comisión Técnica

(...)

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

a) Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.

b) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.

c) Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.

d) Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para edificaciones, está conformada por:

(...)

La revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad.

(...)

#### 7. Delegados Ad hoc

Son delegados Ad hoc los designados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

Las instituciones con funciones específicas designan Delegados Ad hoc en los siguientes casos:

a) Ministerio de Cultura - MC (Antes Instituto Nacional de Cultura - INC) para proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda.

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

b) Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de conservación de las áreas naturales protegidas, con sujeción al Plan Urbano.

(...)

#### 8. Delegados de Servicios Públicos

Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.

(...)

#### 10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

(...)

En este sentido, puede interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)

**Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación**

(...)  
Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

(...)

**Artículo 10.- Modalidades de aprobación**

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Pueden acogerse a esta modalidad:

(...)

e. La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.

f. Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

(...)

i. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

(...)

2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

(...)

La municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para la revisión y calificación del expediente, para el caso de proyectos de edificación; y, de veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; vencido los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo. Después de la calificación del expediente sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

La calificación técnica que la municipalidad efectúa al proyecto debe ser conforme, conforme con observaciones o no conforme, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 4 de la presente Ley.

(...)

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas de uso residencial de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

b. La modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área techada.

d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad.

(...)

3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

(...)

Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma.

(...)

l. Todas las demás habilitaciones urbanas y edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

(...)

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

(...)

Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado.

(...)

6. Verificación Técnica:

(...)

La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10.

(...)

**Artículo 11.- Vigencia**

(...)

La revalidación procede solo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la presente Ley, por treinta y seis (36) meses y por única vez.

(...)

**Artículo 16.- Requisitos**

(...)

Para el caso de proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

**Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana**

(...)

Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad para realizar su verificación.

**Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea**

En los procedimientos de habilitación urbana se pueden solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.

#### Artículo 22.- Modificaciones al proyecto de habilitación urbana

(...)

Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas pueden ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.

(...)

#### Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matricés registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.

b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.

c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.

d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matricés en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

#### Artículo 25.- Requisitos

(...)

Para la Modalidad A:

(...)

Para el caso de ampliaciones, remodelaciones, así como obras menores, solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

En la demolición total de edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas, de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, de establecimientos de reclusión penal, de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, las que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

(...)

Para las Modalidades C y D:

(...)

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera.

(...)

Para el caso de proyectos de edificación aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

#### Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta

(...)

e. Plano de seguridad, que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.

(...)

#### Artículo 28-B.- Edificación Terminada

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución y aprobada la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el administrado solicita a la municipalidad respectiva la declaración de la edificación terminada.

Asimismo, una vez terminadas las obras pendientes de ejecución el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias.

(...)

#### Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados

siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de setiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades.

La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.

(...)

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

##### Primera. - Adecuación de Reglamentos

Mediante Decreto Supremo, con refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecúa a la presente norma, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, a las modificaciones del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de su vigencia.

##### Segunda. - Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

##### Tercera.- Responsabilidad de los Colegios Profesionales

Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros implementan las acciones necesarias para que sus delegados acreditados ante la Comisión Técnica y Revisor Urbano, cuenten con la capacitación necesaria para la evaluación de los aspectos de seguridad que presenten los proyectos de habilitaciones urbanas o edificaciones, bajo responsabilidad.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

##### Primera.- Procedimientos administrativos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente norma

Los procedimientos administrativos iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente norma se regirán por la normativa correspondiente hasta su culminación, salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en la presente norma.

##### Segunda.- Participación de los delegados ad hoc de CENEPRED

Los delegados ad hoc del CENEPRED, que participan ante la Comisión Técnica o Revisor Urbano, ejercen sus funciones hasta el 31 de diciembre de 2018, a partir de la cual la revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, estará a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad, pudiendo dicho plazo ampliarse mediante Decreto Supremo.

##### Tercera.- Participación de los delegados de CAPECO

Los representantes de CAPECO ante la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas pueden ejercer sus funciones en la revisión de los proyectos presentados, hasta la culminación del periodo para el cual fueron acreditados, pudiendo seguir participando en los procedimientos administrativos iniciados en dicho periodo hasta la culminación de los mismos.

#### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

##### Única.- Derogatoria

Deróganse el literal b) del numeral 7 del artículo 4, los literales e. y m. del artículo 16; el tercer párrafo del

artículo 17; el artículo 23; el artículo 24-A; el artículo 24-B; el artículo 24-C; el literal g. de la modalidad B, el literal j. de la modalidad C y D del artículo 25; el último párrafo del artículo 25-A; y, el segundo párrafo del artículo 36 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

POR TANTO:

Mando que se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los quince días del mes de setiembre del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

JAVIER PIQUÉ DEL POZO  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1692078-1

### DECRETO LEGISLATIVO N° 1427

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30823, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y modernización de la gestión del Estado, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar sobre dichas materias por un plazo de sesenta (60) días calendario;

Que, el literal k) del inciso 1) del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece que el Poder Ejecutivo está facultado para, entre otros, implementar mecanismos de transparencia sobre los beneficiarios finales y regular la extinción de sociedades inactivas, para prevenir y combatir el fraude tributario y los delitos económicos;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de las facultades delegadas, de conformidad con el literal k) del inciso 1 del artículo 2 de la Ley N° 30823;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,  
Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;  
Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

### DECRETO LEGISLATIVO QUE REGULA LA EXTINCIÓN DE LAS SOCIEDADES POR PROLONGADA INACTIVIDAD

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES INICIALES

##### Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular la extinción de sociedades por prolongada inactividad.

##### Artículo 2.- Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad contribuir a la prevención del fraude tributario y los delitos económicos; así como depurar, actualizar y ordenar la información que brinda el Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos respecto de las sociedades inscritas.

##### Artículo 3.- Acrónimos

En el presente Decreto Legislativo se utilizan los siguientes acrónimos:

1. AAT: Autoridad Administrativa de Trabajo
2. SBS: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 17 de setiembre de 2018

OFICIO N° 258 -2018 -PR

Señor  
**DANIEL SALAVERRY VILLA**  
Presidente del Congreso de la República  
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted señor Presidente del Congreso de la República, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 30823, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1426 , Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

  
MARTIN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

  
CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

197834-ATD

1 58

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 19 de Setiembre de 2018...

En aplicación de lo dispuesto en el inc. b) del artículo 90° del  
Reglamento del Congreso de la República: para su estudio  
PASE el expediente del Decreto Legislativo N° 1426...

a la Comisión de Constitución y  
Reglamento



.....  
JOSE ABANTO VALDIVIESO  
Oficial Mayor (e)  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA