



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Lima, 30 de setiembre de 2024

OFICIO N° 275 -2024 -PR

Señor
EDUARDO SALHUANA CAVIDES
Presidente del Congreso de la República
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política del Perú, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 32089, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1675 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.

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

GUSTAVO LINO ADRIANZEN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

N° 1675

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa días calendario, la facultad de legislar sobre las materias enumeradas en el artículo 2 de la citada Ley;

Que, el subnumeral 2.1.23 del numeral 2.1 del artículo 2 de la citada Ley faculta al Poder Ejecutivo, en materia de fortalecimiento, simplificación y calidad regulatoria en materia de inversión pública, privada y público-privada, y gestión de servicios públicos, a establecer disposiciones especiales en materia de habilitaciones urbanas y de edificación para optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen; asimismo, señala que queda prohibido derogar, sustituir o modificar la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como regular materias de exclusiva competencia de los gobiernos locales;

Que, de acuerdo a los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el citado Ministerio tiene competencia, entre otras materias, en vivienda, construcción, urbanismo y desarrollo urbano, y es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales, dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional;

Que, según el numeral 2 del artículo 10 de la norma antes aludida, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene entre sus funciones compartidas, entre otras, normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, a fin de optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen; resulta necesario fortalecer y/o actualizar la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, normativa vigente que tiene por objeto de establecer 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 obras 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, en virtud a la excepción establecida en el subnumeral 18 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, no corresponde que se realice el Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, debido a que las disposiciones contenidas no establecen, incorporan o modifican reglas, prohibiciones, limitaciones, obligaciones, condiciones, requisitos, responsabilidades o exigencias que generen o impliquen variación de costos en su cumplimiento por parte de las empresas, ciudadanos o sociedad civil que limite el otorgamiento o reconocimiento de derechos; asimismo, en la medida que el presente Decreto Legislativo no desarrolla procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), no se requiere realizar el ACR Ex Ante previo a su aprobación;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el subnumeral 2.1.23 del numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional;

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 y finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, con la finalidad de optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen.

Artículo 2.- Modificación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Modificar el inciso 2.4 del artículo 2, el numeral 13 del artículo 3, los artículos 7 y 11 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, de acuerdo al siguiente texto:





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

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

(...)

2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deben guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, **o las normas técnicas**, el orden de prelación para su aplicación es:

- a.1) La Ley N° 29090.
- a.2) Los Reglamentos de la Ley N° 29090.
- a.3) Las normas de carácter nacional.
- a.4) Las normas de carácter local provincial.
- a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.

(...).”

“Artículo 3.- **Definiciones**

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

(...)

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 **o los Revisores Urbanos**, cuya acta de verificación y dictamen, **o informe técnico favorable, según corresponda**, tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva”.

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

Las licencias de habilitación **urbana** y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.



Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado, **así como de transferencia por sus titulares a favor de otras personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluso cuando se estén ejecutando las obras. La transferencia de la licencia no requiere el inicio de un nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante la municipalidad competente.**

"Artículo 11.- Vigencia

(...)

El informe técnico **favorable** de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, **y de diez (10) años para los proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.**

La licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y la licencia de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; **así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia".**

Artículo 3.- Incorporación del numeral 41.5 al artículo 41 y del artículo 42 a la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Incorporar el numeral 41.5 al artículo 41 y el artículo 42 a la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social

(...)

41.5 El MVCS, promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. La construcción progresiva es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas".

"Artículo 42.- Cuaderno de Obra

El uso del cuaderno de obra físico o digital se implementa durante la ejecución de la obra de habilitación urbana y/o de edificación. En este se registra la trazabilidad y los hechos relevantes de la ejecución de la obra, así como la verificación técnica y las modificaciones con los sustentos técnicos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas urbanísticas y edificatorias nacionales, según corresponda y, de ser el caso, las normas sectoriales y/o normas municipales complementarias que regulan el predio".





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA WILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

Artículo 4.- Financiamiento

Lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Artículo 5.- Refrendo

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

POR TANTO:

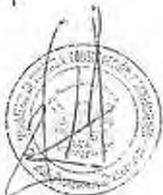
Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

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

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

GUSTAVO LINO ADRIANZÉN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros

DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO
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. OBJETIVO

Actualmente en el Perú existe una importante demanda sobre la adquisición de una vivienda nueva (usuarios), lo cual representa a su vez oportunidades para que empresas del sector inmobiliario (promotores inmobiliarios) inviertan y desarrollen una mayor cantidad de proyectos ya sea de habilitación urbana y/o de edificaciones. Para el año 2020, el Banco Mundial¹ estimó en base a estudios que en el Perú el 78% de la población habitaría en las zonas urbanas, siendo que más del 30% se concentraría en Lima, mientras que otras zonas del país mantendrían un constante crecimiento.

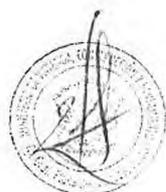
Es necesario señalar que, para el desarrollo y ejecución de un proyecto inmobiliario, ya sea de habilitación urbana o de edificación, se requiere que el administrado o interesado (el promotor inmobiliario) obtenga en primer lugar la licencia correspondiente, que es emitida por la municipalidad de la jurisdicción en la que se va a realizar la obra; una vez emitida la licencia, el promotor inmobiliario, informando a la municipalidad respectiva, puede iniciar la ejecución de obras, etapa que es supervisada por la entidad edil que le otorgó la licencia, dicha supervisión se realiza por inspectores municipales de obra a fin de que, luego de haberse verificado la ejecución de la obra y su culminación en conformidad a su licencia y la normativa urbanística y/o edificatoria aplicable, se emita la recepción de obra para las habilitaciones urbanas, o la conformidad de obra y declaratoria de edificación para las edificaciones. Estos últimos actos son indispensables para la inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), con lo cual se tiene una unidad inmobiliaria que ya puede ser vendida y/o transferida al adquirente con todos los derechos de propiedad que implica.

En ese sentido, a partir de un análisis de la situación actual sobre la regulación vigente en materia de licencias de habilitación urbana y de edificación, se tiene como objetivo fortalecer algunas disposiciones de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones (en adelante, Ley N° 29090), para la obtención de dichas licencias, a efectos de generar impacto de forma positiva en el mercado inmobiliario y la economía nacional.

II. ANTECEDENTES

La Ley N° 29090 tiene por objeto establecer 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 obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos.

¹ GRUPO DEL BANCO MUNDIAL. *Doing Business en el Perú 2020*. Fuente: <https://subnational.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational-Reports/DB2020 Peru Full-report Spanish.pdf>



Asimismo, la Ley N° 29090 dispone que los requisitos establecidos en dicha norma y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. Desde su entrada en vigencia, con fecha 28 de septiembre del 2008, la Ley N° 29090 fue modificada hasta trece veces por los siguientes dispositivos: Leyes N°s. 29300, 29476, 29566, 29898, 30056, 30230 y 30494, así como los Decretos Legislativos N°s. 1225, 1287, 1426, 1469, 1520 y 1595.

En ese sentido, si bien es cierto que la Ley y sus modificatorias establecen un marco regulatorio único de cumplimiento obligatorio a nivel nacional para todos los actores que intervienen en los procedimientos administrativos relacionados con la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación y otros actos administrativos que las complementen, así como, medidas adicionales de simplificación de los requisitos y agilización de los procedimientos administrativos antes señalados, a la fecha se advierte, la necesidad de realizar algunas modificaciones que precisen algunas disposiciones relacionadas con la aprobación de proyectos, emisión y vigencia de licencias de habilitación urbana y de edificación, las funciones del revisor urbano y la delimitación de algunos derechos y/u obligaciones de los promotores inmobiliarios.

III. CONSTITUCIONALIDAD Y LEGALIDAD

3.1 MARCO JURÍDICO

El artículo 194 de la Constitución Política del Perú dispone que las municipalidades *son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.* Asimismo, de acuerdo al artículo 195 de la Carta Magna, se estipula que las municipalidades *“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”*, **siendo competentes**, entre otros, para **otorgar licencias** y derechos municipales, así como para **planificar el desarrollo urbano** y rural de sus circunscripciones, incluyendo la **zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.**

Del mismo modo, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece, entre otros, que las Municipalidades, provinciales y distritales, gozan de autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia que permiten el desarrollo de 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.

Lo señalado encuentra respaldo en los artículos II y VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los cuales disponen que *“la autonomía política, económica y administrativa, así como sus competencias y funciones específicas, que gozan los gobiernos locales, se sujetan al ordenamiento jurídico nacional”*, es decir, a las leyes y disposiciones que regulan el funcionamiento del sector público, así como las políticas y planes nacionales. En el presente caso, las competencias de las municipalidades se sujetan a la regulación nacional en materia de habilitaciones urbanas y de edificaciones, que se concretizan en los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias, entre otros actos que lo complementan.



Por su parte, el artículo 27 de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, establece que las competencias compartidas del gobierno nacional se rigen por la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y las Leyes específicas de organización y funciones de los distintos sectores que lo conforman. En ese mismo sentido, según la Cuarta Disposición Complementaria de la citada Ley N° 29158, las competencias compartidas del Poder Ejecutivo, con los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales serán especificadas en las Leyes de Organización y Funciones de los distintos ministerios de conformidad con la Ley de Bases de Descentralización, la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la Ley Orgánica de Municipalidades.

Sobre la base de lo señalado en el párrafo anterior, es en función del inciso 2 del artículo 10 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), por el cual se establece que dicho **Ministerio** desarrolla la función compartida de **“Normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificación, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades”**.

Asimismo, la Vigésimo Primera Política de Estado del Acuerdo Nacional referida al desarrollo en infraestructura y vivienda, está orientada a regular la normativa necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; contribuir a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; apoyar a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; entre otros.

En ese sentido, el Decreto Legislativo se fundamenta en los dispositivos legales antes citados, respetando asimismo la autonomía política de las municipalidades al permitir que puedan emitir normas que regulen aspectos urbanísticos y edificatorios, siempre complementarias y supeditadas a la Constitución Política del Perú y a las normas nacionales generales; también respeta la autonomía económica al permitir que las municipalidades puedan recaudar y administrar los cobros por los derechos de tramitación de los procedimientos administrativos; y, la autonomía administrativa, ya que no se dispone modificación alguna sobre la estructura organizacional de las municipalidades, ni mucho menos la afectación de sus competencias.

Según el Tribunal Constitucional, el inciso 6 del artículo 195 de la Constitución Política del Perú establece una reserva de ley orgánica sobre la competencia a favor de los gobiernos locales en materia de regulación del otorgamiento y licencias para habilitaciones urbanas y de licencias de construcción (edificación). Según se precisa, el contenido constitucional protegido de la competencia de los gobiernos locales en materia de habilitaciones y edificaciones consiste en el otorgamiento de las licencias de habilitación urbana y de edificación. Por ello, a criterio del Tribunal Constitucional, la regulación sobre el procedimiento de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de construcción (edificación) no afecta ni desnaturaliza las competencias de los gobiernos locales, toda vez que, estos mantienen la competencia reconocida en la Constitución y en su respectiva ley orgánica en cuanto se refiere al otorgamiento de las licencias de habilitación urbana como de las de edificación. En ese sentido, el Tribunal Constitucional concluye estipulando que **“(…) el procedimiento para el otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de construcción es una materia compartida del gobierno nacional, el mismo que tiene una competencia de regulación nacional, y los gobiernos locales asumen una**



competencia de regulación específica². (fs. 27, 28 y 29 de la STC Expediente N° 0009-2008-PI/TC)².

En consecuencia, la normativa goza de un sustento de constitucionalidad y legalidad, ya que su contenido se encuentra en concordancia con lo dispuesto tanto en la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, así como en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, por tanto, no vulnera la autonomía política, económica y administrativa de la cual gozan las municipalidades, ni mucho menos sus competencias atribuidas.

3.2 LEY AUTORITATIVA

De acuerdo a la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, el citado Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales en las materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana.

El artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, establece que el dicho Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional, así como facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.

Por su parte, según 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 en la ley autoritativa.

En el marco de dichas competencias, mediante la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la Facultad de Legislar en Materias de Reactivación Económica, Simplificación y Calidad Regulatoria, Actividad Empresarial del Estado, Seguridad Ciudadana y Defensa Nacional, publicada con fecha 4 de julio de 2024, el Congreso de la República ha delegado al Poder Ejecutivo, por un plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del estado, seguridad ciudadana y defensa nacional, lo cual comprende, entre otras, la facultad para establecer disposiciones especiales en materia de habilitaciones urbanas y de edificación para optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen.

En consecuencia, el presente Decreto Legislativo regula las materias contenidas dentro de la delegación de facultades legislativas establecidas en el subnumeral 2.1.23 del numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional.

² Ver en: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/00009-2008-AI.pdf>



IV. FUNDAMENTO TÉCNICO

4.1 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA PÚBLICO

Como se había señalado anteriormente, actualmente en el Perú existe una importante demanda sobre la adquisición de una vivienda nueva (usuarios), lo cual representa a su vez oportunidades para que empresas del sector inmobiliario (promotores inmobiliarios) inviertan y desarrollen una mayor cantidad de proyectos ya sea de habilitación urbana y/o de edificaciones.

La Ley N° 29090 regula los procedimientos administrativos que deben cumplir todas las municipalidades distritales y provinciales para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y edificaciones, y otros actos administrativos como los son las recepciones de obra y las conformidades de obras y declaratorias de edificación.

En ese sentido, la citada Ley tiene como objeto crear un marco regulatorio de procedimientos únicos para la tramitación célere de los procedimientos antes mencionados y demás actos complementarios.

Cabe precisar que entre los beneficios de la Ley N° 29090 se encuentra la creación la figura del Revisor Urbano, actor que cumple funciones de revisión y aprobación de proyectos inmobiliarios y que se presenta como una alternativa a la Comisión Técnica, la cual ejerce la misma función pero que a la fecha, para emitir su pronunciamiento emplea un mayor periodo de tiempo durante su revisión. De esta manera, el Revisor Urbano está previsto como parte de una solución para acortar los plazos de revisión de proyectos de habilitaciones urbanas o edificaciones, con la finalidad que los promotores inmobiliarios, o administrados interesados, obtengan la licencia correspondiente dentro de un plazo razonable.

De otro lado, la Ley N°29090 establece un marco normativo para los procedimientos de emisión de licencias de habilitación urbana o de edificación para casos especiales, como son las viviendas de interés social, cuya finalidad es responder al problema de déficit habitacional.

Asimismo, es importante mencionar que la Ley N° 29090 establece las disposiciones que regulan las verificaciones técnicas de las ejecuciones de obra, a fin de que los inspectores municipales puedan confirmar que los proyectos inmobiliarios se están desarrollando en cumplimiento con sus licencias y la normativa urbanística y/o edificatoria que las sustentan.

Sin embargo, a partir de una investigación del Banco Central de Reserva del Perú³ se ha podido advertir que, actualmente, una de las principales trabas que aún permanece en el sector construcción inmobiliaria en el Perú, consiste en la lentitud del trámite para la obtención de licencias de edificación -y habilitación urbana-.

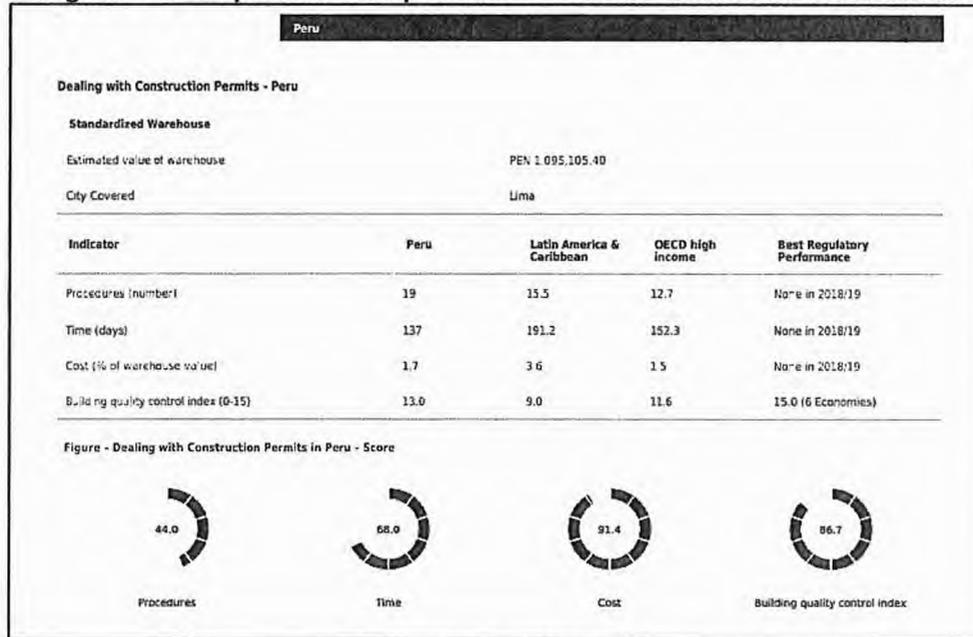
Así pues, a través del estudio denominado Ranking Doing Business elaborado por el Banco Mundial, en nuestro país el tiempo promedio para el otorgamiento de licencias de edificación es de 137 días, a pesar de que el plazo legal es de veinticinco (25) a cuarenta y

³ IBERICO, Jorge y ORREGO, Fabrizio. "Trabas en el Sector Construcción Residencial". BCRP, REVISTA-MONEDA; pág. 35-36. Ver: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-162/moneda-162-08.pdf>.



cinco (45) días hábiles, según la modalidad establecida, para la expedición y notificación de la licencia municipal.

Figura 1: Comparación de procedimientos de obtención de licencia

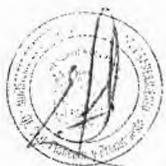


Fuente: Banco Mundial, 2020

En este contexto se ha detectado retrasos y trabas durante la tramitación de procedimientos de emisión de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y demás actos administrativos complementarios, lo cual perjudica a los promotores inmobiliarios que invierten para el desarrollo de estos proyectos, así como a los usuarios que desean adquirir una nueva vivienda o edificaciones de otros usos, lo cual trae consecuencias negativas, sobre todo en el aspecto económico. La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) señala que la venta de viviendas se redujo en un 8% durante el tercer trimestre del 2023, respecto al mismo periodo del año 2022; asimismo, la señalada institución ha manifestado que, entre noviembre 2022 y octubre del 2023, se otorgaron 34 mil 424 préstamos hipotecarios lo que significa una disminución de 18.7% si se compara con el periodo noviembre 2021 – octubre 2022.

Es importante señalar que, la demora del trámite para la obtención de licencias de edificación no solo afecta la ejecución de los proyectos, sino también otros servicios y actividades que se encuentran relacionadas, tales como la elaboración y diseño de proyectos, la ejecución de los mismos, la supervisión de las obras por empresas privadas, a los contratistas, proveedores, ofertas de compra, ventas, alquileres, materiales y componentes de los que se sirve el sector inmobiliario, conformado por las micros, pequeñas, medianas y grandes empresas; es decir, repercute en toda la actividad del sector, incidiendo en un rubro importante de la economía del país, como es el de la construcción, la cual en el primer trimestre del 2022 disminuyó en un -0,5%, según informe el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)⁴.

⁴<https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/producto-bruto-interno-crecio-38-en-el-primer-trimestre-del-2022-13696/>.



En un contexto donde se busca impulsar la reactivación económica, la simplificación y calidad regulatoria, se observa que el problema público consiste en la existencia de trabas y retrasos en la tramitación de procedimientos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y otros actos administrativos que las complementen; en consecuencia, es necesario establecer disposiciones especiales en las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones para optimizar y dinamizar el desarrollo de sus procedimientos administrativos, y otros actos que las complementen.

Por último, es importante recalcar que la optimización y dinamización del desarrollo de los mencionados procedimientos administrativos debe realizarse a través del fortalecimiento del rol del Revisor Urbano, así como de mecanismos técnicos y legales previstas en la Ley N° 29090, sin que ello implique costos adicionales para los administrados ni para la administración pública.

4.2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

a) Demora en la tramitación de procedimientos administrativos de emisión de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

En la actualidad, se ha advertido el crecimiento poblacional en las zonas urbanas que estamos experimentando, y que perdurará por los siguientes años, trayendo consigo desafíos en cuanto a la urbanización y ejecución de proyectos inmobiliarios, a fin de lograr un desarrollo sostenible que, a su vez, favorezca al desarrollo económico y mejora de la productividad de estas crecientes ciudades.

Para el Banco Mundial (2023)⁵, en el Perú no existe uniformidad en los procedimientos de trámite de las licencias. Asimismo, señala que los plazos de respuesta y el tiempo que tardan en el Perú para realizar los mismos procesos son disímiles en distintas localidades. Por ejemplo, mientras que en Lima y Arequipa se obtiene dentro del plazo legal, en Chiclayo, Tarapoto y Trujillo se tarda alrededor de 4 veces más de lo establecido como tiempo reglamentario; y en el caso de Huaraz toma el doble de tiempo que en Tarapoto. Sobre este punto, es importante recalcar que esta diferencia de plazos entre distintas localidades se debe en gran parte a que muchas de las municipalidades exigen requisitos y/o cobros indebidos que no están previstos en la normativa nacional, lo cual en muchas ocasiones puede constituir en una barrera burocrática.

Es importante señalar que las estadísticas institucionales del año 2016 del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPÍ)⁶, revelan que, del total de los procedimientos declarados fundados por la Comisión de Barreras Burocráticas, se identificó que un 2,14% correspondían a Licencias de Edificación y un 1,22% a Licencias de Habilitaciones Urbanas. Comparativamente, según las estadísticas institucionales del año 2017, del total de los procedimientos declarados fundados por la Comisión de Barreras Burocráticas del INDECOPÍ, se identificó que un

⁵ Banco Mundial- (2020). *Doing Business en el Perú 2020*. <https://subnational.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational-Reports/DB2020 Peru Full-report Spanish.pdf>

⁶ Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, 2018. Anuario de estadísticas institucionales 2017. <https://repositorio.indecopi.gob.pe/items/85913590-6523-4f81-a08c-253b13a52b0f>.



4,04% correspondían a Licencias de Edificación y un 3,68% a Licencias de Habilitaciones Urbanas, registrando un incremento respecto al año anterior.

Figura 2: Impacto de las barreras burocráticas

Materias	Barreras eliminadas (número)	Impacto económico estimado	
		S/	Part. %
Transporte de carga y pasajeros	64	2 153 741,58	57,38%
Licencias de edificación	411	958 800,19	25,70%
Infraestructura de redes	44	413 029,91	11,17%
Licencias de funcionamiento	105	105 085,03	2,79%
Trabajos en obra pública	20	55 828,51	1,44%
Habilitación urbana	181	55 652,24	1,44%
Requisitos y restricciones del gobierno local	106	13 675,89	0,37%
Barreras ciudadanas	4	11 501,73	0,03%
Anuncios	3	664,39	0,02%
Construcción de vivienda	2	-	-
Total	1021	3 731 767,57	100,00%

Fuente: Indecopi, 2018

Este tipo de situaciones puede deberse a que existen algunas disposiciones de la Ley N° 29090, que requieren ser esclarecidas, con la finalidad de evitar que las municipalidades no exijan requisitos o actuaciones innecesarias a los administrados.

De otro lado, en el citado estudio, el Banco Mundial hace énfasis en la demora de las Comisiones Técnicas durante la evaluación previa de proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones. Además, la falta de profesionales técnicos, así como el ausentismo de miembros de Comisiones Técnicas, son uno de los principales factores que retrasan las aprobaciones en algunas localidades.

La demora de las Comisión Técnicas durante la evaluación previa de proyectos inmobiliarios incide negativamente en los procedimientos de emisión licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones; razón por la cual, como parte de la optimización de los citados procedimientos se debe fortalecer la intervención del Revisor Urbano en la evaluación de los mencionados proyectos.

b) Paralización de ejecución de obras.

Con fecha 15 de noviembre del 2023, en el diario Gestión se publicó un artículo en el cual se señalaba que las municipalidades paralizaron la ejecución de 400 proyectos inmobiliarios de viviendas de interés social, según lo estimado por la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)⁷, indicándose que la situación descrita habría amenazado la pérdida de los empleos de 70 mil personas.

⁷https://gestion.pe/economia/empresas/casi-400-proyectos-inmobiliarios-estan-paralizados-por-restricciones-de-municipios-de-lima-noticia/#google_vignette.



En ese sentido, esta problemática se debe mayormente a que hoy en día durante la ejecución de las obras de las edificaciones, existen variaciones, adaptaciones y/o modificaciones que se prestan a controversias si estas se desarrollaron conforme al cumplimiento de las normas técnicas de diseño y ejecución, así como, de las urbanísticas y edificatorias vigentes, por lo que, sin ningún sustento técnico las municipalidades paralizan las obras por presuntas irregularidades; por lo tanto, es importante establecer en el Decreto Legislativo una herramienta, mediante la cual se pueda fundamentar y registrar los hitos más importantes de la ejecución de las obras.

Por lo tanto, también es importante establecer mecanismos que coadyuven a los inspectores municipales durante la verificación técnica de la ejecución de obras; con la finalidad de que al culminar la construcción del proyecto, pueda emitirse con mayor garantía técnica y celeridad la recepción de obras, conformidad de obras y declaratoria de edificación, los cuales son actos administrativos que complementan las licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones de esta manera se reduciría la cantidad de paralizaciones innecesarias de ejecuciones de obras sin un debido sustento técnico.

4.3 JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO LEGISLATIVO

El Decreto Legislativo denominado “Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones” está conformado por cinco (5) artículos.

1. Objeto y finalidad.

Frente al problema público descrito sobre la existencia de trabas y retrasos en la tramitación de procedimientos administrativos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, se considera necesario fortalecer el actual marco normativo establecido en la Ley N° 29090, a través de su esclarecimiento y concordancia, sin que ello implique costos adicionales a los actores involucrados.

De esta manera, el presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, con la finalidad de optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen.

2. Modificación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

2.1 Sobre el ámbito de aplicación y principios

El Decreto Legislativo modifica el inciso 2.4 del artículo 2 de la Ley N° 29090 en el que se regula el Principio de Unidad, el cual implica que el ordenamiento jurídico es único y armónico, no admitiendo “islas legales” que pretendan desconocer la citada norma.

Al respecto, en relación a la Autonomía Municipal y al citado principio, el Tribunal Constitucional expuso los siguientes argumentos en el Expediente N° 0015-2005-PI/TC:

“(…)



9. La autonomía municipal no puede ser ejercida de manera irrestricta, pues tiene ciertos límites que los gobiernos locales deben tomar en cuenta en su ejercicio. Sobre el tema abordado, el Tribunal ha expresado, en la STC 0038-2004-AI/TC, que “Si bien la Constitución ha establecido que los gobiernos locales gozan de la garantía institucional de la autonomía municipal en materia política, económica y administrativa, y que, además, son competentes para aprobar su organización interna y su presupuesto, ello no implica que tales organismos gocen de una irrestricta discrecionalidad en el ejercicio de tales atribuciones, toda vez que, conforme al principio de unidad de la Constitución, esta debe ser interpretada como un todo, como una unidad donde todas sus disposiciones deben ser entendidas armónicamente”.

10. Los gobiernos locales deben tener en cuenta, en el desarrollo de sus actividades, además de la Constitución, normas como la Ley N° 27972, Orgánica de Municipalidades, que en el artículo VIII de su Título Preliminar dispone que “Los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público. (...) Las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo.
(...)”⁸.

Asimismo, es necesario remitirnos al principio de cooperación y lealtad, el mismo que ha sido desarrollado por el Tribunal Constitucional en la Sentencia emitida en función de los Expedientes N°s. 0020-2005-AI y 0021-2005-AI (acumulados), que establece que los Gobiernos Regionales y Municipales deben observar el principio de lealtad nacional, esto es, que no pueden afectar fines estatales a través de la emisión de sus actos administrativos, por lo que no pueden dictar normas que se encuentren en contradicción con los intereses nacionales que se derivan de la Constitución Política del Perú. Del mismo modo, el gobierno central debe observar los principios de lealtad regional y local evitando que se emita normativa que altere el proceso de descentralización o degenerar en uno de desintegración.

En esta misma línea, mediante el Informe Jurídico N° 021-2019-JUS-DGDNCR, de fecha 21 de junio de 2019, elaborado por la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, se analiza:

“(...)”

23. En el mismo sentido, el inciso 4 del artículo 5 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, señala que dicho Ministerio tiene competencia en las materias referidas a urbanismo y desarrollo urbano. Conforme al literal b) del artículo 6 de su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, entre sus funciones compartidas está la de “normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitaciones urbanas y edificaciones”.

2.4 Ya que la habilitación urbana forma parte de la política nacional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de vivienda; conforme a lo

⁸ Ver en: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00015-2005-AI.pdf>

establecido en el artículo 4 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, corresponde a todos los niveles de gobierno cumplir de manera obligatoria dicha política; y, por lo tanto, las normas que la implementan.

25. Asimismo, siendo esta una competencia de los Gobiernos Regionales y Locales, estos comparten fases sucesivas para su implementación. Tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, ello implica el respeto, por parte de los Gobiernos Locales, de las normas de carácter general emitidas por el Gobierno Nacional.

26. En el mismo sentido, hay que recordar que, tal como lo desarrolla el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, estas actúan con sujeción al ordenamiento jurídico.”

Por lo que, una de las conclusiones del referido Informe es la siguiente:

“(…)

(iii) En aplicación del principio de competencias, las disposiciones de la Ordenanza N° 836 que se opongan al Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, serían contrarias a la Constitución.

(…)”

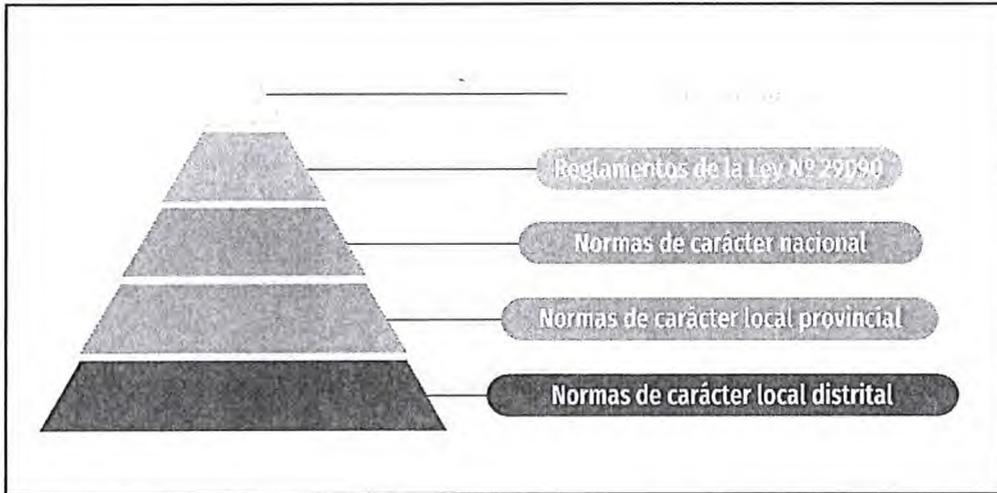
En ese sentido, las municipalidades provinciales pueden formular normas complementarias en función a las características del clima, del paisaje, del suelo y del medio ambiente general, así como de acuerdo a la realidad cultural de su jurisdicción, sin embargo, esta normativa debe estar en concordancia a lo previsto en el artículo 3 de la Norma Técnica G.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (en adelante, RNE).

“Artículo 3.- Las Municipalidades Provinciales podrán formular Normas complementarias en función de las características geográficas y climáticas particulares y la realidad cultural de su jurisdicción. Dichas normas deberán estar basadas en los aspectos normados en el presente Título, y concordadas con lo dispuesto en el presente Reglamento.”

Sobre el particular, si bien a través del Principio de Unidad establecido en la actual Ley N° 29090 se prevé un orden de prelación para los casos en que existan discrepancias normativas, es importante precisar en la misma Ley que dicho orden de prelación también se refiere a aquellas normas técnicas referidas a las materias de habilitaciones urbanas y/o de edificaciones, que son aplicadas para la proyección, evaluación y ejecución en el desarrollo de las habilitaciones urbanas y edificaciones en el ámbito nacional, y que el orden de prelación no se limita únicamente a las normas procedimentales.



Figura 3: Orden de prelación de aplicación de la norma



Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo, 2024

Esta aclaración no genera ningún tipo de costo adicional, debido a que no crea obligaciones, prohibiciones ni nuevas funciones. Asimismo, genera beneficios ya que al mejorar los criterios de interpretación que puedan utilizar las municipalidades, y otros actores involucrados, se genera mayor predictibilidad durante la evaluación previa de los proyectos inmobiliarios, con lo cual se optimiza los procedimientos de emisión de licencias de habilitación urbana o de edificación.

En ese sentido el presente decreto legislativo prevé la siguiente modificación:

“Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios

(...)

2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deben guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, o las normas técnicas, el orden de prelación para su aplicación es:

- a.1) La Ley Nº 29090.
- a.2) Los Reglamentos de la Ley Nº 29090.
- a.3) Las normas de carácter nacional.
- a.4) Las normas de carácter local provincial.
- a.5) Las normas de carácter local distrital.



*Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.
(...)”.*

2.2 Sobre el Proyecto Integral

Desde la entrada en vigencia de la Ley N° 29090 se señalan entre otros actores de los procedimientos administrativos de habilitación urbana y de edificación, a la Comisión Técnica y a los Revisores Urbanos, quienes ejercen la función de verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y edificatoria aplicable con la finalidad de evaluar y aprobar los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana y proyectos de edificación.

Dependiendo de la decisión por la que opten los administrados, el proyecto de habilitación urbana o de edificación puede ser evaluado por la Comisión Técnica o por el Revisor Urbano, los que se pronuncian a través de la emisión del Acta de Verificación y Dictamen o del Informe Técnico Favorable, respectivamente. Es importante señalar que para ambos casos la vigencia establecida en la Ley N° 29090 es de treinta y seis meses.

Una vez que el administrado cuente con alguno de estos pronunciamientos, además de acompañar los otros requisitos previstos en la normativa, dentro del plazo de vigencia antes indicado, el administrado debe presentar la solicitud a la Municipalidad competente para la emisión de la licencia respectiva.

En los proyecto de gran magnitud, de habilitación urbana o de edificación, puede darse el caso que el administrado no cuente con la totalidad del financiamiento, logística, personal, materiales, entre otros medios necesarios para la ejecución completa de la obra, lo que impide que se ejecute el proyecto integral aprobado en conjunto.

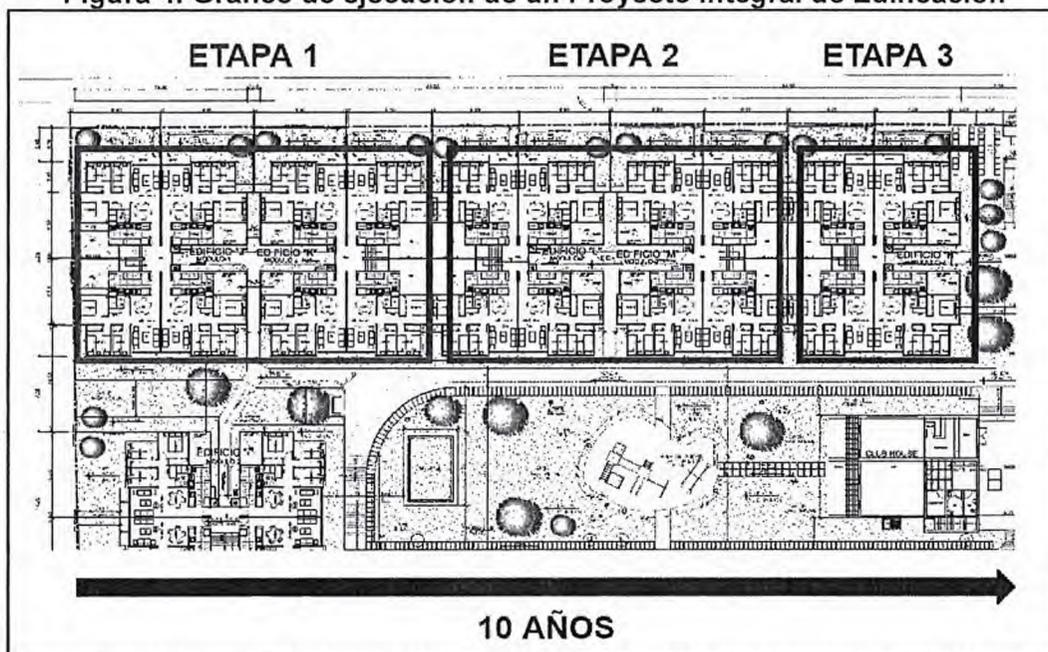
Ante la situación descrita en el párrafo anterior, a través del Decreto Legislativo N° 1426⁹, se incorporó el numeral 13 al artículo 3 de la Ley N° 29090, el cual define al Proyecto Integral como el proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente 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.

De esta manera, el Decreto Legislativo N° 1426 definió al Proyecto Integral, a fin de que el administrado pueda ejecutar estos proyectos de gran magnitud en etapas, es decir de manera gradual o progresiva; por tanto, después de la aprobación del Proyecto Integral, el administrado, de acuerdo a sus posibilidades, solicita a la Municipalidad competente la emisión de la licencia de la etapa o etapas que vaya a ejecutar acompañando el Acta de Verificación y Dictamen emitida por la Comisión Técnica que aprobó el proyecto; siendo el Acta el sustento técnico necesario para su expedición, sin necesidad de pasar por una evaluación nuevamente, toda vez que ello implicaría que la Comisión Técnica realice un trabajo innecesario al no haber variado la documentación técnica que obra en el expediente correspondiente. La licencia otorgada tiene un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses.

⁹ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones



Figura 4: Gráfico de ejecución de un Proyecto Integral de Edificación

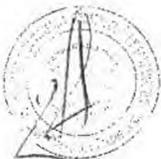


Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo, 2024

Sin perjuicio de lo señalado, el referido Decreto Legislativo N° 1426 incorpora el último párrafo del numeral 4 al artículo 10 de la Ley N° 29090, generando controversia al prever que las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, las cuales son modalidades de evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado. Esta controversia se debe a que, a diferencia de lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, los proyectos integrales también podrían ser aprobados por Revisores Urbanos; sin embargo, el instrumento técnico con el cual estos actores aprueban los proyectos (Informe Técnico Favorable) solo tiene una vigencia de 36 meses, no siendo compatible con la vigencia de los proyectos integrales debido a su complejidad y escala que requiere desarrollarse por etapas, considerando que en el caso de actas de verificación y dictámenes emitidos por Comisiones Técnicas, tienen una vigencia de diez (10) años el dictamen **que aprueba el proyecto integral**.

En ese sentido, a raíz de las disposiciones establecidas por el numeral 13 del artículo 3 y del numeral 4 del artículo 10, incorporadas a la Ley N° 29090 por el Decreto Legislativo N° 1426, el MVCS ha recibido y atendido varias consultas sobre si los Revisores Urbanos pueden aprobar proyectos integrales, como se detalla a continuación:

- Mediante Oficio N° 444-2019-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, del 02 de julio del 2019, se atiende la consulta sobre si "¿Se puede desarrollar un proyecto integral con departamentos/viviendas de áreas mayores (el otro 50%) a lo que norma dicho DS, cumpliéndose con todos los requerimientos de estacionamientos, densidad, etc. Para dichos departamentos?".
- Mediante Oficio N° 462-2022-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, del 02 de junio del



2022, se atiende la consulta sobre "(...) los alcances de los Revisores Urbanos y sus Informe Técnicos _Favorables sobre los proyectos Integrales".

- Mediante Oficio N° 552-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, del 06 de junio del 2023 se atiende la consulta sobre "la modificación de proyectos de conjunto Residencial por Revisores urbanos y su modificación por Comisión Técnica a proyecto Integral."
- Mediante Oficio N° 282-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, del 14 de mayo del 2024, se atiende la consulta sobre "procedimiento y modalidad de aprobación de aprobación de un proyecto integral y la respectiva etapa de dicho proyecto integral. Asimismo, consulta si es posible que un proyecto integral sea aprobado por los Revisores Urbanos."

De otro lado, debe señalarse que si bien el Revisor Urbano ejerce una función pública de revisión, en virtud al reconocimiento del MVCS, también actúa dentro de la esfera de lo privado, debido a que inicia sus funciones, una vez que ha suscrito un acuerdo privado con el promotor inmobiliario cuyo proyecto será revisado por este actor, de acuerdo a lo ya regulado en el artículo 13 del Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA:

"Artículo 13.- Suscripción de acuerdo

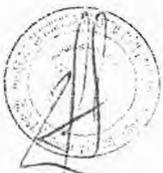
13.1 El administrado solicita al Revisor Urbano de la especialidad de Arquitectura o de Ingeniería Civil, quien actúa como coordinador, la revisión de los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana o de edificación, para lo cual le proporciona en formato físico y/o digital, la información y documentación preliminar, a fin que determine el costo, las condiciones y el plazo del servicio que deben quedar establecidos en el acuerdo.

(...)

13.5 El citado acuerdo es un documento privado que sólo involucra al administrado y a los Revisores Urbanos que lo suscriben, por tanto, no constituye requisito para la emisión de la Licencia que corresponda".

De la lectura del citado Reglamento, se verifica que el monto de la contraprestación que recibe el Revisor Urbano por revisar un proyecto inmobiliario está sujeto a la oferta y la demanda; es decir, por la aprobación de proyectos inmobiliarios el Revisor Urbano obtiene beneficios producto de su trabajo.

Lo mencionado anteriormente adquiere relevancia para el presente caso ya que, al señalar que los Revisores Urbanos también pueden revisar Proyectos Integrales dentro del marco de sus competencias sin tener que consultar al MVCS, se estaría generando mayores beneficios para el Revisor Urbano, sin generar costos adicionales para los citados actores. Cabe precisar, según el Informe Técnico Legal N° 001-2020-VIVIENDA/VMU-DGPRVUVEM-J-KCG1, de fecha 07 de enero de 2020, emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del MVCS, se reconoce tal carácter a los denominados informes técnicos favorables, según los siguientes términos: "(...) para la emisión de una licencia de habilitación urbana o de edificación en las modalidades B, C y



D, con evaluación previa por parte de los Revisores Urbanos, se requiere un pronunciamiento previo vinculante denominado Informe Técnico Favorable, mediante el cual se acredita que los proyectos y/o anteproyectos en consulta cumplen con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias (...)".

Asimismo, se anota que de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29090, para ejercitarse como revisor urbano resulta indispensable encontrarse en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, entidad que, según dicha ley, resulta competente para: (i) certificar, inscribir y capacitar a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción, (ii) supervisar su desempeño, y (iii) sancionar a los mismos en caso de incumplimiento de la normativa. Ahora, ello no puede ser de otra forma pues los informes técnicos favorables que emiten dichos revisores permiten acreditar que los proyectos y/o anteproyectos en consulta cumplen con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias vigentes, esto con fines de otorgamiento de la licencia por parte del gobierno local respectivo. De esta manera, el MVCS verifica que en el ejercicio de sus funciones, los Revisores Urbanos no contravengan las disposiciones de la Ley Orgánica de Municipalidades.

En ese sentido, considerando que de acuerdo a la Ley N° 29090, tanto la Comisión Técnica como los Revisores Urbanos son actores de los procedimientos administrativos de habilitación urbana y de edificación cuyo pronunciamientos es vinculante para la emisión de las licencias por parte de las Municipalidades y, siendo que la naturaleza del proyecto integral es la ejecución progresiva de la obra en el tiempo, el presente Decreto Legislativo ha previsto que el Informe Técnico Favorable tenga el mismo plazo de vigencia establecido para el Acta de Verificación y Dictamen que emite la Comisión Técnica, es decir diez (10) años.

Sobre este punto es importante mencionar que, por su propia naturaleza, el Acta de Verificación y Dictamen o el Informe Técnico Favorable que aprueba el proyecto integral no son modificables debido a que no existe la figura o procedimiento en la regulación vigente Ley N° 29090 sobre su modificación; sin embargo, las modificaciones que se realizan a un proyecto aprobado que forma parte de una de las etapas de un proyecto integral, pueden ser antes o después de su emisión de licencia, por tanto, el Acta de Verificación y el Informe Técnico Favorable siempre mantienen su vigencia.

Esta precisión del citado numeral 13 del artículo 3 y el artículo 11 de la Ley N° 29090, contribuye en la optimización y dinamización del desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos, ya que los Revisores Urbanos podrán aprobar proyectos integrales.

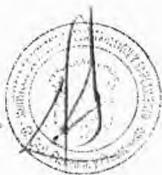
Considerando lo señalado anteriormente, el decreto legislativo establece la siguiente modificación:

"Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

(...)

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 o los Revisores Urbanos, cuya acta de verificación y dictamen, o informe técnico favorable, según corresponda, tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva”.

“Artículo 11.- Vigencia

(...)

El informe técnico de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años, en caso de proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.

(...)”.

3. Sobre la definición de licencias de habilitación urbana y de edificación

Actualmente, por la dinámica del sector inmobiliario en el mercado existen relaciones y situaciones jurídicas entre los privados, quienes constituyen acuerdos y transacciones sobre las transferencias de bienes inmuebles que se encuentran en proceso de independización, lotización, habilitación urbana y/o edificación, entre otros; si bien es cierto que, dichos acuerdos son de carácter privado entre las partes, es importante señalar que las licencias emitidas para autorizar a realizar determinadas actividades se emiten bajo normas de derecho público, por lo que se precisa que dichas licencias pueden ser transferidas a voluntad de los titulares¹⁰.

El artículo 12 de la Ley N° 29090 establece, entre otros, que la expedición de las citadas licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, sobre el inmueble o inmuebles, objeto de ella; las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados.

De la lectura del citado artículo, se entiende que el otorgamiento de dichas licencias determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. Además, precisa que, la expedición de las licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, sobre el inmueble o inmuebles, objeto de ella; es decir, la licencia no se emite para establecer o asignar derechos reales al titular de aquella, sino, se constituye en un permiso o autorización para la ejecución de obras sobre determinados inmuebles.

En ese sentido, la licencia de habilitación urbana y/o de edificación es un acto administrativo emitido por la municipalidad correspondiente, mediante el cual se autoriza la realización de ciertas actividades o, concretamente, la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación sobre un determinado inmueble o inmuebles; cuyos efectos o vigencia de la misma (de la licencia) no se altera ni se afecta con la transferencia de propiedad o constitución de algún derecho real sobre el inmueble o inmuebles objeto de la licencia; ello, sin perjuicio de que el administrado o nuevo propietario actualice mediante comunicación ante la municipalidad sobre la referida transferencia, para los fines que correspondan.

¹⁰ Meneses, A. (2020). *Manual operativo para regularizar el derecho de propiedad*. Gaceta Jurídica.

Asimismo, la información relativa al cambio de titularidad de las licencias es recogida en diferentes documentos como cuaderno de obra, informe del inspector municipal de obra debido a que en estos documentos se evidencia los diferentes cambios y/o eventos durante la ejecución de la obra y que son evidenciados durante las visitas de obra.

Sin embargo, a la fecha se han presentado al MVCS consultas acerca de la existencia de un procedimiento para la transferencia de licencias, ante lo cual se ha respondido, señalando que a la fecha no está regulado dicho procedimiento debido a que no es necesario.

Lo señalado anteriormente, demuestra la necesidad de aclarar en el artículo 7 de la Ley N° 29090 que, la transferencia de licencia no requiere procedimiento alguno, al no necesitar una nueva revisión de requisitos o de aspectos técnicos del proyecto por estar ligada al predio sobre el cual se emitió la licencia y que ya fue materia de evaluación en un procedimiento anterior. Una interpretación en contrario implicaría una duplicidad de procedimientos, en perjuicio de los administrados, y representando una mayor carga para las municipalidades, por lo que esta disposición se enmarca en concordancia con el artículo 12 de la Ley N° 29090.

Con esta aclaración y concordancia no se genera ningún costo adicional a los administrados ni a las municipalidades, sino que, al contrario, se reducen los costos (tiempo y dinero) que éstos incurren cada vez que realizan consultas al MVCS.

En ese contexto, el Decreto Legislativo prevé la siguiente modificación:

“Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación urbana y de edificación

Las licencias de habilitación urbana y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado, así como de transferencia por sus titulares a favor de otras personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluso cuando se estén ejecutando las obras. La transferencia de la licencia no requiere el inicio de un nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante la municipalidad competente.

4. Sobre la vigencia de las licencias

Sobre la vigencia de las licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, el Decreto Legislativo precisa, como se ha señalado anteriormente, que el informe técnico de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años, en caso de proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas, en concordancia con el Decreto Legislativo de modificación del numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090.

Ahora bien, mediante el Decreto Legislativo, también se establece que para los casos de licencias de habilitaciones urbanas con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas



de interés social y las licencias de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses.

Esta medida está relacionada al análisis del último estudio de GRADE (2024), que señala la existencia o identificación de cinco momentos clave en todo el proceso de la vivienda progresiva (denominada autoconstrucción), cuyo proceso se inicia con la adquisición u ocupación del predio, la mudanza de la familia al predio, luego el inicio de la construcción de material noble, el techado del primer piso y el techado del segundo piso. El orden en que se ejecutan estos pasos determina tres estrategias o secuencias de construcción progresiva. La primera y segunda estrategia identifica que las familias tardan hasta seis (06) años en construir su primer piso y en la tercera estrategia el primer piso es construido desde el inicio, es decir desde que se adquiere el predio, y, luego demora unos seis (06) años más para concluir con la construcción del segundo piso de la vivienda.

En ese sentido, GRADE también ha identificado que uno de los factores que está relacionado al tiempo es la capacidad de ahorro de las familias, ya que durante dicho plazo estas familias ahorran la cantidad necesaria para poder costear la construcción de su primer o segundo piso techado. Con la construcción de un primer piso de una vivienda unifamiliar, se puede llegar a una solución habitacional suficiente para satisfacer las necesidades y funciones mínimas de una familia, como la de aseo, descanso, alimentación y reunión, en condiciones seguras y saludables. Por ello, el tiempo de seis (06) años promedio que tarda una familia para construir su primer piso o segundo piso de su vivienda unifamiliar o bifamiliar, está relacionado al Decreto Legislativo de la vigencia de la licencia para este tipo de construcción, sesenta (60) meses, equivalente a los seis (06) años que establece el Decreto Legislativo.

Asimismo, dada la importancia que actualmente tiene la promoción de viviendas de interés social para reducir el déficit habitacional, es necesario establecer un mayor plazo de vigencia para las licencias de habilitaciones urbanas y las edificaciones que promueven la vivienda de interés social; sobre todo considerando que la ejecución de estos proyectos suelen tomar más de treinta y seis (36) meses, vigencia que otorga la actual Ley N° 29090. Es por ello que, los proyectos de vivienda de interés social terminan sujetándose al procedimiento de proyecto integral cuya vigencia es de diez (10) años; esta condición, requiere que los proyectos se desarrollen por etapas y que cada etapa sea independiente en su funcionamiento, en la obtención de su licencia respectiva y la conformidad de obra, resultando que el diseño de dichas edificaciones, opten por condiciones técnicas y de diseño complejas y especiales que por su condición estas requieren.

Por lo tanto, se ve la necesidad de tomar esta medida para los proyectos de vivienda de interés social, otorgando un plazo mayor a la licencia convencional que actualmente la Ley N° 29090 regula, es decir, otorgar una vigencia de sesenta (60) meses, con la finalidad de que dichos proyectos se puedan ejecutar durante la vigencia de este plazo y no opten por el procedimiento de proyecto integral, de esta manera, se optimizan procedimientos para este tipo de proyectos ya que, inclusive, pueden ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses.

Por estas razones manifestadas, el Decreto legislativo modifica el artículo 11 de la Ley N° 29090, como se detalla a continuación:

“Artículo 11.- Vigencia



(...)

El informe técnico de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años, en caso de proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.

La licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y la licencia de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia”.

4. Sobre la promoción de proyectos de vivienda de interés social

De acuerdo al Servicio 24 de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte al 2030, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA (PNVU), el fortalecimiento de capacidades para la construcción asistida y construcción de viviendas progresivas, está dirigido a promover el fortalecimiento de capacidades de profesionales y trabajadores de la industria de la construcción para que realicen el seguimiento y asistencia técnica de los procesos arquitectónicos, constructivos y estructurales de las viviendas que son materia de construcción asistida y construcción progresiva. Asimismo, con dicho servicio se busca que los profesionales y trabajadores certificados que ejecutan, supervisan y fiscalizan la calidad de la obra, garanticen la inversión que el Estado realiza cuidando la calidad de la construcción, al mismo tiempo que reducen los riesgos producidos por la mala ejecución y adaptan los procesos constructivos a las capacidades.

Sobre el particular es importante señalar que, la autoconstrucción es un fenómeno presente y creciente en el Perú. Según la CAPECO, el año 2017, hasta 70% de las edificaciones en Lima, y un porcentaje algo mayor en el resto del país, habían sido construidas sin contar con asesoría profesional (Ángulo, 2017). En alguno de los casos este “fenómeno” se debe a que las familias de bajos recursos económicos, conforme a su capacidad de ahorro y sus necesidades, van generando un ahorro base para ejecutar de forma progresiva su vivienda; además cabe considerar que dichas familias no cuentan con acceso a crédito financiero para cubrir la totalidad de la ejecución de la vivienda.

En tal sentido, esta disposición normativa reconoce la construcción progresiva de las viviendas de interés social y se desarrolla en el marco del artículo 82 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, que establece que es obligación del Estado promover la provisión de vivienda de interés social.

Asimismo, cabe indicar que una de las medidas para la implementación del citado Servicio de la PNVU, es que el MVCS promueva o regule medidas que coadyuven a la construcción progresiva de las viviendas de interés social con la debida asistencia técnica en los procesos constructivos de las mismas, a fin de garantizar la calidad de las obras y la habitabilidad y sostenibilidad de las viviendas. De esta manera también se dinamiza el mercado de la construcción para la reactivación de la economía que esta actividad genera, ya que se reconoce la construcción progresiva de vivienda como un tipo o modalidad de desarrollo, el cual deberá sujetarse a los procedimientos administrativos que se enmarca en la Ley N° 29090, al mismo tiempo, al ser reconocida esta actividad, se genera



predictibilidad y la posibilidad que las entidades financieras puedan financiar a través de créditos especiales a las familias de bajos recursos para la construcción de sus viviendas, así como, que las entidades técnicas acreditadas por el MVCS puedan ejecutar esta modalidad.

Por lo tanto, el Decreto Legislativo establece que el MVCS promueve la ejecución progresiva de las viviendas de interés social (unifamiliares y bifamiliares), mediante una debida asistencia técnica por parte del Estado en sus tres niveles de gobierno, a través de las estrategias que pueda implementar el Estado con la participación del sector privado, a fin de reducir la brecha del déficit habitacional, así como, de garantizar viviendas dignas, seguras, adecuadas y sostenibles, reduciendo la vulnerabilidad frente al cambio climático y el riesgo de las viviendas.

Respecto de la sostenibilidad de las viviendas, cabe precisar que conforme al artículo 29 de la Norma Técnica A.020, Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones, actualizada por la Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA, que regula condiciones técnicas de diseño para que las edificaciones residenciales, se debe considerar que se ejecutan respetando el ambiente, y asegurando que las nuevas edificaciones cuenten con criterios bioclimáticos que permitan una mejor respuesta a los efectos del cambio climático y a su vez que sean bajas en carbono.

En consecuencia, el presente Decreto Legislativo modifica el artículo 41, como se describe a continuación:

***“Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social
(...)”***

41.5 El MVCS, promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. La construcción progresiva es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas”.

5. Sobre el Cuaderno de Obra

Es práctica común que, durante la ejecución de obras, los promotores inmobiliarios mantengan un cuaderno de obra.

Al respecto, la Norma G.030, Derechos y responsabilidades del RNE nos indica las características del cuaderno de obra y su manera de empleo durante la ejecución de la obra; por otra parte, la Norma G.040, Definiciones del RNE nos señala quién es el responsable de utilizarlo y qué es lo que se debe registrar durante la ejecución de la obra.

No obstante, lo regulado no ha generado el impacto y/o relevancia que debe generar este instrumento. De ahí que, con el nuevo artículo que se incorpora a través del presente Decreto Legislativo, se busca establecer que el Cuaderno de Obra registre la trazabilidad y los hechos relevantes de la ejecución de la obra; así como, la verificación técnica y las modificaciones con los sustentos técnicos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas urbanísticas y edificatorias nacionales, según corresponda y, de



ser el caso, a las normas sectoriales y/o normas municipales complementarias que regulan el predio.

Con esta regulación el Cuaderno de Obra se convierte en un instrumento que legalmente, sirve de consulta y/o evidencia durante la ejecución de las obras y, de ser el caso, después de culminada la obra, para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ya que través de este documento se recoge la trazabilidad, y los posibles cambios o modificaciones con su respectivo sustento técnico y/o legal, por consiguiente, puede ser utilizado en los procedimientos administrativos complementarios regulados en la Ley N° 29090.

Ahora bien, con la finalidad de coadyuvar a la verificación técnica, la cual ya está regulada en la Ley N° 29090, es necesario que el mencionado documento, en concordancia con el RNE, se encuentre descrito en la Ley N° 29090, con la finalidad que el inspector municipal de obra que realiza la correspondiente fiscalización pueda tener información actualizada y sustentada sobre la ejecución del proyecto inmobiliario que cuente con la licencia.

Es pertinente señalar que el MVCS ha recibido consultas respecto a si el cuaderno de obra que se exige para las edificaciones privadas, puede ser llevado en soporte digital.

Ante lo cual, mediante el Decreto Legislativo se está aclarando que el Cuaderno de Obra puede ser digital, con lo que se fomenta que los promotores inmobiliarios, inspectores municipales de obra, responsable de obras, supervisor de obras, entre otros, recurran cada vez menos al uso de papel, lo cual representa un ahorro de costos para todos los actores mencionados.

Por consiguiente, el presente Decreto Legislativo incorpora el artículo 42 a la Ley N° 29090, como se describe a continuación:

“Artículo 42.- Cuaderno de Obra

El uso del cuaderno de obra físico o digital se implementa durante la ejecución de la obra de habilitación urbana y/o de edificación. En este se registra la trazabilidad y los hechos relevantes de la ejecución de la obra, así como la verificación técnica y las modificaciones con los sustentos técnicos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas urbanísticas y edificatorias nacionales, según corresponda y, de ser el caso, las normas sectoriales y/o normas municipales complementarias que regulan el predio”.

Es pertinente señalar que el MVCS ha recibido diversas consultas de los administrados sobre las variaciones que existen durante la ejecución de las obras de habilitación urbana y/o de edificación, así como el registro de las mismas y alcances del Cuaderno de Obra; específicamente, consultando si el cuaderno de obra que se exige para las edificaciones privadas, puede ser llevado en soporte digital. Dichas consultas fueron absueltas mediante Oficios N° 467-2023-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, 251-2022-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, 906-2022-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, 004-2024-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, 160-2022-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, entre otros. Al respecto, es importante precisar que durante la ejecución de los proyectos surgen modificaciones, adecuaciones y/o variaciones respecto del proyecto aprobado con licencia, por lo que surge la necesidad de la regulación del Cuaderno de Obra Digital ya que mediante esta herramienta se puede registrar y sustentar sobre la trazabilidad de la obra; además, su



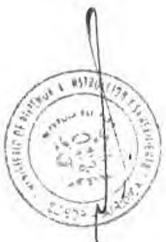
digitalización permite tener un registro seguro ya que, durante la ejecución de dichas obras, en muchos casos se extravían o afectan.

Por último, tener el Cuaderno de Obra Digital involucra y permite que todos los actores que forman parte de la ejecución de la obra y su fiscalización puedan acceder a su información contenida de forma segura, ágil, oportuna y transparente; y cumpla con todos los requisitos y demás exigencias establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

A continuación, se resume en el presente cuadro las modificaciones implementadas por el presente Decreto Legislativo:

CUADRO COMPARATIVO SOBRE LAS MODIFICACIONES A LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES	DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 29090
<p>Artículo 2.- <i>Ámbito de aplicación y principios</i> (...)</p> <p>2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:</p> <p>a. Principio de Unidad. - Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, el orden de prelación para su aplicación es:</p> <p>a.1) La Ley N° 29090. a.2) Los reglamentos de la Ley N° 29090. a.3) Las normas de carácter nacional. a.4) Las normas de carácter local provincial. a.5) Las normas de carácter local distrital.</p> <p>Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.</p> <p>(...)"</p>	<p>Artículo 2.- <i>Ámbito de aplicación y principios</i> (...)</p> <p>2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:</p> <p>a. Principio de Unidad. - Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, o las normas técnicas, el orden de prelación para su aplicación es:</p> <p>a.1) La Ley N° 29090. a.2) Los reglamentos de la Ley N° 29090. a.3) Las normas de carácter nacional. a.4) Las normas de carácter local provincial. a.5) Las normas de carácter local distrital.</p> <p>Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.</p> <p>(...)"</p>
Artículo 3.- Definiciones	Artículo 3.- Definiciones



<p>Para los fines de la presente Ley, entiéndase por: “(…)”</p> <p>13. Proyecto Integral</p> <p>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”.</p>	<p>Para los fines de la presente Ley, entiéndase por: “(…)”</p> <p>13. Proyecto Integral</p> <p><i>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 o los Revisores Urbanos, cuya acta de verificación y dictamen, o informe técnico favorable, según corresponda, tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva”.</i></p>
<p>Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación</p> <p>Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.</p> <p>Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.</p>	<p>Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación urbana y de edificación</p> <p>Las licencias de habilitación urbana y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.</p> <p>Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado, así como de transferencia por sus titulares a favor de otras personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluso cuando se estén ejecutando las obras. La transferencia de la licencia no requiere el inicio de un nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante la municipalidad competente.</p>
<p>Artículo 11.- Vigencia</p> <p>(…)</p> <p>El informe técnico de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses.</p>	<p>Artículo 11.- Vigencia</p> <p>(…).</p> <p>El informe técnico favorable de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años para los proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.</p>

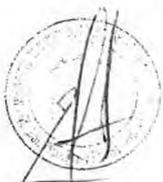


	<p><i>La licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y la licencia de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia.</i></p>
<p>Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social “(…)” 41.4 (…)</p>	<p>Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social (…)</p> <p><i>41.5 El MVCS, promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. La construcción progresiva es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas.</i></p>
	<p>Artículo 42.- Cuaderno de Obra</p> <p><i>El uso del cuaderno de obra físico o <u>digital</u> se implementa durante la ejecución de la obra de habilitación urbana y de edificación. En este se registra la trazabilidad y los hechos relevantes de la ejecución de la obra, así como, la verificación técnica y las modificaciones con los sustentos técnicos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas urbanísticas y edificatorias nacionales, según corresponda y, de ser el caso, a las normas sectoriales y/o normas municipales complementarias que regulan el predio.</i></p>



6. Sobre el financiamiento

Se verifica que el Decreto Legislativo introduce modificaciones a ciertas disposiciones de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, cuya



implementación no irrogará gasto adicional alguno al Tesoro Público. Esto se debe a que todas las acciones que se derivan de la implementación del Decreto Legislativo serán financiadas íntegramente con cargo al presupuesto institucional asignado al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

De esta manera, se asegura que el Decreto Legislativo no implique la necesidad de recursos financieros adicionales provenientes de otras fuentes del Estado, procurando así que la ejecución de las modificaciones se realice dentro del marco presupuestario aprobado, preservando el equilibrio fiscal y la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

7. Refrendo

Con arreglo a las potestades legislativas conferidas en el Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la Facultad de Legislar en Materias de Reactivación Económica, Simplificación y Calidad Regulatoria, Actividad Empresarial del Estado, Seguridad Ciudadana y Defensa Nacional, el Decreto Legislativo deberá ser refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro del MVCS.

V. ANÁLISIS DE NECESIDAD, VIABILIDAD Y OPORTUNIDAD.

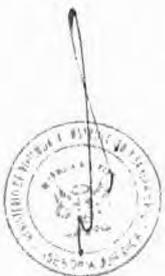
El Decreto Legislativo se sustenta en un análisis integral de su necesidad, viabilidad y oportunidad, considerando que el problema público consiste en la existencia de trabas y retrasos en la tramitación de procedimientos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y otros actos administrativos que las complementen.

En ese sentido, se establece la siguiente:

- a. **NECESIDAD.-** Conforme a los fundamentos expuestos en la presente Exposición de Motivos se evidencia la necesidad de optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen, con lo cual se contribuirá con la ejecución y culminación de proyectos inmobiliarios.
- b. **VIABILIDAD.-** En cuanto a la viabilidad, el análisis muestra que el Decreto Legislativo se encuentra dentro de las competencias y facultades otorgadas al Poder Ejecutivo por la Ley N° 32089, la cual delega al Poder Ejecutivo la capacidad de legislar en áreas como reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional.

Al respecto, el subnumeral 2.1.23 del numeral 2.1 del artículo 2 de la citada Ley faculta al Poder Ejecutivo a establecer disposiciones especiales en materia de habilitaciones urbanas y de edificación para optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen. Asimismo, corresponde señalar que, en el marco de las facultades delegadas, el presente Decreto Legislativo no contraviene las competencias de los gobiernos locales, ni la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

- c. **OPORTUNIDAD.-** La coyuntura actual presenta un escenario oportuno para la implementación de estas disposiciones. El contexto económico nacional requiere de la emisión de dispositivos normativos que coadyuven a la dinamización de la ejecución de proyectos inmobiliarios, lo cual trae como consecuencia un mayor acceso a la vivienda.



VI. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y/O CUALITATIVOS DE LA NORMA

El análisis de impactos cualitativos y cuantitativos del Decreto Legislativo, conforme a la Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2022-JUS, tiene como propósito evaluar los efectos de una propuesta normativa sobre diversos actores y la sociedad, permitiendo cuantificar o apreciar analíticamente los costos y beneficios. En tanto, no debe limitarse el análisis únicamente en materias patrimoniales y/o presupuestales.

En ese sentido, el presente Decreto Legislativo tiene un impacto tanto cuantitativo como cualitativo en beneficio de los administrados en los procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que la complementen. Como resultado, la población podrá acceder a dichas licencias en un menor tiempo, lo que contribuirá a resolver un problema público.

Además, se genera un impacto cuantitativo, ya que la optimización de los procedimientos para la ejecución de las obras de habilitaciones urbanas y de edificaciones dinamiza el mercado inmobiliario. De esta manera se contribuye a incrementar el desarrollo de proyectos inmobiliarios evaluados y aprobados por los Revisores Urbanos, lo cual se podrán registrar en el SIMPLE que actualmente administra el MVCS, pudiendo obtener información estadística sobre los proyectos inmobiliarios aprobados.

Asimismo, con la aprobación de proyectos integrales a cargo de los Revisores Urbanos hay una mayor predictibilidad en la tramitación de procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación, a favor de los titulares con derecho a edificar lo cual, a su vez, genera un ahorro de costos en términos de tiempo y dinero.

Finalmente, la implementación del presente Decreto Legislativo no implica un aumento en el uso de recursos por parte del Tesoro Público, sino una optimización de los procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen, debido a que al permitir que los Revisores Urbanos aprueben proyectos integrales, se reducirían los tiempos para la evaluación de los mismos; asimismo, con la implementación del Cuaderno de Obras digital, se facilita la labor del inspector municipal de obra durante la verificación técnica de la ejecución de obras, acelerando el otorgamiento de recepciones de obra o conformidades de obra y declaratoria de edificación. El presente Decreto Legislativo se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

VII. EXONERACIÓN DEL ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO EX ANTE

Mediante el Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, se aprueba el Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante – AIR Ex Ante (Reglamento AIR), el cual establece que el AIR Ex Ante tiene como finalidad garantizar que el Decreto Legislativo sea la mejor opción para solucionar o reducir los riesgos de un problema identificado, determinando que los beneficios sean superiores a los costos que implique el Decreto Legislativo.

En el presente Decreto Legislativo se realizan modificaciones que precisan algunas disposiciones de la Ley N° 29090:



- i. Se precisa que el Principio de Unidad, abarca entre otros, normas técnicas, precisión que servirá como criterio de interpretación para los distintos actores involucrados en la tramitación de procedimientos para la emisión de habilitación urbana y de edificaciones.
- ii. Se esclarece la controversia que los Revisores Urbanos también pueden aprobar proyectos integrales; asimismo, se establece que los informes técnicos favorables emitidos por los Revisores Urbanos tengan una vigencia de diez (10) años.
- iii. Se establece que los efectos de la licencia de habilitaciones urbanas o edificaciones recae sobre el predio, aun cuando sea transferido.
- iv. Se aclara que la licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y la licencia de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia.
- v. Se promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, en concordancia con el Servicio 24 de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- vi. Se incorpora la disposición sobre el Cuaderno de Obra cuya herramienta se encuentra prevista en el RNE, y se aclara que su implementación puede ser digital.

Justamente, el numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento AIR precisa el ámbito de aplicación para efectuar el AIR Ex Ante, disponiendo que, *“la entidad pública del Poder Ejecutivo tiene la obligación de realizar el AIR Ex Ante previo a la elaboración de disposiciones normativas de carácter general, cuando establezcan, incorporen o modifiquen reglas, prohibiciones, limitaciones, obligaciones, condiciones, requisitos, responsabilidades o cualquier exigencia que genere o implique variación de costos en su cumplimiento por parte de las empresas, ciudadanos o sociedad civil que limite el otorgamiento o reconocimiento de derechos para el óptimo desarrollo de actividades económicas y sociales que contribuyan al desarrollo integral, sostenible, y al bienestar social”*.

No obstante, frente a la citada obligación de realizar el AIR Ex Ante, el Decreto Legislativo se acoge a la excepción establecida en el numeral 18 del artículo 28 del Reglamento AIR, el cual señala que: **“Excepcionalmente [se exceptúan], otras materias o proyectos regulatorios que la CMCR, previa evaluación y de manera fundamentada, en base a la interpretación del alcance del presente Reglamento, señale que se encuentran fuera del alcance establecido en el numeral 10.1 del artículo 10”**. En tal sentido, los supuestos que no se encuentran comprendidos en el AIR Ex Ante no están limitados a lo señalado en el artículo 28 del Reglamento AIR, en cambio, en virtud del numeral 18, es posible que el Decreto Legislativo sea exceptuada, previa evaluación, de acuerdo con la fundamentación y justificación que se señale.

Al respecto, el 18 de septiembre de 2024, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) solicitó a la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria (CMCR) excepcionarse de la evaluación de AIR Ex Ante para el proyecto de “Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones”; teniendo en cuentas las consideraciones antes señaladas, de acuerdo a lo previsto en el numeral 18 del artículo 28 del Reglamento AIR.

El 19 de septiembre de 2024, la Secretaría Técnica (ST) de la CMCR notificó al MVCS,



mediante correo electrónico, el resultado de la revisión de la CMCR, respecto al Anexo 7 "Formato de aplicación de excepción al AIR Ex Ante", en el que *"Declara la improcedencia del AIR Ex Ante del proyecto normativo, en virtud a la excepción establecida en el numeral 18 del inciso 28.1 del artículo 28 del Reglamento del AIR Ex Ante; no correspondiendo realizar el AIR Ex Ante por parte de la entidad"*. Asimismo, la CMCR ha señalado que, *"(...) en la medida que el proyecto normativo no impacta en procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), precisamos que no se requiere realizar un ACR Ex Ante previo a su aprobación (...)"*.

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

El Decreto Legislativo aprueba la modificación de la Ley N° 29090. De esta manera, contribuye de forma positiva y se alinea a la Política Nacional de Modernización de la Gestión Pública, aprobada por el Decreto Supremo N° 004-2013-PCM que es el principal instrumento orientador de la modernización de la gestión pública en el Perú, que establece la visión, los principios y lineamientos para una actuación coherente y eficaz del sector público al servicio de los ciudadanos y el desarrollo del país; así como, a la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con un horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, la cual busca responder a los retos del desarrollo urbano en el Perú, transitando de un modelo de desarrollo urbano basado en la continua expansión y regularización de las ciudades, a una de consolidación y democratización de las ciudades. Todo esto con el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad como ejes principales.

Del mismo modo, es concordante con el objetivo de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), el cual consiste en promover políticas que mejoren el bienestar económico y social de las personas.

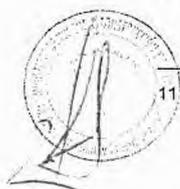
IX. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

Al respecto, considerando que el Decreto Legislativo tiene por finalidad optimizar el desarrollo de los procedimientos administrativos para la emisión de licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen, que permita dinamizar la ejecución, supervisión y fiscalización de las obras autorizadas, y así promover las inversiones del sector inmobiliario en el país, esto en el marco de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; y el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte temporal al 2030.

Se desprende que el Decreto Legislativo se encuentra conforme al vigésimo primera Política de Estado del Acuerdo Nacional referida al desarrollo en infraestructura y vivienda, el cual está orientada a regular normativa necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; contribuir a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; apoyar a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; entre otros¹¹.

Asimismo, se encuentra en concordancia con la política de Estado 91 de la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2023-2024, aprobada por la Resolución

¹¹ Ver en: <https://acuerdonacional.pe/wp-content/uploads/2014/05/Matriz21.pdf>



Legislativa del Congreso N° 002-2023-2024-CR, referida a establecer “Medidas para promover la titulación, formalización y promoción de la propiedad y la vivienda”¹².



¹² Ver en: <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2225424-1>

**DECRETO LEGISLATIVO
Nº 1675**

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa días calendario, la facultad de legislar sobre las materias enumeradas en el artículo 2 de la citada Ley;

Que, el subnumeral 2.1.23 del numeral 2.1 del artículo 2 de la citada Ley faculta al Poder Ejecutivo, en materia de fortalecimiento, simplificación y calidad regulatoria en materia de inversión pública, privada y público-privada, y gestión de servicios públicos, a establecer disposiciones especiales en materia de habilitaciones urbanas y de edificación para optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen; asimismo, señala que queda prohibido derogar, sustituir o modificar la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como regular materias de exclusiva competencia de los gobiernos locales;

Que, de acuerdo a los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el citado Ministerio tiene competencia, entre otras materias, en vivienda, construcción, urbanismo y desarrollo urbano, y es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales, dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional;

Que, según el numeral 2 del artículo 10 de la norma antes aludida, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene entre sus funciones compartidas, entre otras, normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, a fin de optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen; resulta necesario fortalecer y/o actualizar la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, normativa vigente que tiene por objeto de establecer 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 obras 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, en virtud a la excepción establecida en el subnumeral 18 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, no corresponde que se realice el Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, debido a que las disposiciones contenidas no establecen, incorporan o modifican reglas, prohibiciones, limitaciones, obligaciones, condiciones, requisitos, responsabilidades o exigencias que generen o impliquen variación de costos en su cumplimiento por parte de las empresas, ciudadanos o sociedad civil que limite el otorgamiento o reconocimiento de derechos; asimismo, en la medida que el presente

Decreto Legislativo no desarrolla procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), no se requiere realizar el ACR Ex Ante previo a su aprobación;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el subnumeral 2.1.23 del numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional;

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 Nº 29090, LEY DE REGULACIÓN DE
HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES**

Artículo 1.- Objeto y finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, con la finalidad de optimizar y dinamizar el desarrollo de procedimientos administrativos sobre la obtención de las licencias de habilitación urbana, de edificación y otros actos administrativos que las complementen.

Artículo 2.- Modificación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Modificar el inciso 2.4 del artículo 2, el numeral 13 del artículo 3, los artículos 7 y 11 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, de acuerdo al siguiente texto:

“Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios

(...)

2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deben guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, o las normas técnicas, el orden de prelación para su aplicación es:

- a.1) La Ley N° 29090.
- a.2) Los Reglamentos de la Ley N° 29090.
- a.3) Las normas de carácter nacional.
- a.4) Las normas de carácter local provincial.
- a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.

(...).

“Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

(...)

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 o los Revisores Urbanos, cuya acta de verificación y dictamen, o informe técnico favorable, según corresponda, tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva”.

“Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación urbana y de edificación”

Las licencias de habilitación urbana y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado, así como de transferencia por sus titulares a favor de otras personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluso cuando se estén ejecutando las obras. La transferencia de la licencia no requiere el inicio de un nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante la municipalidad competente.

“Artículo 11.- Vigencia

(...)

El informe técnico favorable de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años para los proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.

La licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y la licencia de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia”.

Artículo 3.- Incorporación del numeral 41.5 al artículo 41 y del artículo 42 a la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Incorporar el numeral 41.5 al artículo 41 y el artículo 42 a la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, de acuerdo al siguiente texto:

“Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social

(...)

41.5 El MVCS, promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. La construcción progresiva es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas”.

“Artículo 42.- Cuaderno de Obra

El uso del cuaderno de obra físico o digital se implementa durante la ejecución de la obra de habilitación urbana y/o de edificación. En este se registra la trazabilidad y los hechos relevantes de la ejecución de la obra, así como la verificación técnica y las modificaciones con los sustentos técnicos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas urbanísticas y edificatorias nacionales, según corresponda y, de ser el caso, las normas sectoriales y/o normas municipales complementarias que regulan el predio”.

Artículo 4.- Financiamiento

Lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Artículo 5.- Refrendo

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

POR TANTO:

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

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

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

GUSTAVO LINO ADRIANZÉN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros

DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

2329855-11

**DECRETO LEGISLATIVO
N° 1676**

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de Reactivación Económica, Simplificación y Calidad Regulatoria, Actividad Empresarial del Estado, Seguridad Ciudadana y Defensa Nacional, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, entre otros, en materia de fortalecimiento, simplificación y calidad regulatoria en materia de inversión pública, privada y público - privada, y gestión de servicios públicos, por el plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la entrada en vigor de la citada ley;

Que, el sub numeral 2.1.29 del numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 32089, dispone que el Poder Ejecutivo está facultado para modificar el artículo 24-A de la Ley N° 30512, Ley de Institutos y Escuelas de Educación Superior y de la Carrera Pública de sus Docentes, a fin de modificar las etapas del procedimiento de licenciamiento e incorporar la etapa de evaluación de requisitos de admisibilidad, previo a la etapa de evaluación integral; así como modificar el plazo del procedimiento de licenciamiento, hasta por un plazo máximo de doscientos días hábiles;

Que, la modificación del artículo 24-A de la Ley N° 30512 permitirá fortalecer el procedimiento administrativo de licenciamiento de los Institutos y Escuelas de Educación Superior, a través de la evaluación oportuna y ordenada de las condiciones básicas de calidad de dichas instituciones educativas;

Que, el presente Decreto Legislativo cuenta con dictamen favorable de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria dependiente de la Presidencia del Consejo de Ministros, en tanto se encuentra acorde al Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2022-JUS, y se ha desarrollado de manera coherente con lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado por el Decreto Supremo N° 063-2021-PCM;

De conformidad con el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de la facultad delegada en el sub numeral 2.1.29 del numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de Reactivación Económica, Simplificación y Calidad Regulatoria, Actividad Empresarial del Estado, Seguridad Ciudadana y Defensa Nacional;

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