



ALERTA REAL ESTATE

Modifican Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Ley N° 29090)

20 años

REBAZA,
ALCÁZAR
& DE LAS
CASAS



Mediante el Decreto Legislativo N° 1675 (en adelante, el “Decreto”), publicado el 28 de septiembre de 2024 en el Diario Oficial El Peruano, se modificaron e incorporaron determinadas disposiciones con la finalidad de optimizar y dinamizar los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana, edificación y otros actos administrativos que coadyuven a su realización.

En ese sentido, se dispuso la modificación de las siguientes disposiciones de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones: inciso 2.4 del artículo 2, el numeral 13 del artículo 3, el artículo 7 y el artículo 11. Además, por medio del Decreto, se incorpora el numeral 41.5 en el artículo 41 y el artículo 42.

El Decreto modifica las disposiciones antes señaladas de la siguiente manera:

**LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES
LEY N° 29090**

<p>Título I Disposiciones Generales</p>	<p>Título I Disposiciones Generales</p>
<p>Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios Inciso 2.4</p>	<p>Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios Inciso 2.4</p>
<p>[...]</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>[...]</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, 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:</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
Numeral 13**

Para los fines de la presente Ley, entiéndese 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, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.

**Artículo 3.- Definiciones
Numeral 13**

Para los fines de la presente Ley, entiéndese 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 licencia respectiva.

Título III

Procedimientos Administrativos de Otorgamiento de Licencias de Habilidadación Urbana y de Edificación

Capítulo I
Disposiciones comunes

Título III

Procedimientos Administrativos de Otorgamiento de Licencias de Habilidadación Urbana y de Edificación

Capítulo I
Disposiciones comunes

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

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.

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

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 de inicio de un nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante municipalidad competente.**

Artículo 11.- Vigencia	Artículo 11.- Vigencia
<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>[...]</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. 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.</p>

Asimismo, el Decreto incorpora los siguientes artículos de la siguiente manera:

<u>Título V</u> Promoción Edificatoria	<u>Título V</u> Promoción Edificatoria
Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social	Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social Inciso 41.5
<p>[...]</p> <p>41.1 [...]</p> <p>41.2 [...]</p> <p>41.3 [...]</p> <p>41.4 [...]</p>	<p>[...]</p> <p>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.</p>

-

Artículo 42.- Cuaderno de obra

El uso de cuaderno de obra físico o digital se implementa durante la ejecución de la obra de habilitación urbana y/o 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.

Finalmente, el Decreto establece que lo determinado en las disposiciones anteriores será financiado mediante el presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de tal forma que, no se requerirá de recursos adicionales del Tesoro Público.

El Decreto entró en vigencia el día 30 de septiembre de 2024.

NUESTRO EQUIPO



FELIPE BOISSET

SOCIO

felipe.boisset@rebaza-alcazar.com



ANDREA RIECKHOF

ASOCIADA SENIOR

andrea.riekhof@rebaza-alcazar.com



ANDREA PINILLOS

ASOCIADA SENIOR

andrea.pinillos@rebaza-alcazar.com



PATRICIO BOURONCLE

ASOCIADO

patricio.bouroncle@rebaza-alcazar.com

LIMA

Av. Víctor Andrés Belaúnde 147,
Vía Principal 133, Piso 3
Edificio Real Dos, San Isidro
Teléfono (511) 442-5100

SANTIAGO DE CHILE

Av. Apoquindo 3650, Piso 12
Las Condes
Teléfono (562) 2244-68432

MADRID

Calle Velázquez 34, Piso 7
Salamanca, 28001, Madrid
Teléfono (34) 910623682