CONGRESO DE LA REPÚBLICA

CONGRESO DE LA REPUBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
07 MAR. 2024
RECIBIDO
Firmas ... Horas 12:30

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 10 Y 11 DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, A FIN DE FACILITAR Y PROMOVER LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

El congresista que suscribe, **SEGUNDO TEODOMIRO QUIROZ BARBOZA** miembro de la bancada BLOQUE MAGISTERIAL DE CONCERTACIÓN NACIONAL al amparo de los artículos 102° y 107° de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 75° y 76°, 2 del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente:

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 10 Y 11 DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, A FIN DE FACILITAR Y PROMOVER LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

ARTÍCULO 1.- Objeto de la Ley
El presente proyecto de ley tiene por objeto modificar el artículo 10° y 11° de la Ley 29090, "Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones", principalmente en los sectores C y D, a fin de facilitar y promover la inversión inmobiliaria en el Perú.

ARTÍCULO 2.- Modificación del articulo 10 y articulo 11 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones
Se modifican los artículos 10 y 11, de la siguiente manera:

"***Artículo 10.- Modalidades de aprobación***
Para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación existen cuatro (4) modalidades:

1. *Modalidad A: Aprobación automática*

   Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras.
   Podrán acogerse a esta modalidad:

   a. *La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.*

En casos excepcionales, la construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares con un área mínima de hasta 120 m² con distribución residencial de no más de 3 pisos, sin semisótanos y sótanos, que cuenten con autorización de declaratoria de fábrica al obtener la condición mínima de una edificación para ser habitable, previo pago.

(…)

Artículo 11.- Vigencia

Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno. ***Por excepción, se considera el plazo de noventa (90) meses para las licencias de habilitación y de edificación, de acuerdo a los lineamientos del segundo párrafo del literal a) del numeral 1 del artículo 10****."*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

ÚNICA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo, mediante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adaptará el reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, en un plazo de noventa días, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

Lima, 06 de marzo del 2024

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PAREDES GONZALES Alex Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07/03/2024 10:59:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TELLO MONTES Nivardo Edgar FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07/03/2024 11:25:35-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: VASQUEZ VELA Lucinda FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 06/03/2024 15:39:06-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: QUIROZ BARBOZA Segundo Teodomiro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 06/03/2024 12:06:12-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: VASQUEZ VELA Lucinda FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 06/03/2024 15:39:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TACURI VALDIVIA German Adolfo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 06/03/2024 16:45:26-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GUTIERREZ TICONA Paul Silvio FAU 20161749126 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/03/2024 16:19:07-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MEDINA HERMOSILLA Elizabeth Sara FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07/03/2024 10:12:46-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **11** de **marzo** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 7212/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO, y**
2. **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.**

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1.1. ANTECEDENTES:

Habiéndose realizando la búsqueda correspondiente en los archivos del sistema del Congreso, se encontró como antecedente los siguientes proyectos legislativos:

- **PROYECTO DE LEY N° 5874/2023-CR** (PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES, A FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD E INTEGRIDAD DE LOS PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA Y DE EDIFICACIONES A TRAVÉS DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS INGENIEROS GEÓLOGOS)

Que, se encontró como antecedente el Proyecto de Ley N° 5874/2022-CR, presentado por el Grupo Parlamentario Unidad y Dialogo Parlamentario, a iniciativa del congresista Héctor Acuna Peralta, par e! que propone la "Ley que modifica el artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, a fin de garantizar la seguridad e integridad de los proyectos de habilitación urbana y de edificaciones a través de la participación de los Ingenieros geólogos", en el cual se señala lo siguiente:

Que tiene por objeto o modificar los numerales 3 y 5 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones para garantizar la partid pación de los ingenieros geólogos en los proyectos de habilitación urbana y de edificaciones. La cual tiene la finalidad de d garantizar que los procesos geodinámicos, geológicos y geotécnicos a los que se encuentran expuestos los proyectos de habilitación urbana y de edificaciones cuenten con un análisis adecuado por parte de los ingenieros geólogos, a efectos de garantizar la seguridad y el adecuado desarrollo de dichos proyectos.

Dicha propuesta se encuentra dictaminada por la comisión de Vivienda y Construcción, en mayoría con fórmula sustitutoria "Ley que modifica la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, a fin de garantizar la

seguridad e integridad de los proyectos de habilitación urbana y de edificaciones a través de la participación de los ingenieros geólogos[1].

1.2. MARCO NORMATIVO

- Declaración Universal de los Derechos Humanos
- Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS
- Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

1.3. MARCO TEÓRICO

LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES[2]

La Ley de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (Ley N° 29090), uyo Texto Único Ordenado se aprobó por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, enfocada en el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en una habilitación urbanas, es el único medio que garantiza a la población peruana tener seguridad y formalidad a la hora de planear y construir obras inmobiliarias en un determinado terreno. La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.

Que, la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece como función compartida del Sector Vivienda normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre

---

[1] Proyecto de Ley N° 5874/2023-CR. Recuperado de https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/5874

[2] IMPORTANCIA DEL PLAN DE HABILITACIÓN URBANA. Obtenido de https://www.cingenieria.pe/articulos/importancia-del-plan-de-habilitacion-urbana/#:~:text=La%20habilitaci%C3%B3n%20urbana%20puede%20garantizar,y%20protecci%C3%B3n%20del%20medio%20ambiente.

habilitación urbana y edificaciones, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades.

¿Por qué es importante contar con un plan de habilitación urbana? Esta puede garantizar también la seguridad, funcionalidad, habitabilidad y la adecuación al entorno y protección del medio ambiente.

- Seguridad: No sólo garantiza la permanencia y estabilidad, sino que también asegura sistemas de evacuación ante cualquier siniestro como un sismo, y reduce el riesgo de accidentes de las personas.
- Funcionalidad: Detalla las dimensiones de una obra y el uso de los espacios, la factibilidad de servicios básicos y la accesibilidad a personas con discapacidad.
- Habitabilidad: Asegura la salubridad e higiene, la protección térmica y sonora para el confort e integridad de las personas. Además, comprende la cantidad de personas que pueden habitar en un lugar.
- Adecuación al entorno y protección del medio ambiente: El plan se adecúa al entorno sin dañar las características de la zona y se asegura de que las futuras edificaciones no degraden el medio ambiente, un aspecto varias veces olvidado.

1.4. PROBLEMÁTICA

Actualmente la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, cuenta con 04 modalidades para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación, siendo la opción A, el procedimiento de aprobación automática, la cual sólo requiere la presentación ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos. La cual brinda la facilidad para el caso de viviendas unifamiliares según las restricciones descritas en el articulo 10.

Por lo que, actualmente limita la posibilidad de poder obtener con mayor disposición las licencias de construcción a las viviendas multifamiliares, motivo por el cual la presente propuesta incorpora el siguiente texto: *"En casos excepcionales, la construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares con un área mínima de hasta 120 m^2 con distribución residencial de no más de 3 pisos, sin semisótanos y sótanos, que cuenten con autorización de declaratoria de fábrica al obtener la condición mínima de una edificación para ser habitable, previo pago."*

De acuerdo al Instituto Peruano de Derecho Urbanístico, La solución al problema del déficit habitacional pasa por la construcción de nuevas viviendas que ayuden a aumentar la oferta que existe actualmente en el Perú. Para ello será necesario contar con más espacios que tengan la infraestructura básica para poder vivir. Asimismo, para facilitar el acceso a una vivienda es necesario contar con instrumentos financieros que ayuden a las personas que tienen dificultad para acceder a un financiamiento para la adquisición de su vivienda[3].

Además, según GRADE (2020), Grupo análisis de Desarrollo, en su informe denominado "Hacia una nueva Política de Vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades", en las ciudades del Perú se producen 128 000 viviendas al año[4]. Este número es insuficiente, por dos razones.

En primer lugar, no alcanza para cubrir la demanda potencial de vivienda. Cada año se crean, en promedio, más de 142.000 hogares nuevos, lo que significa que aun con el ritmo actual de construcción, estarían faltando alrededor de 14.000 nuevas viviendas al año para acomodar a toda la demanda potencial.

Más aun, al 2017 el Perú urbano existían 500.000 hogares que no tenían vivienda (acumulados de años pasados), lo que requeriría construir 50.000 viviendas adicionales al año para eliminar dicha brecha en un plazo de 10 años. En total, entonces, se requeriría producir 65.000 viviendas adicionales al año, por encima de la producción actual. En suma, la meta para el Perú urbano sería, hasta esa fecha sería producir 190 000 viviendas anuales en las ciudades del país[5].

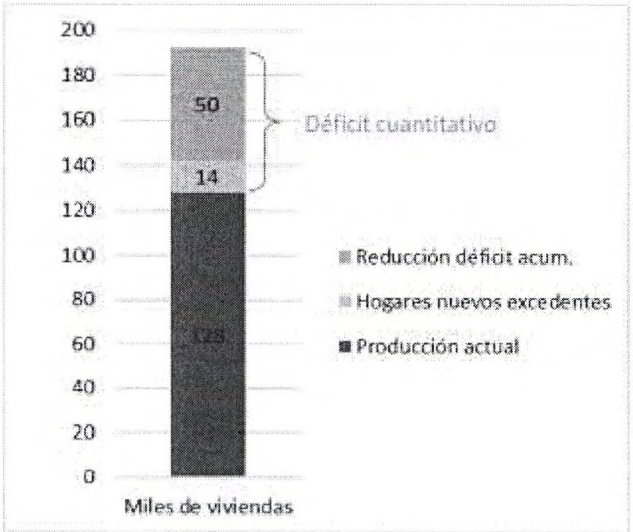
---

[3] La Dificultad De Acceder A Una Vivienda https://ipdu.pe/2022/03/24/la-dificultad-de-acceder-a-una-vivienda/

[4] Para efectos de este documento, el Perú urbano consta de las 67 ciudades de más de 20.000 habitantes que tiene el país. Todos los cálculos se basan en datos censales 2007, 2017; y utilizan distintas fuentes de información: Espinoza y Fort (2020), CAPECO (2019), Fondo Mi Vivienda (2020), SBS (2020). Ver detalles en documento base.

[5] GRADE, Grupo análisis de Desarrollo, Hacia una nueva Política de Vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades. Recuperado de: https://adiperu.pe/wp-content/uploads/Documento-Base-Hacia-una-nueva-Politica-de-Vivienda-en-el-Peru-Problemas-y-posibilidades.pdf

Gráfico 1. Meta de viviendas nuevas anuales en el Perú urbano



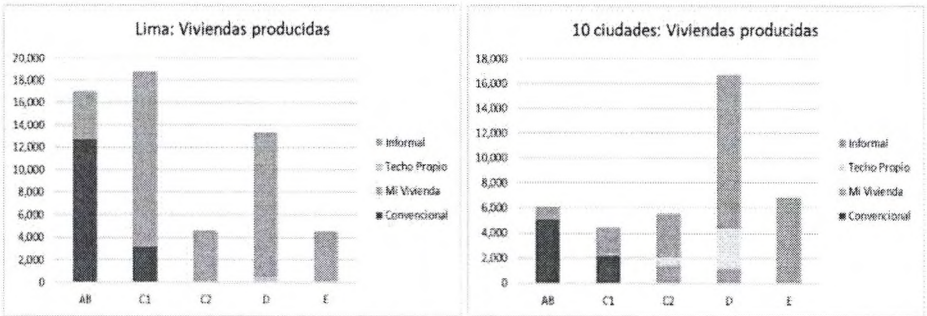
Fuente: Censos de Población y Vivienda 2007 y 2017

Elaboración: GRADE

Lo que demuestra una vez más, e que el Estado debe invertir en mejorar las condiciones de vivienda de la población, y cerrar las brechas de servicios e infraestructura que afectan la calidad de vida de millones de peruanos.

El informe de la GRADE, también nos invita a comprender las limitaciones de la oferta formal de vivienda en el Perú de acuerdo a los sectores que se atiende, mostrada en la siguiente gráfica 2.

Gráfico 2. Producción anual de viviendas, por NSE y tipo de producción



Fuentes: Censos de Población y Vivienda 2007 y 2017; CAPECO (2019); FMV (2020)

Elaboración: GRADE

Como se observa en el gráfico, en Lima la producción informal de vivienda es prácticamente la única solución a la que tienen acceso los sectores socioeconómicos más bajos (C2, D y E), e incluso el sector C1 satisface sus necesidades habitacionales principalmente a través de la autoconstrucción. En el caso de las 10 ciudades provincianas[6] analizadas, la oferta formal alcanza en mucho mayor medida a los sectores medios (C1 y C2), y cubre una cuarta parte de los requerimientos del sector D. El sector E, por su parte, no accede a vivienda formal en ningún caso.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente propuesta se justifica en que bajo ese contexto resulta necesario modificar la Ley N° 29090 con el objetivo de simplificar los requisitos y agilizar los diversos procedimientos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, en beneficio de los administrados.

Si bien es comprensible que la vivienda convencional esté dirigida a los sectores más altos de la demanda, el Gráfico 02 presentado líneas arriba, evidencia que el impacto del Estado por proveer vivienda adecuada a los sectores medios y bajos debe aún obtener más iniciativas, razón por la cual esta enfocada la presente propuesta.

Además de ello, colateralmente se podrían disminuir los casos de tráficos de terrenos e invasiones, donde después se construyen urbanizaciones y viviendas de manera informal, creando caos en las grandes ciudades del Perú, y lo que también resulta sumamente costoso al Estado llevar los servicios básicos a las zonas que han sido invadidas; es más económico si todas esas viviendas se construyen a través del sector formal.

Es por ello que, el Estado debe desarrollar políticas que permitan a los ciudadanos contar una vivienda adecuada y digna, tal como lo establece la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC):

---

[6] Las 10 ciudades consideradas son las que siguen a Lima en cantidad de habitantes: Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Cusco, Piura, Ica, Huancayo, Iquitos, Puno y Chimbote.

Artículo 25.1. Declaración Universal de los Derechos Humanos: "*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*"

En el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) aparece el término vivienda adecuada:

Artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales: "*Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*"

El derecho a la vivienda es un derecho fundamental, la vivienda adecuada y digna debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, equipamientos, espacios libres, accesibles al transporte público, a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.

II. EFECTO DE VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta legislativa no contraviene ninguna ley orgánica, no se contrapone a nuestra Constitución Política. Ya que solo modifica el artículo 10 y 11 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, conforme al siguiente texto:

Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas	Texto propuesto
"***Artículo 10.- Modalidades de aprobación*** *Para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación existen cuatro (4) modalidades:*	"***Artículo 10.- Modalidades de aprobación*** *Para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación existen cuatro (4) modalidades:*

1. Modalidad A: Aprobación automática *Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras.* *Podrán acogerse a esta modalidad:* *a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.* *(...)* ***Artículo 11.- Vigencia*** *Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno.*	*1. Modalidad A: Aprobación automática* *Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras.* *Podrán acogerse a esta modalidad:* *a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.* ***En casos excepcionales, la construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares con un área mínima de hasta 120 m² con distribución residencial de no más de 3 pisos, sin semisótanos y sótanos, que cuenten con autorización de declaratoria de fábrica al obtener la condición mínima de una edificación para ser habitable, previo pago.*** *(...)* ***Artículo 11.- Vigencia*** *Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno.* ***Por excepción, se considera el plazo de noventa (90) meses para las licencias de habilitación y de edificación, de acuerdo a los lineamientos del segundo párrafo del literal a) del numeral 1 del artículo 10."***

Fuente y elaboración propia

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

En la presente propuesta legislativa, no genera costo adicional al erario nacional, ya que solo modifica el artículo 10 y 11 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de

habilitaciones urbanas y edificaciones a fin de facilitar y promover la inversión inmobiliaria en el Perú.

IV. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

Mediante Resolución Legislativa 002-2023-2024-CR, el Congreso de la República aprobó la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2023-2024, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 17 de octubre de 2023.

La presente iniciativa legislativa tiene relación con la política del Estado, objetivo II. Equidad y Justicia social, enmarcado en la política del estado 10. Reducción de la Pobreza, con el proyecto de ley 30. Lucha contra la pobreza. Además, con la política del estado 11. Promoción de la igualdad de oportunidades sin discriminación, con el proyecto de ley 32. Búsqueda de la igualdad y reconocimiento en las relaciones laborales.

Así mismo objetivo III. Competitividad del País, enmarcados en la política del estado 21. Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, con el proyecto de ley número 91. Medidas para Promover la Titulación, Formalización y Promoción de la Propiedad y la Vivienda, y con el 92. Medidas para Promover el Desarrollo de Infraestructura en el Sector Urbano, Rural, en Las Comunidades Campesinas Y en La Amazonía.