Proyecto de Ley N°....6982/2023-CR

MARIA ANTONIETA AGÜERO GUTIERREZ

CONGRESO de la REPÚBLICA

"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"

PROYECTO DE LEY N°.....

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
05 FEB. 2024
RECIBIDO
Firma: Hora: 11:32

LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, CON FINES DE IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN Y TITULACIÓN DE VIVIENDAS, UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES, EN LOTES MÍNIMOS, QUE CONTRIBUYAN A MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA

La congresista de la Republica que suscribe, **María Antonieta Agüero Gutiérrez** que suscribe, miembro del Grupo Parlamentario "Perú Libre", en ejercicio del derecho de iniciativa Legislativa previsto por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y según lo regulado por los artículos 22 literal c), 75 y 76 numeral 2) del Reglamento del Congreso de la República, presenta a consideración del Congreso de la República el siguiente Proyecto de Ley.

FORMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, CON FINES DE IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN Y TITULACIÓN DE VIVIENDAS, UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES, EN LOTES MÍNIMOS, QUE CONTRIBUYAN A MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar los 10 Y 11 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, generación de empleo, reducir el déficit de vivienda, entre otros beneficios colaterales principalmente para los sectores C y D de nuestra población.

Artículo 2.- Finalidad

La presente ley tiene por finalidad garantizar que los procesos administrativos para la obtención de Licencias de Construcción, Conformidad de obra y Declaratoria de Fabrica, a efectos de garantizar el cumplimiento de objetivos de la presente ley.

Artículo 3.- Modificación del literal a) del numeral 1 del artículo 10 y artículo 11 de la Ley Nº 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Se modifica el literal a) del numeral 1 del artículo 10 y artículo 11 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, en los siguientes términos:

(...)

"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 con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.

Pueden 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.
De manera excepcional, la construcción de una vivienda unifamiliar y/o multifamiliar con área de lote mínimo de hasta 120 m2 con zonificación residencial hasta 3 pisos, con otorgamiento de declaratoria de fabrica a la culminación de obra en casco habitable, edificado en el lote, previo pago del derecho correspondiente de Declaratoria de Fabrica.

(...)

"Artículo 11.- Vigencia

Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, **solo para el caso del segundo párrafo del literal a) del numeral 1 del artículo 10, el plazo es de sesenta (60) 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.

(...)"

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Adecuación de los reglamentos

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, adecuará el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, a las modificaciones previstas en esta ley.

Waldemar Cerrón

María Agüero Gutierrez

Margot Palacios

Margot Palacios Vocera

Segundo T. Montalvo Cubas.

Milagros Rivas

Flavio Cruz Mamani

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **06** de **febrero** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° **6982/2023-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. ANTECEDENTES.

La Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de edificaciones, fue dada el 26 de febrero del año dos mil diecisiete por el Presidente de la República Pedro Pablo Kuczynski Godard y Edmer Trujillo Mori en ese entonces Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento; la ley 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; así como fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; recepción de obras de habilitación urbana, la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

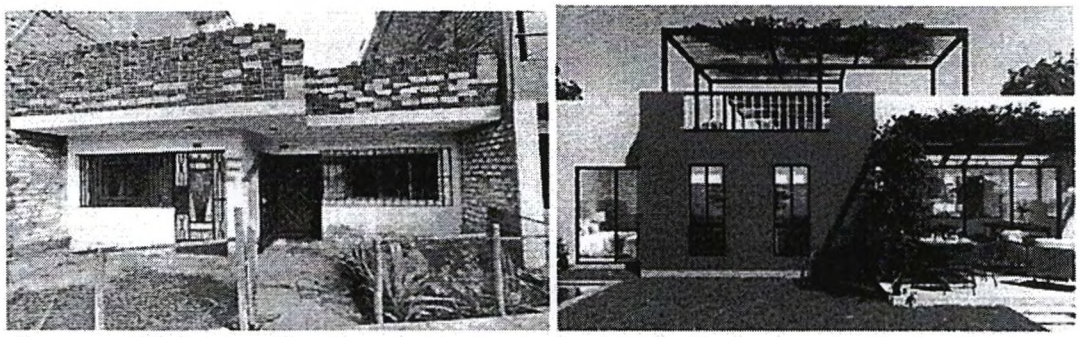
También, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos, en un marco que garantiza la seguridad privada y pública. Están obligados a solicitar las licencias, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar; en su título III señala los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación.

En el artículo 10, señala las 04 modalidades establecidas para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, cuales se detallan:

Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales.
Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos.
Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.
Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Respecto del Articulo 10:
"**Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales.**
Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.
Pueden 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.**
b. La **ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o declaratoria de fábrica, y la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m².**

Revisado el articulo 10 advertimos que para el ítem **a** se consigna un área de construcción de hasta 120 m2 sin precisar si la vivienda unifamiliar es de uno o dos pisos, por lo que deducimos que el área de lote mínimo del terreno seria de **156 m²** pudiendo ser de mayor tamaño dado que no se consigna este parámetro como comparativo (adjunto vista fotográfica de viviendas de los distritos de San Juan de Lurigancho y la Molina que evidencian diferencial de área de lote para mejor comprensión) sustentado en la consideración de que la mayoría de Planes de desarrollo Urbano, consignan en su zonificación y parámetros urbanos para vivienda unifamiliar, se deje un área libre mínima del 30% del área del lote (adjunto cuadro de zonificación residencial de la ciudad de Tacna para mejor referente). En el mismo análisis deductivo con el ítem **b.** ampliación de vivienda unifamiliar hasta 200 m2. Tendríamos que el área de lote mínimo seria de **260 m²** pudiendo ser de mayor tamaño dado que no se consigna este parámetro como comparativo (adjunto vista fotográfica de viviendas de los distritos de San Juan de Lurigancho y la molina que evidencian diferencial de área de lote para mejor comprensión)



Viviendas de 1 piso de 120 m2 de área construida, con diferencial de metrajes en área de lote en distritos de San Juan de Lurigancho y La Molina de la ciudad de Lima.

USO DEL SUELO		TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	Altura de Edificación (3m x nivel)	Coeficiente de Edificación	Área Edificada	Area Libre	Estacionamiento
			Hab/Ha	m2	m	m	m	m2	%	Un
ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA RDB	R2	Unifamiliar / Multifamiliar	una vivienda	300	10	9	1.20	360	40%	1x lote
		Multifamiliar (*)	600	300	10	9	2.80	540	40%	1x(2Dptos)
		Conjunto Residencial	800	300	10	12	2.40	720	30%	1x(2Dptos)

(*) Para el aumento de densidad propuesta por el PDU 2015-2025 a través de cambio de zonificacion y/o modificación del plan urbano se considerara la acumulación de lotes para cumplir con los estándares normativos del PDU 2015-2025

ZONIFICACION RESIDENCIAL

USO DEL SUELO		TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	Altura de Edificación (3m x nivel)	Coeficiente de Edificación	Área Edificada	Area Libre	Estacionamiento
			Hab/Ha	m2	m	m	m	m2	%	Un
ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RDM	R3	Unifamiliar / Multifamiliar	1300	160	8	9	2.10	336	30%	1x lote
		Multifamiliar (*)		160	8	12	2.80	448	30%	1x(3Dptos)
		Conjunto Residencial		450	0	20	3.50	1575	30%	1x(3Dptos)
		Conjunto Residencial (*)		450	0	20	3.50	1575	30%	1x(3Dptos)

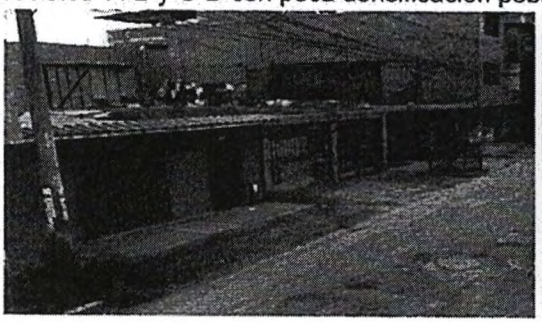
(*) Para el aumento de densidad propuesta por el PDU 2015-2025 a través de cambio de zonificacion y/o modificación del plan urbano se considerara la acumulación de lotes para cumplir con los estándares normativos del PDU 2015-2025

ZONIFICACION RESIDENCIAL

USO DEL SUELO		TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	Altura de Edificación (3m x nivel)	Coeficiente de Edificación	Área Edificada	Area Libre	Estacionamiento
			Hab/Ha	m2	m	m	m	m2	%	Un
ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RDM	R4	Unifamiliar / Multifamiliar	1300	90	6	9	2.10	189	30%	1x lote
		Multifamiliar		120	6	12	2.80	336	30%	1x(3Dptos)
		Multifamiliar (*)		120	6	15	3.50	420	30%	1x(3Dptos)
		Conjunto Residencial	2250	450	0	18	3.50	1575	30%	1x(3Dptos)

(*) Para el aumento de densidad propuesta por el PDU 2015-2025 a través de cambio de zonificacion y/o modificación del plan urbano se considerara la acumulación de lotes para cumplir con los estándares normativos del PDU 2015-2025

Cuadro Zonificación Residencial, Plan de desarrollo urbano 2015-2025 de Tacna que evidencia que metrajes de lotes son propios de sectores más solventes en sus respectivos estratos sociales A-B y C-D con poca densificación poblacional por ser viviendas unifamiliares.



Viviendas de 200 m2 de área construida de 2 pisos, con diferencial de áreas de lote en los distritos de San juan de Lurigancho y La Molina.

Con relación al artículo 11, acerca de las vigencias de las licencias de habilitación urbana y de edificación, **tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez.** La prórroga debe solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno. "La revalidación procede solo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la Ley, por treinta y seis (36) meses y por única vez.

Es necesario considerar que los segmentos económicos C y D, tardan un promedio de 5 a más años en lograr la construcción de sus viviendas, a diferencia de los que construyen en zonas residenciales pertenecientes a los segmentos A y B quienes principalmente gozan de mejor calificación a créditos que los de segmentos C y D.

Asimismo, el artículo 34 de la ley, dispone que las municipalidades para incentivar el desarrollo inmobiliario pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad. Por su parte, el artículo 38, establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria. Estas dos disposiciones, son las únicas que regulan los estímulos e incentivos.

Por otro lado, es de referir que el déficit habitacional es de aproximadamente 500,000 familias sin vivienda (y 1 millón con viviendas de baja calidad). Para cerrar esta brecha del déficit habitacional **en un horizonte de 10 años se requeriría producir 190,000 viviendas nuevas anuales**, que a nivel de regiones se edificarían en Lima 84,298; Arequipa 15,237; Cusco 7,014; Piura 4,311, Ica 4,558; Puno 6,230; **viviendas anuales**[1].

Como podemos apreciar, es necesario establecer mecanismos que permitan a las municipalidades incentivar el desarrollo inmobiliario con facultades de reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad a fin de dinamizar la economía, generación de empleo, reducir el déficit de vivienda de su sector, entre otros beneficios colaterales En tal sentido se propone añadido al artículo 10. en su ítem a consignándose 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 con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.

Pueden 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.

---

[1] (Grade, 2020)

De manera excepcional, la construcción de una vivienda unifamiliar y/o multifamiliar con área de lote mínimo de hasta 120 m2 con zonificación residencial hasta 3 pisos, con otorgamiento de declaratoria de fabrica a la culminación de obra en casco habitable, edificado en el lote, previo pago del derecho correspondiente de Declaratoria de Fabrica.

(...)

Artículo 11.- Vigencia

Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, solo para el caso del segundo párrafo del literal a) del numeral 1 del artículo 10, el plazo es de sesenta (60) 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.

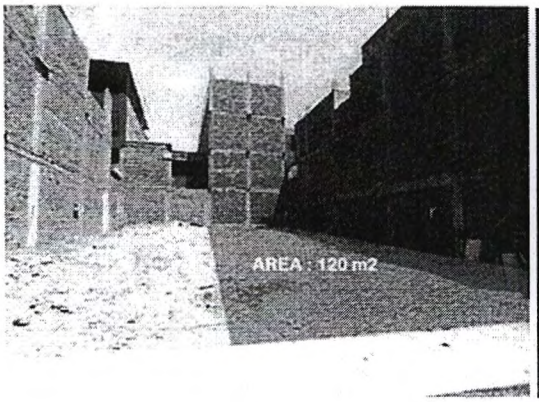
(...)

II. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

De lo descrito anteriormente, podemos observar que la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, mediante la Modalidad A. Aprobación automática con firma de profesionales, consigna estímulos para poseedores de vivienda unifamiliar principalmente de los segmentos económicos A y B, y en menor grado a los sectores C y D ya que estos últimos en su gran mayoría sobrepasan los periodos de cuatro años que otorga la ley para la culminación de sus viviendas por no ser afectos a créditos bancarios.

Por lo que, se ha detectado como problema La falta de estímulo del estado al segmento poblacional C Y D que los impulse en la búsqueda de solución a su necesidad de vivienda a partir de las normativas urbanas de zonificación densificación, parámetros edificatorios y otros que correspondan a los Gobiernos Locales correspondientes. Para la construcción de viviendas unifamiliares /multifamiliares, de 3 pisos en casco habitable, en lotes de terreno de hasta 120 m2, que permitan la obtención de licencia bajo la modalidad A, con plazos de ejecución de obra de hasta sesenta (60) 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 y que a la culminación de obra les permita contar, no solo con la conformidad de obra si no la Declaratoria de Fábrica, que les permita trámite inmediato, para la obtención del o los títulos de propiedad de las unidades habitacionales correspondientes.

Estamos seguros de que estas medidas contribuirán además en cada localidad a la generación de empleos directos e indirectos, mayor comercio, entre otros beneficios propios de la dinámica de la industria de la construcción.



En tal sentido, La presente ley tiene por objeto modificar el ítem a, del artículo 10 y el artículo 11 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, con fines de estimular el esfuerzo edificatorio con recursos propios de los segmentos C y D de nuestra población con fines de contribuir con el cierre de brechas del déficit de Viviendas en el país.

IV. MARCO LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Ley 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- Ley 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa.
- Decreto Legislativo N° 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley

29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

- Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.
- Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

V. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El presente proyecto de ley modifica los artículos 10 y 11 de la Ley 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. No colisiona con la Constitución Política del Perú, ni la legislación nacional Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, introduciendo innovaciones y precisiones a la norma vigente, a fin de suplir los vacíos advertidos en su aplicación para establecer reglas claras que delimitan la actuación de los que intervienen en la obtención de Licencias de Edificación y Declaratoria de Fábrica de edificaciones en todo el territorio nacional.

VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La implementación de esta norma no generará gastos para el Tesoro Público, por el contrario, permitirá que los sectores C y D de la población cuenten con los mismos beneficios que cuentan los sectores A y B, según lo establece la Ley 29090

VII. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL.

21. Desarrollo en infraestructura y vivienda

Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país, el Estado: (a) elaborará un plan nacional de infraestructura identificando ejes nacionales de integración y crecimiento para desarrollar una red energética, vial, portuaria, aeroportuaria y de telecomunicaciones, que permita fluidez en los negocios y

en la toma de decisiones; (b) otorgará un tratamiento especial a las obras de servicio social, con especial énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje, para lo cual buscará la participación de la empresa privada en su gestión; (c) promoverá el desarrollo de corredores turísticos y de exportación, que permitan trasladar productos a costos razonables, facilitar las cadenas de producción y consolidar una integración fronteriza acorde con los planes nacionales; (d) edificará infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento. Asimismo, con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado: (e) elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; (f) contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; (h) fomentará la implantación de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas, conjuntamente con la utilización de sistemas de gestión de la calidad; (i) fomentará la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción; (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal; y (k) buscará mejorar la calidad de las viviendas autoconstruidas.