



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"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"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2023-2024

Segunda Legislatura Ordinaria

SEÑOR PRESIDENTE:

Ha sido remitido para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el siguiente proyecto de Ley:

I. SITUACIÓN PROCESAL

1.1. Antecedentes

El Proyecto de Ley 6441/2023-CR fue presentado por el grupo parlamentario Podemos Perú (PP), a iniciativa de la Congresista Digna Calle Lobatón, por el que se propone la "Ley que establece la obligación de las empresas constructoras a contar con la póliza que cubra la indemnización y reparación al daño causado a los vecinos que tienen posesiones y propiedades adyacentes a la obra".

Ingreso al Área de Trámite y Digitalización de Documentos el 15/11/2023 y fue decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción como segunda comisión dictaminadora el 17/11/2023, siendo la primera la comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera.

Luego del análisis, la Comisión de Vivienda y Construcción, en su Vigésima Segunda sesión ordinaria realizada el martes 14 de mayo de 2024 en el Hemiciclo "Raúl Porras Barrenechea" del Palacio Legislativo y a través de la Plataforma Virtual Microsoft Teams, acordó por **MAYORÍA la APROBACIÓN** del presente dictamen con el voto favorable de los congresistas María Agüero Gutiérrez, Juan Burgos Oliveros, Manuel García Correa, José Arriola Tueros, Guido Bellido Ugarte, Digna Calle Lobatón, Pedro Martínez Talavera, Luis Picón Quedo, Kelly

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

Portalatino Ávalos y Edgar Tello Montes; voto en abstención de los congresistas Nilza Chacón Trujillo, María Córdoba Lobatón, Víctor Flores Ruiz, Noelia Herrera Medina, Martha Moyano Delgado e Hilda Portero López; ningún voto en contra.

En la misma sesión, se aprobó por unanimidad autorizar la ejecución de los acuerdos sin esperar la aprobación del acta.

1.2. Admisibilidad del Proyecto de Ley 6441/2023-CR

La iniciativa legislativa en estudio cumple con los requisitos generales y específicos establecidos en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República y su modificatoria según Resolución Legislativa del Congreso 205-2005-CR (publicada el 21 de julio de 2006),¹ para la admisibilidad de los proyectos de ley, siendo calificado positivamente y admitidos por esta comisión ordinaria², por lo que se procedió a solicitar opiniones y a realizar el estudio correspondiente, asimismo, se ha tomado en consideración, para su elaboración el artículo 76 del Reglamento del Congreso, referido a la relación que se tiene con la Agenda Legislativa 2023-2024³ aprobada de conformidad con el artículo 29⁴ y las política de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional.

1

[https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/RelatAgenda/proapro.nsf/ProyectosAprobadosPortal/11C84305AF987435052571B0007189CF/\\$FILE/RLC0252005ModificacionReglamento.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/RelatAgenda/proapro.nsf/ProyectosAprobadosPortal/11C84305AF987435052571B0007189CF/$FILE/RLC0252005ModificacionReglamento.pdf)

²El Plan de Trabajo de la Comisión de Vivienda y Construcción aprobado por unanimidad en la primera sesión ordinaria realizada el 29 de agosto de 2023, establece como objetivos generales en el sub numeral 3.1.1 del numeral 3.1 promover la construcción de viviendas a favor de los sectores más vulnerables, poniendo énfasis en el **derecho a una vivienda digna**, asimismo, legislar en materia de vivienda, construcción y saneamiento, impulsando las iniciativas legislativas vinculadas al Acuerdo Nacional, el Plan Bicentenario al 2021, la visión del Perú al 2050 y, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible adoptado por la ONU; la agenda parlamentaria priorizando los proyectos de ley presentados por el Poder Ejecutivo remitidos con carácter de urgente.

Asimismo, conforme al sub numeral 5.1 del numeral 5 del referido plan de trabajo en el rubro programación de la agenda legislativa se establece lo siguiente: "La agenda legislativa de la Comisión está orientada por los proyectos de ley que hayan sido decretados a ella, priorizando los de mayor impacto y las iniciativas legislativas remitidas por el Poder Ejecutivo con carácter de urgente. Prioritariamente la temática a tratar comprenderá el saneamiento físico legal y ordenamiento territorial, la calidad del agua como derecho fundamental de las personas y el **acceso a una vivienda digna, contribuyendo al cierre de brechas en la atención de las necesidades de la población.**"

³ La Agenda Legislativa es un instrumento concertado de planificación del trabajo parlamentario en materia legislativa y que el debate de los proyectos de ley ahí contenidos tiene prioridad, tanto en las comisiones como en el Pleno del Congreso

⁴ Artículo 29.

(...)

Al inicio del Período Anual de Sesiones, los Grupos Parlamentarios y el Consejo de Ministros presentarán una propuesta

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

1.3. Antecedentes Parlamentarios

La presente iniciativa no tiene antecedentes legislativos durante los periodos legislativos 2016-2021; 2011-2016, sin embargo con fecha Surquillo 12 de noviembre de 2020 la Municipalidad de Surquillo emitió la Ordenanza N° 470-MDS, **"Ordenanza que establece el procedimiento de reparación de daños materiales a predios de terceros y bienes públicos causados por obras de edificación, demolición, ampliación y remodelación"**, teniendo como objetivo proteger a los propietarios de predios colindantes así como los bienes públicos de los daños materiales, ocasionados como consecuencia de las obras de edificación⁵.

1.4. Opiniones e información solicitada

Para la elaboración del presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los artículos 22 literal b), 69 y 87 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Vivienda y Construcción en el Período Anual de Sesiones 2023-2024 en relación al Proyecto de Ley, ha solicitado opinión a las siguientes entidades:

CUADRO DE OPINIONES SOLICITADAS:

Cuadro N° 1

detallando los temas y proyectos de ley que consideren necesario debatir y aprobar durante dicho periodo. El Pleno del Congreso votará la inclusión en la Agenda Legislativa de estos proyectos, incluyéndose en la misma sólo a los que obtengan mayoría simple. El debate de estos proyectos de ley tiene prioridad, tanto en Comisiones como en el Pleno del Congreso, salvo lo dispuesto por el artículo 105 de la Constitución Política del Estado y no impide que puedan dictaminarse y debatirse otros proyectos.

⁵ https://www.munisurquillo.gob.pe/sims/normas_legales/UPLOADS/ORDENANZA_N%C2%BA_470_2020_MDS.PDF

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

Fecha de envío	Institución	Documento
28.11.2023	Asociación de Municipalidades del Perú - AMPE	Of. 294-2023-2024-CVC/CR
28.11.2023	Presidencia Consejo de Ministros -PCM	Of. 295-2023-2024-CVC/CR
28.11.2023	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP	Of. 296-2023-2024-CVC/CR
28.11.2023	Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI	Of. 297-2023-2024-CVC/CR
28.11.2023	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	Of. 298-2023-2024-CVC/CR
17.01.2024	Asociación de Municipalidades del Perú - AMPE (Reiterativo)	Of. 445-2023-2024-CVC/CR
17.01.2024	Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI (Reiterativo)	Of. 446-2023-2024-CVC/CR
17.01.2024	Presidencia Consejo de Ministros -PCM (Reiterativo)	Of. 447-2023-2024-CVC/CR
17.01.2024	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (Reiterativo)	Of. 448-2023-2024-CVC/CR

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

1.4 Opiniones e información recibida

Para la elaboración del presente dictamen, la Comisión de Vivienda y Construcción ha recibido opinión de las siguientes entidades:

Cuadro N° 2

Opiniones recibidas sobre el PL. 6441/2023-CR

Fecha de recepción	Institución	Documento
07.02.2024	Ministerio de Defensa	Oficio N° 00137-2024-MINDEF/DM
23.02.2024	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP	Oficio N° 11415-2024-SBS
12.01.2024	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Oficio N° 035-2024-VIVIENDA/DM
16.02.2024	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP	Informe Conjunto N° 00025-2024-SBS
12.03.2024	Presidencia Consejo de Ministros	Informe N° D000357-2024-PCM-OGAJ

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción

1.4.1. Sumilla de las opiniones de las organizaciones recibidas.

- **El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**, mediante Oficio N° 035-2024-VIVIENDA/DM, con fecha 12 de enero de 2024, firmado por la Ministra de estado, remite copia de la Nota N° 368/2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo que adjunta el **Informe Técnico Legal N° 115-2023-VIVIENDA/VMVUDGPRVU-DV-EMJ-KCG** de la Dirección de Vivienda; y, el

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

Informe N° 031-2024- VIVIENDA/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica de dicho Ministerio, concluyendo la Dirección de Vivienda en realizar diversas observaciones al Proyecto de Ley, materia de estudio, por otro lado la Asesoría Jurídica concluye en que la propuesta debe ser reevaluada tomando en consideración las observaciones formuladas por la DGPRVU, así como las que proponen en dicho informe, finalmente la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismos, señala que la conclusión del Informe Técnico Legal N° 115-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVUDV-EMJ-KCG, remitido por la Dirección de Vivienda, contiene observaciones.

- **El Ministerio de Defensa**, con fecha 07 de febrero de 2024, firmado por el Ministro de estado, adjunta el **Oficio N° 00052-2024-MINDEF/SG-OGAJ** de fecha 17 de enero de 2024 en el que se señala que el jefe del Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI, trasladó el Oficio N° 001137-2023-INDECI/JEF INDECI, conteniendo Informe Legal N° 0000461-2023-INDECI-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica de dicha institución concluyendo que no corresponde al INDECI emitir pronunciamiento sobre su viabilidad, por ende no les resulta competente emitir opinión.

- **La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP** mediante **Oficio N° 11415-2024-SBS** con fecha 23 de febrero de 2024, firmado por el Superintendente de Banca, Seguros y AFP (A.I.) adjunta el Informe Conjunto N° 025-2024-SBS mostrando su desacuerdo a la propuesta legislativa y señala que carece de competencia para emitir opinión, así como que carece de facultades para multar a empresas constructoras, por no encontrarse dentro de su ámbito de supervisión.

- **La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP** remite el **Informe Conjunto N°00025-2024-SBS** de fecha 16 febrero 2024 firmado por el Superintendente adjunto de Asesoría Jurídica de la institución donde se analiza cada una de las propuestas dadas en el Proyecto de Ley como la obligatoriedad de la contratación del seguro, la determinación del monto de la póliza por parte de la SBS, la denegatoria de licencia si es que no paga las multas interpuestas por la

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

SBS y concluye señalando ser desfavorable la propuesta legislativa por cuanto la Superintendencia no es competente para determinar la necesidad de requerir bajo ley imperativa la obligatoriedad de adquirir un seguro de edificaciones, así como que no puede fijar el monto de la prima del Seguro de Responsabilidad Extracontractual que se pretende hacer obligatorio, dado que son las empresas de seguros quien tarifican las primas comerciales de seguro y esta Superintendencia solo es competente para regular los lineamientos, el contenido mínimo y la difusión de los tarifarios; así como establecer requerimientos mínimos respecto al contenido de las notas técnicas, asimismo que la Superintendencia no tiene facultades para determinar el monto cubierto por la póliza y finalmente señala que no es posible interponer multas a empresas constructoras, por cuanto no se encuentran en el ámbito de supervisión de la Superintendencia.

- **La Presidencia del Consejo de Ministros remite oficio N° D000455-2024-PCM-SG** de fecha 12 de marzo del 2024 firmado por el Ministro de estado de sector, **adjunta el Informe N° D000357-2024-PCM-OGAJ** de fecha 12 de marzo de 2024, firmado por la jefatura de la Oficina General de Asesoría Jurídica –en el que hace un análisis y concluye en la necesidad de revisar algunos aspectos como el de las competencias de los gobiernos locales en materia de construcción de inmuebles tipificados en la Ley Orgánica de Municipalidades, la misma que asigna a los gobiernos locales, provinciales y distritales, un rol que está directamente relacionado con garantizar el cumplimiento de los parámetros y criterios de construcción determinados por las leyes nacionales, así como asegurar las condiciones de habitabilidad y convivencia social; no obstante, la propuesta normativa le asigna sólo a las municipalidades distritales la facultad para ejercer el poder fiscalizador sobre las empresas constructoras que ejecutan dentro de su jurisdicción proyectos de construcción, y tipifica tanto las infracciones como la escala de multas respecto a la no adquisición de la póliza y la no publicación de la misma en el cartel de la obra, por lo que se advierte que la propuesta normativa excluye sin mayor justificación a las municipalidades provinciales y tampoco prevé que éstas últimas tengan competencia sobre los distritos capital de la provincia, por lo que se daría el supuesto de que no exista fiscalización sobre las empresas constructoras en dichos distritos capitales de la

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

provincia, en las cuales, la jurisdicción y competencia corresponde a las municipalidades provinciales. Asimismo, resulta necesario fortalecer la justificación en relación a la asignación de competencia para fiscalizar la no adquisición de una póliza de seguro y la no publicación de la misma en el cartel de la obra, las cuales, como lo dice el propio proyecto de ley, responden a medidas para cubrir el riesgo de la responsabilidad civil extracontractual por daño causado a las propiedades adyacentes y lucro cesante que se generen durante la ejecución de los proyectos de construcción, y no están directamente relacionados con las condiciones de habitabilidad y convivencia social que son los objetivos del rol que se asigna a las municipalidades.

Por otro lado adjunta el Informe N° 000014-2024-PCM-SD-EBL de fecha 06 de marzo de 2024, firmado por el Asesor de la Secretaría de Descentralización de dicho Ministerio y señalan la necesidad de tener en cuenta las competencias de los gobiernos locales en materia de construcción de inmuebles. Al respecto, la Ley Orgánica de Municipalidades determina en el Título IV un conjunto de disposiciones normativas relacionadas al uso de la propiedad en armonía con el bien común. Así, en el artículo 90 de dicha ley orgánica se indica que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezca la Ley, el Reglamento Nacional de Construcciones y las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan para garantizar la salubridad y estética de la edificación; asimismo, deben tenerse en cuenta los estudios de impacto ambiental, conforme a ley.

Asimismo, dicha ley orgánica regula la emisión de licencias de construcción y otorga facultades especiales a las municipalidades como ordenar la demolición de edificios contruados en contravención del Reglamento Nacional de Construcciones, la demolición de obras que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, declarar la inhabitabilidad de inmuebles y disponer su desocupación, hacer cumplir la obligación de conservar el alineamiento y retiro establecidos y la de no sobrepasar la altura máxima permitida en cada caso, hacer

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

cumplir la obligación de cercar propiedades, disponer la pintura periódica de las fachadas y revocar licencias urbanísticas de construcción y funcionamiento.

De esta manera, la actual legislación municipal, le asigna a los gobiernos locales, provinciales y distritales, un rol que está directamente relacionado con garantizar el cumplimiento de los parámetros y criterios de construcción determinados por las leyes nacionales, así como asegurar las condiciones de habitabilidad y convivencia social; no obstante, la propuesta normativa le asigna sólo a las municipalidades distritales la facultad para ejercer el poder fiscalizador sobre las empresas constructoras que ejecutan dentro de su jurisdicción proyectos de construcción, y tipifica tanto las infracciones como la escala de multas respecto a la no adquisición de la póliza y la no publicación de la misma en el cartel de la obra. En ese sentido, se advierte que la propuesta normativa excluye sin mayor justificación a las municipalidades provinciales y tampoco prevé que éstas últimas tengan competencia sobre los distritos capital de la provincia, por lo que se daría el supuesto de que no exista fiscalización sobre las empresas constructoras en dichos distritos capitales de la provincia, en las cuales, la jurisdicción y competencia corresponde a las municipalidades provinciales. Asimismo, resulta necesario fortalecer la justificación en relación a la asignación de competencia para fiscalizar la no adquisición de una póliza de seguro y la no publicación de la misma en el cartel de la obra, las cuales, como lo dice el propio proyecto de ley, responden a medidas para cubrir el riesgo de la responsabilidad civil extracontractual por daño causado a las propiedades adyacentes y lucro cesante que se generen durante la ejecución de los proyectos de construcción, y no están directamente relacionados con las condiciones de habitabilidad y convivencia social que son los objetivos del rol que se asigna a las municipalidades. Concluye se consideren las recomendaciones expuestas.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El Proyecto de Ley 6441/2023-CR, entre las disposiciones propuestas se encuentra el de obligar a contratación de una póliza a las empresas constructoras que cubra el riesgo de la responsabilidad extracontractual por el daño causado a

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

las propiedades adyacentes y lucro cesante que se genere durante la ejecución de los proyectos; dispone que la póliza contratada se mantenga vigente hasta un año de haberse culminado la obra; establece que la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP determinará el monto mínimo de la póliza, la cual no será menor al 1% del monto total de la obra y finalmente, señala que no se otorgará licencia de construcción a aquellas empresas que no cumplan con acreditar la contratación y vigencia de la póliza o no haya pagado la multa que imponga la SBS o los gobiernos locales en ejercicio de su competencia

Consta de cuatro (4) artículos y una única Disposición Complementaria Final

El texto normativo es:

"LEY QUE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS A CONTAR CON LA PÓLIZA QUE CUBRA LA INDEMNIZACIÓN Y REPARACIÓN AL DAÑO CAUSADO A LOS VECINOS QUE TIENEN POSESIONES Y PROPIEDADES ADYACENTES A LA OBRA".

"Artículo 1. Objeto

El presente proyecto de Ley tiene como objeto establecer como obligación de las empresas constructoras a contar con la póliza que cubra el riesgo de la responsabilidad civil extracontractual por daño causado a las propiedades adyacentes y lucro cesante que se generen durante la ejecución de los proyectos de construcción, a fin de garantizar las indemnizaciones en favor de los vecinos que puedan ser afectados.

Artículo 2. De la póliza de responsabilidad civil extracontractual por daños causados a las posesiones o propiedades adyacentes a la construcción.

Toda persona jurídica que efectúe actividades de construcción dentro del territorio nacional, debe contar con la póliza que cubra el riesgo ante la responsabilidad civil extracontractual por daños causados a las posesiones y propiedades adyacentes,

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

que se mantendrá vigente hasta un año de haberse culminado la obra. La indemnización comprende el lucro cesante.

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP determina el monto mínimo de la póliza, la cual, no será menor al 1% de monto total de la obra. Las empresas que ejecutan proyectos de construcción, se encuentran obligadas a publicar en el cartel de la obra el número de la póliza y la empresa aseguradora.

Es de obligatorio cumplimiento la exigencia y presentación de la póliza regulada en el presente artículo en los procesos de contratación del Estado.

Artículo 3. De la fiscalización y régimen administrativo sancionador

Las municipalidades distritales se encuentran facultadas para ejercer el poder fiscalizador sobre las empresas constructoras que ejecutan dentro de su jurisdicción proyectos de construcción, y tipifica tanto las infracciones como la escala de multas respecto a la no adquisición de la póliza y la no publicación de la misma en el cartel de la obra.

Artículo 4. Licencia de construcción

No se otorgará la licencia de construcción a aquellas personas jurídicas que no cumplan con acreditar la contratación y vigencia de la póliza de responsabilidad civil extracontractual que lo ampare ante el daño de las posesiones o propiedades adyacentes o no haya pagado la multa que imponga la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP o los gobiernos locales en ejercicio de su competencia.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

UNICA: Reglamentación

El Poder Ejecutivo publica el reglamento de la presente Ley en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de su publicación."

III. MARCO NORMATIVO

3.1. Marco nacional

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

- 3.1.1. Constitución Política del Perú; Artículos 43 y 79.
- 3.1.2. Reglamento del Congreso de la República.
- 3.1.3. Ley N° 29946, Ley del Contrato de Seguro
- 3.1.4. Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones
- 3.1.5. D.S.N° 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- 3.1.6. Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

3.2. Vinculación con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional y la Agenda Legislativa

La iniciativa guarda relación con el nonagésimo cuarto tema de la agenda legislativa del Congreso de la República para el período 2023-2024, en la que se priorizan los siguientes temas:

- Fomento a la inversión en infraestructura.

El Acuerdo Nacional y la Agenda Legislativa, guarda relación estricta con la vigésima primera política de Estado del Acuerdo Nacional, relacionada con Desarrollo en infraestructura y vivienda, para cuyo objetivo, se contempla —entre otros—, lo siguiente:

- 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.

IV. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY

4.1. Análisis técnico

El proyecto de ley surge en respuesta a la necesidad de proteger los derechos e intereses de los vecinos que sufren daños y perjuicios a las

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

propiedades o posesiones adyacentes como consecuencia de los trabajos construcción que se realizan. En la actualidad, el sector de la construcción desempeña un papel fundamental en el desarrollo económico y social del Perú. Sin embargo, existen construcciones que afectan propiedades adyacentes causando más de un problema a los vecinos propietarios. La falta de regulación específica en este ámbito podría generar situaciones en las que los afectados no reciben la compensación adecuada por los daños sufridos, lo que ha generado conflictos y desigualdades en distintas comunidades a lo largo y ancho del país, por consiguiente, tal como lo señala la propuesta legislativa, el presente proyecto de ley es necesario y oportuno.

Por otro lado, en cuanto a la póliza, la indemnización y el seguro de responsabilidad civil se encuentran regulados en términos generales por la Ley N° 29946, Ley del Contrato de Seguro y en algunos aspectos reconocidos dentro del ordenamiento jurídico el seguro de responsabilidad civil, así tenemos:

"PÓLIZA

Artículo 25. Prueba del contrato

En principio, el contrato de seguro se prueba por escrito; sin embargo, todos los demás medios de prueba son admitidos.

Artículo 26. Contenido de la póliza

El asegurador está obligado a entregar al contratante una póliza debidamente firmada por el representante de la empresa, con redacción clara, en caracteres legibles y en caracteres destacados para el caso del artículo 27. La póliza, además de las condiciones generales y especiales del contrato, debe contener como mínimo lo siguiente:

- a) Nombre, denominación o razón social y domicilio del asegurador y, cuando los haya, de los coaseguradores; del contratante y, si el seguro se celebra por cuenta ajena, del asegurado o del beneficiario, según sea el caso.*
- b) Persona, bien o prestación asegurada.*
- c) Riesgos cubiertos y exclusiones.*
- d) Fecha de emisión y plazo de vigencia material.*

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

e) El importe de la prima, los recargos e impuestos, indicando su vencimiento, forma de pago y, cuando corresponda, los criterios y procedimientos para la actualización de las primas, así como una estimación de la evolución del importe de estas.

f) Valor declarado, suma asegurada o alcance de la cobertura y, cuando corresponda, los criterios para la actualización de la suma asegurada, así como una estimación de la evolución de esta.

g) Franquicias y deducibles pactados.

h) Cuando corresponda, el número del registro oficial del corredor de seguros y la comisión que este ha de percibir; así como de la comisión que corresponde a la venta realizada a través de banca seguros, comercializadores y otros, de acuerdo a la norma pertinente emitida por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.

i) En caso de haber fraccionamiento de la prima, o un cronograma de cuotas de esta que incluya intereses, la indicación de la tasa de costo efectivo anual aplicable (TCEA) que refleje el costo financiero a cargo del contratante.

j) En los casos de seguros de vida y de accidentes personales con cobertura de fallecimiento o de muerte accidental, la indicación de que el contrato forma parte del Registro Nacional de Información de Contratos de Seguros de Vida y de Accidentes Personales con Cobertura de Fallecimiento o de Muerte Accidental, creado mediante la Ley 29355.

k) En los casos de seguros de daños patrimoniales, la indicación de que la existencia de dos o más pólizas cubriendo el mismo riesgo implica la aplicación del artículo 90, estando obligado el contratante a actuar conforme a lo establecido en el primer párrafo de dicho artículo.

l) Las demás condiciones particulares del contrato y anexos de la póliza.

m) Otras que determine la Superintendencia. En caso el asegurador incumpla con incluir en la póliza la información mínima establecida en este artículo, cualquier interpretación del contrato se efectúa a favor del asegurado.

El asegurador debe entregar al contratante conjuntamente con la póliza un resumen de la cobertura contratada, el cual tiene carácter informativo y debe incluir aspectos relevantes del contrato, conforme a las disposiciones que dicte la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones. Las condiciones generales, particulares y las especiales que sean aplicables al contrato deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Concreción, claridad y sencillez en la redacción con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a cláusulas y pactos no contenidos en la póliza.

2. Estar ajustadas a la buena fe y justo equilibrio entre los derechos de las partes.

El uso de pólizas electrónicas será reglamentado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

"INDEMNIZACIÓN"

Artículo 74. Pronunciamiento del asegurador

El pago de la indemnización o el capital asegurado que se realice directamente a los asegurados, beneficiarios y/o endosatarios, deberá efectuarse en un plazo no mayor de treinta (30) días siguientes de consentido el siniestro.

Se entiende consentido el siniestro, cuando la compañía aseguradora aprueba o no ha rechazado el convenio de ajuste debidamente firmado por el asegurado en un plazo no mayor de diez (10) días contados desde su suscripción y notificación al asegurador. En el caso de que la aseguradora no esté de acuerdo con el ajuste señalado en el convenio, puede exigir un nuevo ajuste en un plazo no mayor de treinta (30) días, para consentir o rechazar el siniestro, determinar un nuevo monto o proponer acudir a la cláusula de arbitraje o a la vía judicial.

En los casos en que, objetivamente, no exista convenio de ajuste, sea porque no se ha requerido la participación del ajustador o este aún no ha concluido su informe, se entenderá como consentido el siniestro cuando la aseguradora no se haya pronunciado sobre el monto reclamado en un plazo que no exceda de los treinta (30) días contados desde la fecha de haberse completado toda la documentación exigida en la póliza para el pago del siniestro, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando el ajustador requiere contar con un plazo mayor para concluir su informe podrá presentar solicitud debidamente fundamentada por única vez a la Superintendencia precisando las razones técnicas y el plazo requerido, bajo responsabilidad. La Superintendencia se pronunciará de manera motivada sobre dicha solicitud en un plazo máximo de treinta (30) días, bajo responsabilidad.

Asimismo, cuando la aseguradora requiera contar con un plazo mayor para realizar investigaciones adicionales u obtener evidencias suficientes sobre la procedencia del siniestro o para la adecuada determinación de su monto, y el asegurado no apruebe, en el caso específico, la ampliación de dicho plazo, la aseguradora podrá presentar solicitud debidamente justificada por única vez y, requiriendo un plazo no mayor al original, a la Superintendencia dentro de los referidos treinta días.

La Superintendencia se pronunciará de manera motivada sobre dicha solicitud en un plazo máximo de treinta (30) días, bajo responsabilidad. A falta de pronunciamiento dentro de dicho plazo, se entiende aprobada la solicitud. En caso de mora de la empresa de seguros, esta pagará al asegurado un interés moratorio anual equivalente a uno punto cinco (1.5) veces la tasa promedio para las operaciones activas en el Perú, en la

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

moneda en que se encuentre expresado el contrato de seguro por todo el tiempo de la mora."

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Artículo 105. Alcances

El asegurador se obliga a mantener indemne al asegurado de cuanto este debe pagar a un tercero, en razón de la responsabilidad prevista en el contrato, a consecuencia de un hecho dañoso acaecido en el plazo convenido.

Artículo 106. Dirección de la defensa

Es derecho del asegurado dirigir su propia defensa judicial. En caso de que ejerza este derecho o renuncie al mismo en favor del asegurador, la cobertura comprende los conceptos previstos en el artículo siguiente. Si el damnificado hace valer judicialmente su derecho contra el asegurado, este debe entregar al asegurador copia de los documentos y medios de prueba que le hayan sido notificados en el plazo que se convenga. Constituye carga del asegurado cooperar con el asegurador en lo que este requiera para la defensa, en la medida de la razonabilidad de sus posibilidades. Cuando el damnificado se encuentre asegurado con el mismo asegurador contra cualquier riesgo o medie algún conflicto de interés, el asegurador lo comunicará al asegurado de inmediato y por escrito.

Artículo 107. Extensión de la cobertura

La cobertura de la póliza comprende: 1. El importe de las sumas a que se encuentra obligado el asegurado por concepto de indemnización de daños y perjuicios ocasionados al tercero, más las costas y costos del proceso, hasta el límite de la suma asegurada.

2. La obligación de sufragar los gastos que demanda la defensa del asegurado en el proceso judicial, aun cuando no fuera hallado responsable, siendo potestad del asegurador la aprobación del contrato de servicios profesionales correspondiente. Si el asegurado debe soportar parte del daño causado al tercero, el asegurador cubrirá los gastos, costas y costos del proceso sólo en forma proporcional. El asegurado se encuentra obligado a cooperar con su asegurador en la defensa de sus intereses, bajo sanción de repetir contra este.

Puede asimismo, comprender la obligación del asegurador de prestar garantía suficiente para proteger el patrimonio del asegurado contra medidas cautelares y embargos, hasta el límite de la suma asegurada y dentro de las condiciones estipuladas en la póliza.

Artículo 108. Riesgo no asegurable

Bajo sanción de nulidad, no puede ampararse en virtud de este seguro la responsabilidad civil proveniente de actos u omisiones dolosas del asegurado.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

Artículo 109. Siniestro

Existe siniestro en el seguro de responsabilidad civil cuando surge la deuda de responsabilidad para el asegurado. Para indemnizar los siniestros no se requerirá de sentencia firme al realizar la aseguradora una transacción sobre el monto de la indemnización antes o durante el proceso judicial.

Son nulas las cláusulas de reembolso según las cuales la obligación principal del asegurador únicamente consiste en reembolsar al asegurado una vez que este haya asumido y pagado los daños.

Artículo 110. Acción directa del tercero damnificado

El tercero víctima del daño tiene acción directa contra el asegurador, hasta el límite de las obligaciones previstas en el contrato de seguro y siempre que se incluya al asegurado en su demanda.

Artículo 111. Defensas oponibles

El asegurador puede oponer contra el tercero:

- a) Las excepciones y medios de defensa que asisten al asegurado frente a la víctima.*
- b) Los límites y exclusiones previstas en la póliza.*
- c) Las causales de ineficacia o resolución del contrato de seguro o de caducidad de los beneficios, producidos antes o durante el siniestro.*

El asegurador no puede oponer frente al tercero las causales de ineficacia o caducidad de derechos del asegurado si se producen con posterioridad al siniestro. En este caso tiene derecho a repetir contra el asegurado por el importe de lo pagado, más los intereses, gastos y perjuicios. Artículo 112. Pluralidad de damnificados Si existe pluralidad de damnificados, la indemnización debida por el asegurador se distribuye proporcionalmente."

Sobre la determinación del monto de la póliza por parte de la SBS, la misma Superintendencia en su Informe Conjunto N° 00025-2024-SBS de fecha 16.02.2024 señalan que:

Sobre la obligatoriedad de la contratación del seguro

- En relación con lo establecido en el artículo 1 del Proyecto de Ley, referente a la obligatoriedad de poseer una póliza que cubra el riesgo de responsabilidad civil extracontractual por daños a propiedades adyacentes y lucro cesante durante la ejecución de proyectos de construcción, es importante indicar que esta **Superintendencia no es competente para**

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

determinar la necesidad de que las empresas constructoras adquieran obligatoriamente un seguro de responsabilidad extracontractual. Sobre esta disposición, le correspondería al sector competente realizar un análisis sobre los riesgos que requieren ser mitigados mediante la obligación de contratación de un seguro, así como haber identificado el interés público que se busca cautelar.

- En el caso de que se determine la obligatoriedad de adquirir un seguro de responsabilidad extracontractual, esta Superintendencia considera imperativo que se tome en consideración que el artículo 25 del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones – Ley N° 29090, ya establece como requisito para solicitar la licencia de edificación en las modalidades B, C y D la presentación de una póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), conforme a las características de la obra a ejecutar, **con cobertura por daños materiales y personales a terceros** y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo (SCTR). Ello podría presentar la figura del sobreaseguramiento de un mismo riesgo, en cuyo caso no significaría que el riesgo está doblemente cubierto, sino que las empresas de seguros se dividirán la asignación de responsabilidad en caso de siniestro.

Sobre la determinación del monto de la póliza por parte de la SBS

- **En materia de la regulación de tarifas**, entendiéndose estas como las primas comerciales que las empresas de seguros cobran a los usuarios, **esta Superintendencia solo es competente para regular los lineamientos, el contenido mínimo y la difusión de los tarifarios**; así como establecer requerimientos mínimos respecto al contenido de las notas técnicas (que son los documentos que contienen los conceptos, hipótesis, parámetros y procedimientos utilizados para el cálculo actuarial de la prima comercial), las cuales deben estar a disposición de esta Superintendencia, quien puede requerir su presentación cuando lo considere pertinente.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

- Las empresas de seguros son las que establecen dicho monto en función del riesgo evaluado y estudiado previamente por ellas.
- Esta Superintendencia no tiene facultades para la determinación del monto cubierto por la póliza o suma asegurada, ya que corresponde al sector competente, establecer el monto del seguro obligatorio, sobre la base del análisis de riesgos que haya realizado.

Sobre la denegatoria de licencia si es que no paga las multas interpuestas por la SBS

- Con relación al artículo 4 del Proyecto de Ley referente a la imposición de multas por parte de la SBS, es necesario recordar que la Superintendencia ostenta una posición de autoridad y control sobre las entidades financieras y aseguradoras bajo su jurisdicción; sin embargo, carece de facultades de supervisión sobre empresas que no estén dentro de su ámbito de control. Por lo tanto, su capacidad para imponer sanciones se limita estrictamente a las entidades bajo su supervisión directa.
- Esta limitación se hace evidente en situaciones como la fiscalización sobre la falta de un seguro obligatorio para empresas constructoras, donde la SBS no puede intervenir ni aplicar multas debido a la ausencia de competencia en dicha área. Por consiguiente, no corresponde a la Superintendencia sancionar a empresas constructoras por no contar un seguro obligatorio, ya que no está dentro de su ámbito competencial

4.2. Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta legislativa

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

La iniciativa legislativa⁶ cumple con los requisitos de presentación previstos en el artículo 75 del Reglamento del Congreso, sin embargo, corresponde señalar que la propuesta contenida en el **Proyecto de Ley 6441/2023-CR**, se ya encuentra regulada. El **Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**,⁷ establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de 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.

El artículo 25 del TUO de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" señala que para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución para las modalidades B, C y D, prevé como requisito, **se adjunte la póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**, según las características de la obra a ejecutar con **cobertura por daños materiales y personales a terceros**, o el añadido del Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790 Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud, documento que se entrega obligatoriamente a la municipalidad como **máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio**.

El Capítulo III, referido a los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación, en su artículo 25.- Requisitos, se señala los requisitos para la modalidad B, C y D así tenemos:

Para la Modalidad B:

⁶ Reglamento del Congreso de la República

Artículo 75. Las proposiciones de ley deben contener una exposición de motivos donde se exprese el problema que se pretende resolver y los fundamentos de la propuesta; los antecedentes legislativos; el efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, precisando qué artículos o partes de artículos se propone modificar o derogar; el análisis costo-beneficio de la futura norma legal que incluya la identificación de los sectores que se beneficiarían o perjudicarían con el proyecto de ley, los efectos monetarios y no monetarios de la propuesta, su impacto económico y, cuando corresponda, su impacto presupuestal y ambiental.

[...]

⁷ Aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

"g. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), o el seguro de accidentes contra terceros según las características de la obra a ejecutarse de acuerdo a lo que establece el reglamento, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros, como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra, debiendo ser presentada obligatoriamente por el administrado como requisito previo a la ejecución de las obras autorizadas en la licencia, y previa comunicación de la fecha de inicio de obra".

Para las Modalidades C y D, inciso h

"k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra a ejecutarse, con una cobertura por daños materiales y personales a terceros, como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra, debiendo ser presentada obligatoriamente por el administrado como requisito previo a la ejecución de las obras autorizadas en la licencia, y previa comunicación de la fecha de inicio de obra"⁸.

En el mismo sentido, el artículo 9 del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, establece:

"DECRETO SUPREMO N° 002-2017-VIVIENDA

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

CAPÍTULO II ACTORES, ATRIBUCIONES Y

RESPONSABILIDADES

Artículo 9.- Responsable de Obra

El responsable de obra

9.2 Exhibir en un lugar visible desde el exterior de la obra, la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el Anexo H y la Póliza CAR, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana Licencias de Edificación."

⁸ https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laey/LEY%20N%C2%BA29090_LALEY.pdf

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

(...)

Artículo 15.- Inicio de Obra

15.1 El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Habitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar hasta dos (02) días hábiles antes de la fecha de inicio de obra, el Anexo H debidamente suscrito y, en las modalidades de aprobación que correspondan, la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) que incluya la Póliza de Responsabilidad Civil

Si el pago por Verificación Técnica es abonado en la Municipalidad, los datos correspondientes al monto, número de comprobante y fecha de pago se consignan en el Anexo H. Si el pago es efectuado en el colegio profesional respectivo, se presenta adjunto al Anexo H una copia del recibo de pago, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 17 del Reglamento"

(...)

Con relación al artículo 3 del Proyecto de Ley, corresponde indicar que el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en materia de organización del espacio físico y del suelo, establece que es función exclusiva de las municipalidades provinciales aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre el otorgamiento de licencias de construcción, remodelación o demolición; asimismo es función exclusiva de las municipalidades distritales normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

En concordancia con ello, el artículo 4 del TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, prevé como uno de los actores que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación a las municipalidades (distritales, provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima), a quienes corresponde, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en el referido TUO y a letra dice:

(...)

TÍTULO II,

ACTORES

Artículo 4.- Actores y responsabilidades

"9. Las municipalidades Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a las municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley."

Sin perjuicio de lo señalado, además de la competencia municipal señalada en el párrafo anterior, también existe la vía administrativa en materia de consumo para que, en el caso que no se haga efectiva la póliza CAR a causa del promotor inmobiliario (quien corresponda), el tercero afectado por daños materiales y personales, puede acudir a la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI, para que haga valer dicho derecho, conforme lo dispone el artículo 105 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su Informe N°031-2024-VIVIENDA/OGAJ de fecha 09.01.2024 indica que resulta innecesario encargar a los gobiernos locales la fiscalización señalada en el Proyecto de Ley, debido a que **el numeral 9 del artículo 4 de la Ley N° 29090, señala que las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen la función de aprobar proyectos de habilitación urbana y de edificación, así como realizar el seguimiento, supervisión y fiscalización de los mismos, mediante la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, consistiendo**

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

esta última en contrastar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado, incluyendo que en las visitas de inspección se corrobore que la Póliza CAR contenga la Póliza de Responsabilidad Civil vigente, conforme al artículo 16 del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

Por otro lado, con referencia a establecer póliza para las obras del Estado, considerando que cada obra tiene peculiaridad respecto al objeto de su edificación, lugar de emplazamiento, clima, entorno inmediato, etc., cuyas propuestas arquitectónicas y de Ingeniería, sean por administración directa o por contrata que se circunscriben al cumplimiento, de la LEY N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado y sus modificaciones, de obligatorio cumplimiento de los tres niveles de gobierno a través del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones denominado INVIERTE PE, cuya finalidad es orientar el uso de los recursos públicos destinados a la inversión, para la efectiva prestación de servicios y la provisión de la infraestructura necesaria para el desarrollo del país), establece las pautas y recomendaciones para la elaboración de Expedientes Técnicos Sectores: Educación, Salud, Transporte, Agua y Saneamiento y Agricultura⁹ que considera dentro de su acápite de Gestión de riesgos en la ejecución de obra, y otros que consideran mayor detalle como los que se expresan en la Resolución Jefatural N.° RJ-058-2020-CENEPRED/J¹⁰ emitido por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED.

Por lo que siendo el nivel de Riesgo y afectación de peculiar característica en cada una de las obras, nos permitimos también referir la opinión de la Super Intendencia de Banca y Seguros, que en su INFORME CONJUNTO N° 00025-2024-SBS la Superintendente Adjunto de Asesoría Jurídica y el Superintendente Adjunto de Seguros emite opinión desfavorable sobre el Proyecto de ley en todos sus extremos, del que tomamos en consideración lo correspondiente al punto 5.2

(...)

⁹https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv_publica/docs/capacitaciones/Guia_Instructiva/4_Pautas_y_recomendaciones_para_la_elaboracion_de_expedientes_tecnicos.pdf

¹⁰ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1823656/RJ-058-2020-CENEPRED-J.pdf?v=1619030610>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

"La Superintendencia no puede fijar el monto de la prima del Seguro de Responsabilidad Extracontractual que se pretende hacer obligatorio, dado que las empresas de seguros quien tarifican las primas comerciales de seguro y esta superintendencia solo es competente para regular los lineamientos, el contenido mínimo y la difusión de los tarifarios; así como establecer requerimientos mínimos respecto al contenido de las notas técnicas. Asimismo, la Superintendencia no tiene facultades para determinar el monto cubierto por la póliza."

Siendo que, el estado a través de la entidad pública, que contrata la ejecución de obra y de acuerdo a los considerandos del expediente técnico y el tipo de obra a ejecutar tiene la potestad de establecer en su etapa contractual, obligaciones laborales y seguros que correspondan asumir al contratista, teniéndose como referencia los derechos y deberes del Contratista durante la ejecución contractual para la ejecución de bienes y servicios que estipula el OSCE ¹¹

(...)

"Obligaciones laborales

Asimismo, dependiendo del objeto contractual, en determinados casos, el contratista debe asumir las siguientes obligaciones:

Pago de remuneraciones y beneficios sociales

El contratista debe asumir y responder exclusivamente del pago de remuneraciones, indemnizaciones, seguros y demás beneficios sociales establecidos para el personal a su cargo, las aportaciones que correspondan a sus trabajadores, así como por los impuestos y demás tributos correspondientes. La Entidad actúa como retenedor en materia tributaria, conforme la normatividad vigente. Por ejemplo: servicio de limpieza, vigilancia.

Seguros

Asimismo, el contratista debe obtener y presentar a la entidad todos los seguros solicitados en las Bases, emitidas por compañías autorizadas conforme a la legislación vigente y debidamente supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros y de Administradoras de Fondos de Pensiones.

¹¹ http://www.osce.gob.pe/consuicode/userfiles/image/cap1_m4_prov.pdf

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**

Debe mantenerlos vigentes en su total capacidad y cobertura, desde el inicio de la prestación hasta su conclusión. Ejemplo: Póliza de Deshonestidad, Accidentes de Trabajo, Responsabilidad Extracontractual, etc."

Según lo antecedido la comisión de Vivienda y Construcción, considera que la ejecución de las obras del entorno inmobiliario pertenecientes al sector privado, están circunscritos a la obligatoriedad de cumplimiento de la Ley 29090 Ley de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que ya regulan lo propuesto por el proyecto de ley;

Con respecto a las obras públicas, estas tienen como principal propietario al estado y que la ejecución de obras se dan por administración directa y contrata, concebidos por expedientes técnicos que tienen en cuenta por norma lo concerniente a riesgo y afectaciones, dada la peculiaridad de cada obra, lo que dificultaría el establecimiento de pólizas de riesgo por cada una de ellas, más en consideración que el desembolso de estas pólizas afectarían directamente al erario nacional.

En tal sentido, a pesar de encontrarse el objeto de la iniciativa legislativa regulada y recogida en el artículo 25 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el añadido del Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790 Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud y los artículos 9 y 15 del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, es necesario proteger y considerar el daño que se cause **al vecino posesionario adyacente a la obra.**

Para el segundo supuesto de aplicarse pólizas para la ejecución de obras del estado en sus tres niveles de gobierno, el planteamiento implicaría e incrementaría de gastos al erario nacional, lo cual contradice lo dispuesto en la Constitución de la República del Perú, que precisa en su Artículo 79:

"Los representantes ante el Congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto".

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

Sin embargo, de todo el análisis desarrollado, es necesario considerar el riesgo que tiene el propietario colindante por lo que si es conveniente que cuente con una POLIZA QUE CUBRA LA INDEMNIZACIÓN Y/O REPARACION AL DAÑO CAUSADO POR LA OBRA según se requiera y la presente propuesta en estudio busca resolver esta problemática que gira en torno al riesgo latente a los que se encuentran expuestos las personas que tienen bienes adyacentes a los lugares donde se realizan o realizaran construcciones, sea esta ejecutada por particulares como por las contratadas por la administración pública en sus tres niveles de gobierno; de lo cual emerge como interés asegurable la reparación del daño que se genere por responsabilidad civil extracontractual.

4.3 Efecto de la vigencia de la norma sobre la Legislación Nacional

La presente iniciativa legislativa no contraviene ninguna norma del ordenamiento jurídico peruano, por el contrario, permite articular normas y practicas ya reconocidas en lo que respecta a proteger a los vecinos cuyas posesiones o propiedades resulten afectadas por parte de la ejecución de un proyecto de construcción, y consigo, garantizar la materialización de la indemnización sin llegar a judicializar la problemática.

V. ANALISIS COSTO-BENEFICIO

En cuanto al Costo. La implementación de lo dispuesto en la propuesta legislativa en estudio se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el presupuesto institucional de cada una de las entidades involucradas, según corresponda, sin demandar recursos adicionales al Estado.

En cuanto al beneficio, Los beneficiarios serán todas las personas que sufran daños por parte de las empresas que ejecuten obras civiles adyacentes a su propiedad o posesión. Las indemnizaciones y reparación al daño que se generen incidirán en la no judicialización de la problemática, ello en la medida que la indemnización repare el daño causado al vecino. Con la implementación de esta



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"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"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

ley, se asegurará un equilibrio entre el desarrollo económico y la protección de los derechos de los ciudadanos, fomentando la responsabilidad social por parte de las empresas constructoras y promoviendo un entorno más justo y equitativo para todas las comunidades afectadas por actividades de construcción.

VI. CONCLUSIÓN.

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con lo establecido por el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la **APROBACIÓN CON MODIFICACIONES, acompaña TEXTO SUSTITUTORIO** del Proyecto de Ley N.º 6441/2023-CR

El Congreso de la República.

Ha dado la Ley siguiente:

MODIFICASE LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES" Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE

Artículo único. Modificación de artículos 2 y 3 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Se modifican los artículos 2 –literales b) y c) del párrafo 2.4 y 3 numeral 2, de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones y de edificaciones:

Artículo 2. Ámbito de aplicación y principios

(...)

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.

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

(...)

- b. Principio de Transparencia.- El régimen normativo debe ser explícito y público para los sujetos involucrados, **incluyendo a los propietarios colindantes**, en los procedimientos contenidos en la presente Ley.
- c. Principio de Participación.- Intervención conjunta del Gobierno Nacional, local, de las organizaciones representativas de los profesionales, **de los propietarios colindantes** y de las actividades vinculadas a la presente Ley.

(...)

Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entendiéndose por:

(...)

2. Edificación

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

Para efectos de la presente Ley, se considerarán las siguientes obras de edificación:

(...)

El Ministerio de Cultura debe remitir a la municipalidad distrital, provincial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (...)

g. (...)

h.(...)

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, "LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO ADYACENTE.

En cualquiera de ellas y según sea el riesgo, se debe tener el permiso del propietario colindante y de contar con la carta de compromiso y la póliza que cubra la indemnización y la reparación al del daño causado o la reparación de daños materiales ocasionados por la obra, si así se requiere.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIA FINAL

Primera. Carta Compromiso y póliza de reparación de daños materiales:

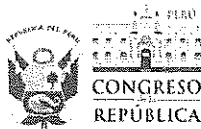
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con cada uno de los gobiernos regionales, gobiernos locales, aprobará el formato de la carta de compromiso y de la póliza de reparación de daños materiales, documentos que serán elaborados por la empresa o personas constructoras en favor del propietario colindante previamente identificado y considerado como parte involucrado en la obra, con el visto bueno de la municipalidad de la jurisdicción, bajo penalidad.

Segunda. De la Carta Compromiso y póliza

La carta compromiso y la póliza de responsabilidad civil extracontractual por los daños causados a los ciudadanos de los poseedores o propiedades adyacentes a la construcción. Toda persona jurídica que efectúe actividades de construcción dentro del territorio nacional, debe contar con una póliza que cubra el riesgo ante la responsabilidad civil extracontractual por daños causados a las posesiones y propiedades adyacentes, la misma que se mantendrá vigente hasta un año después de haberse culminado la obra. La indemnización comprende el lucro cesante

Tercera. Reglamentación

El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento adecuará la reglamentación de la presente ley en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de su entrada en vigor.



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"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"

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTIVO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS JOSÉ
ALBERTO FIR 25542861 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/05/2024 16:19:43-0500

Desé cuenta.

Plataforma de Sesiones Virtuales.

Lima, 14 de mayo del 2024.



Firmado digitalmente por:
CALLE LOBATON Digna FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 20/05/2024 16:36:59-0500

**María Agüero Gutiérrez
Presidenta
Comisión de Vivienda y Construcción**



Firmado digitalmente por:
PICON QUEDO Luis Raul FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/05/2024 17:33:50-0500



Firmado digitalmente por:
BURGOS OLIVEROS Juan
Bartolome FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/05/2024 14:22:35-0500



Firmado digitalmente por:
PORTALATINO AVALOS Kelly
Roxana FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/05/2024 16:54:47-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Manuel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 20/05/2024 11:25:51-0500



Firmado digitalmente por:
AGÜERO GUTIERREZ María
Antonieta FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 20/05/2024 09:54:17-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Manuel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy fe
Fecha: 20/05/2024 11:26:08-0500



Firmado digitalmente por:
MARTINEZ TALAVERA Pedro
Edwin FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 27/05/2024 18:33:13-0500



Firmado digitalmente por:
TELLO MONTES Nivardo
Edgar FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 23/05/2024 10:45:38-0500



Firmado digitalmente por:
BELLIDO UGARTE Guido FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 28/05/2024 12:13:19-0500

"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"

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
6441/2023-CR, QUE CON TEXTO SUSTITUTORIO SE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090,
"LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES", Y SU
REGLAMENTO, PROTEGIENDO AL VECINO
ADYACENTE.**