

ALERTA INMOBILIARIA

**LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS
Y DE EDIFICACIONES PARA DINAMIZAR Y
REACTIVAR LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

MODIFICACIÓN A LA LEY N° 29090

C|P|B ABOGADOS
ATTORNEYS AT LAW

ABRIL 2020



El día de hoy se ha publicado en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo N° 1469 que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; ello en el marco de la Ley N° 31011, Ley **que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar** en diversas materias para la atención de la emergencia sanitaria producida por el COVID19.

El Decreto Legislativo modifica los articulo 36 y 41 de la Ley 29090 en los aspectos detallados a continuación.

1.

Establece que el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, conjuntamente con el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es una norma técnica de obligatorio cumplimiento por las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que diseñen o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional y que las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con los señalado con tales normas técnicas y, de ser el caso, adecuarse a ellas (Artículo 36 de la Ley 29090).

2.

Otorga rango de Ley a una definición más detallada del Reglamento Nacional de Edificaciones, y se indica que el mismo, está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas, las cuales se aprueban con el Índice del referido Reglamento por Decreto Supremo. La norma anterior se limitaba a establecer que el Reglamento Nacional de Edificaciones establecía los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

Asimismo, se ha establecido que la modificación integral o parcial de las Normas Técnicas, que conforman el Reglamento Nacional de Edificaciones, se aprueban por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a los avances tecnológicos o la demanda de la sociedad. La norma anterior, no mencionaba la forma en la que estas modificaciones se materializaban (literal “a” del artículo 36 de la Ley 29090).

3.

Agrega el literal c) al artículo 36 de la Ley 29090, mediante el cual se señala que el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, es la norma técnica de aplicación obligatoria a nivel nacional que establece las disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, así como especificaciones urbanísticas y edificatorias. Se aprueba mediante Decreto Supremo a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; antes de esta modificación no se le reconocía tal condición al Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación (literal c) al artículo 36 de la Ley 29090).

4.

Define, con rango de Ley, el concepto de “Vivienda de Interés Social” el cual es la solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Artículo 41.1 de la Ley 29090)

5.

Establece que las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, así como la recepción de obras o la conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente, se tramitan en un (01) solo expediente y están sujetas al pago de un único derecho de revisión, teniendo en cuenta los siguientes parámetros (Artículo 41.2 de la Ley 29090):

Numero de unidades	Derecho de revisión
Unidad habitacional típica o única	100%
De 2 a 10 repeticiones	50% cada unidad
De 11 a 50 repeticiones	25% cada unidad
De 51 a 100 repeticiones	20% cada unidad
De 101 a 1000 repeticiones	10% cada unidad
Más de 1000 repeticiones	5% cada unidad

El criterio para el cálculo del pago del derecho de revisión se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley 29090, pero se encontraba limitado a las Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea, ahora se le ha otorgado el rango de Ley y se ha ampliado su alcance a todas las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación.

6.

Establece que los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que sus proyectos, en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, están diseñados y se ejecutan según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo constar dicha condición en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de vivienda de interés social” (Artículo 41.2 de la Ley 29090).

La obligación de publicitar se encontraba señalado en el Reglamento de la Ley 29090 pero limitado a aquellos proyectos que se ejecutaban conforme el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación; sin embargo, ahora, se le ha otorgado el rango de Ley y se ha agregado que dicha publicidad abarque también a los programas de Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

7.

Mediante una disposición completaría y transitoria, se ha establecido la prórroga de todos los títulos habilitantes obtenidos en el marco de la Ley 29090 y expedidos hasta el 16 de marzo, por un plazo similar al establecido para el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio (cuarentena), por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, dispuesto mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y prorrogado por Decretos Supremos N° 051-2020-PCM y N° 064-2020-PCM, y futuras prórrogas; más treinta días hábiles adicionales, debido al retorno progresivo de las actividades económicas.

Consideramos que el dictado de este Decreto Legislativo crea un marco legal propicio para posibles modificaciones al Reglamento de la Ley 29090, Reglamento Nacional de Edificaciones y Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación; las cuales tendrán por objeto el impulso, por parte del Estado, de la inversión inmobiliaria en viviendas de interés social mediante la simplificación de trámites que faciliten la obtención de licencias de habilitación y/o edificación.



CONTACTO:



Germán Carrera Rey
Socio Senior
C: (+51) 990 206 267
E: gcarrera@cpb-abogados.com.pe



Luis Mejía Serván
Socio senior
C: 988 546 390
E: lmejia@cpb-abogados.com.pe



Javier Apaza Salas
Asociado
T: 940186410
E: japaza@cpb-abogados.com.pe

www.cpb-abogados.com.pe

infraestructura@cpb-abogados.com.pe