

## SE MODIFICA LA LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES PARA DINAMIZAR Y REACTIVAR LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Mediante el **Decreto Legislativo N° 1469**, publicada el 24 de abril de 2020, **se modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**, con la finalidad que se reactive la actividad inmobiliaria del sector construcción y el mejoramiento económico del país, a través de la dinamización de dicha actividad, agilizando la obtención de licencias de habilitación urbana y edificación.

En ese sentido, se modifican **los artículos 36 y 41 de la Ley N° 29090** de la siguiente manera:

LEY N° 29090	DECRETO LEGISLATIVO N° 1469
Normas técnicas de la edificación	Normas técnicas de la edificación
<p>“Artículo 36.-</p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional.</p> <p>a. El Reglamento Nacional de Edificaciones</p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones es el marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.</p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.</p> <p>b. (...)”</p>	<p>“<b>Artículo 36.-</b></p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones, el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación y <u>el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación</u>, constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por las personas naturales y jurídicas, <b>públicas o privadas, que diseñen</b> o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. <u>Las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con la regulación establecida en estas normas técnicas nacionales y, de ser el caso, adecuarse a la misma.</u></p> <p>a. El Reglamento Nacional de Edificaciones</p> <p>El Reglamento Nacional de Edificaciones es el <b>único</b> marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño <u>y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones, se aprueba por Decreto Supremo y 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 modificación integral o parcial de las Normas Técnicas se aprueba por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a los avances tecnológicos o la demanda de la sociedad.</u></p> <p>b. (...)</p> <p>c. El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación</p> <p><u>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.</u></p>
Promoción de proyectos de vivienda de interés social	Promoción de proyectos de vivienda de interés social
<p>“Artículo 41.-</p> <p>41.1 Toda solicitud de obra para edificación nueva en proyectos calificados como “Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea” o proyectos que abarcando lotes contiguos o manzanas completas de habilitaciones urbanas con lotes independizados, se plantee a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda, dentro de los Programas del Sector que involucren viviendas de interés social, se exigirá y tramitará un (1) sólo expediente administrativo, especificando las unidades prediales a que se refiere, generando un único derecho de trámite.</p>	<p>“Artículo 41.-</p> <p><b>41.1 <u>La Vivienda de Interés Social es aquella 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.</u></b></p>

41.2 En este caso, la determinación de los derechos que deben abonar los interesados a las municipalidades, por todo concepto, deberán tener en cuenta los parámetros siguientes:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHOS
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 1 000 repeticiones	10% cada unidad
Más de 1 000 repeticiones	5% cada unidad

41.3 La aplicación del concepto de repetición se da en los siguientes casos:

1. Cuando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).
2. Cuando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.
3. Cuando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

41.4 El citado expediente administrativo, una vez aprobado por la municipalidad correspondiente, constituirá título único suficiente para solicitar la inscripción de la habilitación urbana, la declaratoria de fábrica, la independización y numeración ante el registro correspondiente, de todas las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto."

**41.2 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:**

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHOS
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 1 000 repeticiones	10% cada unidad
Más de 1 000 repeticiones	5% cada unidad

41.3 La aplicación del concepto de repetición se presenta en los siguientes casos:

- a) Cuando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).
- b) Cuando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.
- c) Cuando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

**41.4 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".**

Por otro lado, se **prorroga la vigencia de los títulos habilitantes obtenidos en el marco de la Ley N° 29090 y expedidos hasta el 16 de marzo de 2020**, 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.

Para mayor información del Decreto Legislativo, ingresar al siguiente [enlace](#).

En caso de requerir mayor información, contactarnos al siguiente correo: [alerta.legal@sni.org.pe](mailto:alerta.legal@sni.org.pe)