

**PODER LEGISLATIVO****CONGRESO DE LA REPUBLICA****LEY N° 29476**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República  
Ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE MODIFICA Y COMPLEMENTA LA  
LEY NÚM. 29090, LEY DE REGULACIÓN DE  
HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES**

**Artículo 1º.- Modificación del artículo 1º de la Ley  
núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones  
Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el artículo 1º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 1º.- Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública.

Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley.”

**Artículo 2º.- Modificación del artículo 2º de la Ley  
núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones  
Urbanas y de Edificaciones**

Incorpórase un último párrafo al artículo 2º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 2º.- Ámbito de aplicación**

(...)

Todos los procedimientos establecidos en la presente Ley están sujetos al silencio administrativo positivo, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley núm. 29060, Ley del Silencio Administrativo.”

**Artículo 3º.- Modificación del artículo 3º de la Ley  
núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones  
Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el numeral 1 del artículo 3º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 3º.- Definiciones**

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

**1. Habilitación urbana**

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazado en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado,

susceptibles de inscripción en el Registro de Predios correspondiente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

(...)”

**Artículo 4º.- Modificación del artículo 4º de la Ley  
núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones  
Urbanas y de Edificaciones**

Modifícanse los numerales 6.1 y 6.2 del punto 6 del artículo 4º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 4º.- Actores y responsabilidades**

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

**6. Los Revisores Urbanos**

**6.1** Los Revisores Urbanos son profesionales registrados y autorizados para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, de los interesados que se acojan a la Modalidad C para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto. Emiten el informe técnico de su especialidad para la obtención de la respectiva licencia de habilitación o de edificación.

Cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la presente Ley. No puede emitir informe técnico respecto de una especialidad distinta para la que se encuentre registrado ni sobre aquellos proyectos en que participe directa o indirectamente, sea por vinculación familiar, laboral o contractual.

**6.2** Los profesionales que deseen desempeñarse como Revisores Urbanos deben inscribirse en el Registro de Revisores Urbanos de cada provincia que, para el efecto, implemente la municipalidad provincial correspondiente, mediante decreto de alcaldía; previamente, los profesionales deben obtener la certificación de habilitación profesional de competencia emitida por el colegio profesional respectivo. Un Revisor Urbano puede inscribirse en más de una (1) provincia, de acuerdo a las condiciones que establece el Reglamento de Revisores Urbanos.

Los Revisores Urbanos se desempeñan de manera individual o asociada. Los campos de especialidad, los requisitos y procedimientos para la inscripción, la actuación y lo referente a la supervisión del Revisor Urbano se establecen en el Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por decreto supremo.”

**Artículo 5º.- Modificación del punto 7 del artículo  
4º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de  
Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícanse el primer y el segundo párrafo y el literal b), e incorpórese el literal d) en el punto 7 del artículo 4º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 4º.- Actores y responsabilidades**

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

**7. Delegados Ad hoc**

Son representantes Ad hoc los acreditados por instituciones, con funciones específicas para la



calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

Las instituciones con funciones específicas acreditan Delegados Ad hoc en los siguientes casos:

(...)

- b. Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI, para proyectos de edificaciones de uso residencial mayores de cinco (5) pisos hasta de diez (10) pisos, y para aquellas habilitaciones urbanas que se ubican o que se encuentran próximas a las zonas de riesgo.  
No requieren pronunciamiento del Delegado Ad hoc del INDECI las edificaciones de vivienda de más de cinco (5) pisos en las cuales la circulación común llegue sólo hasta el quinto piso, y el (los) piso(s) superior(es) forme(n) una unidad inmobiliaria.  
(...)
- d. Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú – CGBVP, para proyectos de edificación de uso residencial, mayores de diez (10) pisos y las edificaciones establecidas en las modalidades C y D, de uso diferente al residencial y de concurrencia masiva de público.”

**Artículo 6º.- Modificación del punto 9 del artículo 4º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Agréase un párrafo al punto 9 del artículo 4º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 4º.- Actores y responsabilidades**

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Estos son:  
(...)

**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.”

**Artículo 7º.- Modificación del artículo 10º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el artículo 10º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 10º.- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso o aumento de área construida.
- d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- e. La demolición total de edificaciones menores de cinco (5) pisos de altura, siempre que no requiera el uso de explosivos.
- f. Las ampliaciones consideradas obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- g. Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En la presente modalidad, no están contempladas las edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el INC.

No están incluidas en esta modalidad las edificaciones señaladas en los literales a., b., c., d. y f. que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos o una profundidad de excavación mayor a 1,50 m, colindantes con edificaciones existentes. En dicho caso, debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B.

**2. Modalidad B: Con firma de profesionales responsables**

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante el procedimiento con firma de profesionales responsables, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley.

El cargo de ingreso constituye una licencia temporal que permite, a partir de ese momento, iniciar las obras preliminares.

La municipalidad cuenta con un plazo de hasta quince (15) días útiles para la verificación administrativa del expediente en los supuestos de edificaciones; y, de veinte (20) días para el supuesto de habilitaciones urbanas; así como de los otros requisitos que establece el Reglamento respectivo para garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto. Después de la verificación sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación. Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha, que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.
- c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, con modificación estructural, aumento de área construida o

cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.

- e. La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas y edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Instituto Nacional de Cultura (INC).

### 3. Modalidad C: Aprobación con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación con evaluación previa del proyecto se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos.

Para el caso en que el interesado opte por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras.

Para el caso en que el interesado opte por acudir a la Comisión Técnica, la municipalidad competente convocará a la Comisión Técnica en un plazo no mayor a cinco (5) días útiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días útiles para edificaciones y cuarenta (40) días útiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplicará el silencio administrativo positivo, de acuerdo a la Ley núm. 29060, Ley del Silencio Administrativo.

La Comisión Técnica no puede formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad. El reglamento respectivo señala las excepciones correspondientes.

Pueden acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un planeamiento integral de la misma.
- b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.
- c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.
- d. Las edificaciones para fines de vivienda, multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos y/o más de 3 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- e. Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- f. Las edificaciones de uso mixto con vivienda.
- g. Las intervenciones que se desarrollen en bienes culturales inmuebles, previamente declarados.
- h. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- i. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- j. Locales para espectáculos deportivos de hasta 20 000 ocupantes.
- k. Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

### 4. Modalidad D: Aprobación con evaluación previa de Comisión Técnica

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación con evaluación previa del proyecto se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos. La municipalidad competente convoca a la Comisión Técnica en un plazo no mayor a cinco (5) días útiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días útiles para edificaciones y cuarenta (40) días útiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo.

La Comisión Técnica no puede formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad. El Reglamento respectivo señala las excepciones que correspondan.

Deben seguir esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de predios que no colinden con áreas urbanas o que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y, por lo tanto, requieran de la formulación de un planeamiento integral.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes culturales inmuebles, previamente declarados, o con áreas naturales protegidas.
- c. Las habilitaciones urbanas para fines de gran industria o industria básica, comercio y Usos Especiales (OU).
- d. Las edificaciones para fines de industria.
- e. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- g. Los locales de espectáculos deportivos de más de 20 000 ocupantes.
- h. Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor.

### 5. Verificación Administrativa:

La Verificación Administrativa del expediente, posterior al otorgamiento de la licencia se realiza en los siguientes supuestos:

- a. En el caso del numeral 1, la Verificación Administrativa, a cargo de la municipalidad respectiva, se realiza sobre el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados.
- b. Para los numerales 2, 3 y 4, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32º de la Ley núm. 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

### 6. Verificación Técnica:

Mediante la Verificación Técnica la municipalidad respectiva, a cargo de los supervisores de obra, supervisa que la ejecución de las obras estén en correspondencia con las normas y el proyecto aprobado.



La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas. Si a consecuencia de la Verificación Técnica se constata que la ejecución de las obras se realiza infringiendo las normas, la municipalidad puede disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución que pueden consistir en lo siguiente:

- a. Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva.
- b. Retirar bienes y equipos de construcción de la vía pública e internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.
- c. Cualquier mandato de hacer para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.

Los costos de la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica están comprendidos en el costo de la licencia. El costo por Verificación Técnica no puede ser menor al cuarenta por ciento (40%) del valor de la licencia. Dicho monto es intangible y sólo puede ser utilizado para los fines de supervisión de las obras."

**Artículo 8º.- Modificación del artículo 11º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el último párrafo del artículo 11º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**"Artículo 11º.- Vigencia**

(...)

Los informes técnicos de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses."

**Artículo 9º.- Modificación del artículo 16º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Incorpórase el literal o. al artículo 16º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**"Artículo 16º.- Requisitos**

Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

(...)

- o. Estudio de mecánica de suelos.

Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una (1) copia, excepto en los casos en los que se ha precisado un número de copias diferente."

**Artículo 10º.- Modificación del artículo 19º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el último párrafo del artículo 19º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**"Artículo 19º.- Recepción de obras**

Una vez concluidas las obras de habilitación urbana se solicita la recepción de las mismas, presentando ante la municipalidad que otorgó la licencia, en original y copia, los siguientes documentos:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de habilitación urbana.
- b. En el caso de que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento de habilitación urbana, debe presentar los documentos señalados en los literales b. y c. del artículo 16º, según corresponda.

- c. En el caso de que sea persona jurídica, debe presentar vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas.
- d. Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.
- e. Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- f. Comprobante de pago por derechos de recepción de obras.
- g. Planos de replanteo de trazado y lotización y de ornamentación de parques, cuando se requiera, y memoria descriptiva. Deben ser presentados en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia en archivo magnético.
- h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal g.

Estos requisitos tienen la condición de declaración jurada. El funcionario municipal sólo verifica en el acto de presentación que los documentos coincidan; sella y firma en cada uno de ellos en original y copias.

El funcionario municipal remite en el día el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

- a. Verificar que los planos de replanteo de trazado y lotización correspondan a la licencia otorgada.
- b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.
- c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral.

Un juego de copias de los planos de replanteo de trazado y lotización y de la memoria descriptiva correspondiente es remitido a la municipalidad provincial para su conocimiento.

El registrador público se sujeta a lo establecido en la presente disposición, no debe requerir documentación adicional bajo responsabilidad."

**Artículo 11º.- Modificación del artículo 25º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el artículo 25º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**"Artículo 25º.- Requisitos**

Los requisitos para solicitar una licencia de edificación, que conforman el expediente, son los siguientes:

**Para la Modalidad A:**

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y, de ser el caso, por los profesionales responsables.
- b. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios. En caso de demoliciones totales o parciales, debe contar con el rubro de cargas y gravámenes sin limitaciones, caso contrario debe acreditar la autorización del acreedor.
- c. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.
- e. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación, planos de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas, acompañando la boleta de habilitación respectiva; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad respectiva. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia.  
Para el caso de edificaciones, ampliaciones, modificaciones así como obras menores no mayores a 30 m<sup>2</sup>, sólo deben presentar: plano de

ubicación y arquitectura, y boleta de habilitación; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia.

En la demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del patrimonio cultural de la Nación, y la que requiera el uso de explosivos, se debe presentar carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación profesional.

- f. Comprobante de pago de la licencia de edificación.

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sólo presentarán lo señalado en los literales a, b y f que anteceden, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

**Para la Modalidad B:**

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.
- b. Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios.
- c. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.
- e. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- f. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.
- g. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33° de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el Reglamento. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia impresa.  
Se adjunta, asimismo, la 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 núm. 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra y es exigida por la municipalidad el día previo al inicio de las obras. En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones parciales, se exigirá la declaratoria de edificación.
- h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.
- i. Comprobante de pago de licencia de edificación.

**Para las Modalidades C y D:**

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.

- b. Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios. En caso de demoliciones totales o parciales, debe contar con el rubro de cargas y gravámenes sin limitaciones, caso contrario se acredita la autorización del acreedor.
- c. En el caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.
- e. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- f. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.
- g. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33° de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones, acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera la intervención de los delegados Ad hoc del Indeci o el CGBVP. Esta documentación debe ser presentada en original y una (1) copia impresa.  
Se adjunta asimismo 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 núm. 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la obra y es exigida por la municipalidad el día previo al inicio de las obras.
- h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.
- i. Estudio de impacto ambiental y vial, en los casos que se requiera, de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- j. Informe técnico favorable de los Revisores Urbanos para la Modalidad C o dictamen de la Comisión Técnica para las Modalidades C y D, según corresponda.
- k. Comprobante de pago de licencia de edificación.

Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una (1) copia, excepto en los casos en los que se ha precisado un número de copias diferente.

**Artículo 12°.- Modificación del artículo 28° de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el artículo 28° de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 28°.- Conformidad de obra**

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de fábrica. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos en original y copia, según sea el caso:



**Para la Modalidad A:**

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
- b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados para la Modalidad A, en los literales b. ó c. del artículo 25º, según corresponda.
- c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.
- e. Plano de ubicación, plano en planta de la obra ejecutada y declaratoria de fábrica. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica anterior, el plano de planta desarrollado sobre copia del plano de la edificación anterior, con indicación de las obras nuevas ejecutadas.
- f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establece en el Reglamento respectivo.

**Para las Modalidades B, C y D:**

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
- b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los incisos b. o c. del artículo 16º, según corresponda.
- c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- d. Planos de replanteo en obra de los planos de arquitectura y declaratoria de fábrica otorgada por el constructor, en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.
- e. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d.
- f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y autoriza la inscripción registral de la declaratoria de fábrica.

Para el caso de las Modalidades B, C y D, el funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

- a. Verificar que los planos de replanteo en obra del proyecto arquitectónico y la declaratoria de fábrica, correspondan a la licencia otorgada.
- b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.
- c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y la declaratoria de fábrica. Documentos que dan mérito a su inscripción registral.

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establecen en el Reglamento respectivo.”

**Artículo 13º.- Modificación del artículo 29º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el artículo 29º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 29º.- Del registro**

**29.1 De la inscripción preventiva – predeclaratoria de fábrica**

Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año.

Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, la respectiva preindependización y prerreglamento interno.

**29.2 De la inscripción – declaratoria de fábrica**

El formulario, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de fábrica.

En el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el registro respectivo.

**29.3 De la escritura pública**

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.”

**Artículo 14º.- Modificación del artículo 31º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Modifícase el artículo 31º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con el siguiente texto:

**“Artículo 31º.- De las tasas**

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad.

El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obras según sea el caso. No están permitidos aumentos de impuestos prediales o arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas, salvo que, vencido el plazo de vigencia de la licencia, la obra de edificación o de habilitación urbana no se hubiere concluido.”

**Artículo 15º.- Derogación de artículos de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Deróganse el numeral 2.3 del artículo 2º y los artículos 32º y 33º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS****PRIMERA.- Declaratoria de Edificación**

La declaratoria de fábrica, a partir de la vigencia de la presente Ley, se denomina declaratoria de edificación, considerándose válida la documentación emitida por los gobiernos locales y entidades vinculadas al procedimiento de obtención de licencia, que contenga tal denominación. Dichas entidades deben adecuar sus procedimientos con la nueva denominación.

**SEGUNDA.- Adecuación del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA)**

Las municipalidades, dentro del plazo de sesenta (60) días calendario, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, deben actualizar su Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), no eximiéndose a la aplicación de lo establecido en la presente Ley, desde el día siguiente de su publicación.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS****PRIMERA.- Ampliación de plazo**

Ampliase el plazo establecido en la Ley núm. 29300, Ley que Modifica el Primer Párrafo del Artículo 30º de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, hasta el 31 de diciembre de 2010.

**SEGUNDA.- Procedimiento especial y transitorio para hospedajes de 4 y 5 estrellas**

A fin de promover, incentivar e impulsar el desarrollo sostenible de la actividad turística, ampliase el plazo de la Ley núm. 29167, Ley que Establece el Procedimiento Especial y Transitorio para las Licencias de Edificación, Ampliación o Remodelación de Establecimientos de Hospedaje, por el plazo de un (1) año contado a partir del inicio de vigencia de la presente Ley.

Si para la presentación de la solicitud de otorgamiento de licencia, por la naturaleza de las obras o donde se encuentran ubicadas, se requieren informes o autorizaciones de entidades especializadas, dichas entidades los emiten en el plazo establecido por el artículo 4º de la Ley núm. 29167. Vencido dicho plazo, no es exigible la presentación de los documentos, aplicándose el silencio administrativo positivo.

**TERCERA.- Procedimiento especial transitorio para establecimientos de salud y educación**

Las solicitudes de licencias de edificación, ampliación o remodelación de establecimientos de

educación y salud, a desarrollarse en la zona declarada en emergencia por los sismos del 15 de agosto de 2007, se atienden mediante la Modalidad B: Con firma de Profesionales responsables. Los expedientes de solicitud de licencia pueden ser presentados hasta el 31 de diciembre de 2010.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA****ÚNICA.- Derogatoria**

Deróganse o modifíquense todas las normas que se opongan a lo dispuesto por la presente Ley.

**DISPOSICIÓN FINAL****ÚNICA.- Adecuación de la Reglamentación**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, adecuará los Reglamentos de la Ley núm. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a lo establecido en la presente Ley.

Comunicase al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil nueve.

LUIS ALVA CASTRO

Presidente del Congreso de la República

CECILIA CHACÓN DE VETTORI

Primera Vicepresidenta del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE  
LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil nueve.

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

JAVIER VELASQUEZ QUESQUÉN

Presidente del Consejo de Ministros

**437057-1**