

INFORME ESPECIAL

SOBRE LA LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

El informe especial que presentamos, se propone exponer la posición que frente a la Ley 29090 ha adoptado los Colegios profesionales de Ingeniería y Arquitectura, órganos representativos de la industria y otros actores que participan en el proceso de la construcción urbana.

En efecto, este cuerpo legal cuyo propósito fue facilitar y promover la inversión desregulando los procedimientos de evaluación y control de los proyectos, ha tenido fundadas observaciones. Además, numerosos municipios no han aprobado todavía los textos Únicos de Procedimientos Administrativos que permitan su puesta en vigencia.

La Ley 29090, denominada de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación ha sido reglamentada, en armonía con lo dispuesto en el texto legal, habiéndose aprobado en el mes de setiembre del año 2008 los reglamentos que podrían permitir su aplicación. Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; Reglamento de Revisores Urbanos; Reglamento de Verificación Administrativa.

La situación actual es la siguiente:

- El Colegio de Ingenieros y el Colegio de Arquitectos han presentado una demanda de inconstitucionalidad de la Ley N° 29090 ante el Tribunal Constitucional.
- La Municipalidad de Lima, la Asociación de Municipalidades del Perú y los Colegios Profesionales de Ingenieros y Arquitectos han presentado al Congreso de la República un Proyecto de Ley, como iniciativa legislativa, para modificar la Ley 29090.
- La Comisión de Vivienda del Congreso de la República ha constituido una Sub comisión para el estudio del tema.

Los aspectos críticos de la Ley N° 29090

La Ley N° 29090 desregula lo procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación con el propósito de facilitar y promover la inversión.

A favor de este dispositivo legal se ha manifestado que permitirá reducir significativamente las barreras burocráticas estableciendo procedimientos administrativos expeditivos y previsibles eliminando sobrecostos y garantizando la seguridad jurídica de las inversiones.

Además, se sostiene que significa un acierto que la nueva Ley establezca diferentes modalidades para la aprobación del proyectos de habilitación urbana y edificación, en función de su dimensión y complejidad.

En la crítica a la Ley se establece que los mecanismos que anulan el control y supervisión previa de los proyectos y permiten la aprobación automática, propiciarán edificaciones de bajo estándar funcional y estructural.

Se argumenta que se contribuye a potenciar el desorden en el desarrollo urbano; lo que deprecia la inversión en zonas consolidadas. Así mismo, que los propietarios o inquilinos de las edificaciones desreguladas, perderán calidad de vida y estarán desprotegidos ante errores funcionales y estructurales que se hayan cometido en estos proyectos automáticos y no supervisados.

Por otra parte, no se tiene en cuenta la experiencia internacional, que en países en vías de desarrollo, sujetas a riesgo sísmico, sus efectos han sido de gran magnitud en las edificaciones, debido a la debilidad de las regulaciones en la aprobación de los proyectos y el control de las obras, además de la informalidad de la construcción.

POSICIÓN CON RELACIÓN A LA LEY 29090 DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES Y CAPECO

1. Comunicado del Colegio de Ingenieros del Perú e Instituciones gremiales y municipales.
2. Pronunciamiento y Comunicados del Colegio de Arquitectos del Perú.
3. Posición de la Cámara Peruana de la Construcción CAPECO
4. Proyecto de Ley presentado por los Colegios de Ingenieros, Arquitectos, Municipalidad de Lima y Asociaciones de Municipalidades para la modificación de la Ley Nº 29090.

Comunicado del Colegio de Ingenieros del Perú e Instituciones gremiales y municipales.



MUNICIPALIDAD
METROPOLITANA DE LIMA



ASOCIACIÓN DE
MUNICIPALIDADES DEL PERÚ



COLEGIO DE INGENIEROS
DEL PERÚ



COLEGIO DE ARQUITECTOS
DEL PERÚ

Al Señor Doctor Alan García Pérez, Presidente de la República
Al Señor Doctor Javier Velásquez Quesquén, Presidente del Congreso de la República

Pronunciamento Por la suspensión y modificación de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus Reglamentos

Las instituciones firmantes, responsables del desarrollo y construcción de las ciudades del Perú, ante las implicancias de la Ley 29090 y los Decretos Supremos N° 024, 025 y 026-2008-VIVIENDA, que aprueban los Reglamentos de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Revisores Urbanos y Verificación Administrativa y Técnica respectivamente, a través de los cuales se interfiere la autonomía municipal y restringe las funciones municipales de verificación de los proyectos. También convierten a los gobiernos locales en simples mesas de trámite y recortan las competencias de los Colegios Profesionales, reemplazándolas por los Revisores Urbanos, con lo que ponen en riesgo la seguridad e integridad de los intereses ciudadanos pues se privilegian intereses particulares frente al interés público, atentando contra el desarrollo armónico de nuestras ciudades;

Planteamos lo siguiente:

1. **Eliminar** el otorgamiento automático de Licencias de Edificación y Habilitación Urbana y **mantener la vigencia** de las COMISIONES TÉCNICAS con carácter permanente, integradas por los profesionales de las diferentes especialidades de la arquitectura e ingeniería, para garantizar la seguridad y protección del patrimonio inmobiliario. Al mismo tiempo, **desactivar la figura de los Revisores Urbanos**.
2. **Establecer 2 modalidades** que regulen la aprobación de los proyectos edificatorios en el país.
 - a) Licencia en 24 horas para las obras cuyos proyectos deriven del Banco de Proyectos de las respectivas municipalidades con el aporte de los Colegios Profesionales, en beneficio de los pobladores más desfavorecidos.
 - b) Licencia de Construcción en 3 días útiles, a partir del Dictamen aprobatorio de la Comisión Técnica Permanente Revisora de Proyectos Edificatorios constituida por los Colegios Profesionales y las municipalidades respectivas.
3. **Otorgar** las Licencias de Habilitaciones Urbanas en 5 días útiles, a partir del Dictamen aprobatorio de la Comisión Técnica Permanente Revisora de Habilitaciones Urbanas constituida por los Colegios Profesionales, las municipalidades respectivas y las empresas prestadoras de servicio.
4. **Supervisar** al 100% las obras autorizadas, a fin de cautelar su correcta ejecución y garantizar las buenas prácticas del ejercicio profesional de la ingeniería y arquitectura; sin perjuicio del control urbano municipal sobre la totalidad de las edificaciones y habilitaciones urbanas.
5. **Reducir** la aplicación del silencio administrativo positivo solamente a la aprobación de Licencias de Edificación por Ampliación menor a 120 m².

Por tanto, invocamos al Poder Legislativo la inmediata suspensión de la aplicación de la Ley 29090 y al Poder Ejecutivo la suspensión de la vigencia de los Decretos Supremos 024, 025 y 026-2008-VIVIENDA; comprometiéndonos a presentar al Congreso de la República, en un plazo de 15 días útiles a partir de la fecha, el texto modificatorio de la Ley 29090.

¡Por edificaciones seguras y desarrollo armónico de nuestras ciudades!

Alcalde Luis Castañeda Lossio, Municipalidad Metropolitana de Lima
Alcalde César Acuña Peralta, Asociación de Municipalidades del Perú
Ing. CIP Carlos Herrera Descalzi, Decano Nacional del Colegio de Ingenieros del Perú
Ing. CIP J. Fernán Muñoz Rodríguez, Decano del Consejo Departamental de Lima - CIP
Arq. Javier Sota Nadal, Decano Nacional del Colegio de Arquitectos del Perú
Arq. Oscar Fernández Cárdenas, Decano del Consejo Regional Lima - CAP

Central telefónica: 422-2754 Fax: 222-3783 / Calle Marconi 210, San Isidro Web: www.ciplima.org.pe

COMUNICADO SOBRE APLICACIÓN DE LA LEY N° 29090 Y SUS REGLAMENTOS



COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ

COMUNICADO

A LOS MIEMBROS DE LA ORDEN SOBRE APLICACIÓN DE LA LEY N° 29090 Y SUS REGLAMENTOS

El Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano el día sábado 27 de setiembre de 2008, mediante el cual se aprueba el “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones”, decreta en su **artículo 3° Adecuación al Reglamento:**

“Las Municipalidades deberán adecuar sus procedimientos administrativos a lo establecido en el Reglamento que se aprueba con el presente Decreto Supremo, en el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de su entrada en vigencia”.

El plazo de 45 días hábiles, allí establecidos, se cumple el día 2 de diciembre, por lo que a partir del 3 de diciembre, se debe poner en aplicación las disposiciones establecidas en la Ley N° 29090 y sus Reglamentos, para lo cual el Colegio de Arquitectos del Perú ha solicitado a todas sus Unidades Descentralizadas tener listas las implementaciones que les corresponden realizar para la aplicación de las nuevas normas a partir de esa fecha.

Sin perjuicio de continuar con la demanda de inconstitucionalidad y otras acciones para la derogatoria o modificación sustantiva de la Ley, todos los Miembros de la Orden que conformamos el Colegio de Arquitectos del Perú por respeto al Estado de Derecho, debemos aceptar que estas normas se deberán aplicar, aunque esperamos por poco tiempo, y debemos contribuir a que no se produzcan vacíos legales ni situaciones pasibles de demandas judiciales.

El Colegio de Arquitectos del Perú considera que, hasta la fecha señalada, las Municipalidades Provinciales y Distritales deben mantener los procedimientos administrativos vigentes (Ley N° 27157 y el T.U.O. de su Reglamento, y otros reglamentos conexos) y deben resolver la situación de las aprobaciones otorgadas con tales normas (certificados de parámetros; anteproyectos arquitectónicos, entre otros) y que tengan vigencia con el derecho adquirido que ello conlleva, pues ninguna norma legal tiene carácter retroactivo.

EL COMITÉ EJECUTIVO NACIONAL

Lima Noviembre del 2008

NO AL LIBERTINAJE EN LA CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

LA LEY 29090 Y SU RECIENTE REGLAMENTACIÓN ¿A QUIEN BENEFICIA?

- Nuestras ciudades perderán, hundiéndose en el desorden, la congestión y el desabastecimiento.
- Los municipios perderán el control urbano y se ahogarán en un caos administrativo.
- Los ocupantes de los edificios construidos también perderán, acosados por la inseguridad y falta de calidad del ambiente urbano y arquitectónico.
- Los arquitectos e ingenieros, que tenemos según leyes específicas, la obligación y el derecho de contribuir al ordenamiento del espacio en que vivimos, perderemos la oportunidad de crear un medio ambiente urbano sostenible.
- Al parecer todos perdemos. ¿O hay alguien que gana?

Con el pretexto de aligerar y simplificar los trámites para urbanizar y construir, lo que se hubiera logrado con acortar plazos y aplicar el silencio administrativo, la Ley 29090 encubre y propicia el aumento de la informalidad y la disminución de seguridad y calidad en los procesos urbanísticos y edificatorios, **para beneficiar a poderosos grupos de inversionistas inmobiliarios.**

ALGUNOS DATOS CLAVES

Del análisis de la labor que realizan las Comisiones Técnicas en actividad por delegación del Colegio de Arquitectos del Perú, en la Provincia de Lima se deduce que en más del 85% de sus distritos, según muestra tomada en distintos meses y para distritos tipo, las licencias automáticas alcanzarían casi la totalidad del los expedientes actualmente revisados. Veamos una ilustrativa muestra en 05 distritos de Lima:

-	Mes	* Nº de Expedientes	Nº de proyectos aprobados (construc. nueva)	Ley 29090	%	OBS
				Modalidad C Proyecto de mas de 3,000 m2		
Distrito	2008	Proyectos revisados				
Surco	Abril	294	129	15	5%	95% con lic. automática
Miraflores	Mayo	146	84	9	6%	94% con lic. automática
San Isidro	Dic-2007	97	47	10	21%	79% con lic. automática
Pueblo Libre	Abril	54	26	0	0%	100% con lic. automática
Comas	Abril	17	1	0	0%	100% con lic. automática

* Se considera expedientes de Construcción Nueva (C), Demoliciones, Regularizaciones, Ampliaciones y Finalización de obra. El CAP tiene información sobre 64 distritos. En 24 distritos el 80% de la edificación es formal. En resto de distritos la cantidad de m2 construidos es similar, pero informal.

Un promedio de doce mil expedientes de anteproyectos y proyectos en el año 2008 en la Provincia de Lima, llegan a los Municipios Distritales para su evaluación. Con la flamante reglamentación, la revisión previa se reduciría a un 10%; el restante 90% no tendría las mínimas seguridades técnicas normativas y legales.

Un promedio de doce mil expedientes de anteproyectos y proyectos en el año 2008 en la Provincia de Lima, llegan a los Municipios Distritales para su evaluación. Con la flamante reglamentación, la revisión previa se reduciría a un 10%; el restante 90% no tendría las mínimas seguridades técnicas normativas y legales.

En este contexto legal, las construcciones que incumplan las normas tendrían que ser paralizadas o demolidas (ya que no se corrigieron oportunamente). La gran interrogante es: ¿Acaso existen antecedentes de demolición en estos casos?. La reciente reglamentación exige seguros contra terceros, pero no prevee soluciones a eventuales problemas.

EN DIVERSAS OPORTUNIDADES EL CAP SE HA PRONUNCIADO INSTITUCIONALMENTE EN CONTRA DE LA LEY 29090, ADVIRTIENDO SOBRE LAS NEFASTAS CONSECUENCIAS DE SU APLICACIÓN.

EL CAP, ANTE LA INDIFERENCIA DE LOS PODERES DE ESTADO, RECURRIÓ AL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, HABIENDO LOGRADO LA RESOLUCIÓN 009 DEL 28 DE AGOSTO ÚLTIMO QUE ADMITE LA DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY 29090.

EL CAP APOYA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA, PERO EN CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD, QUE ENTREGUEN AL PÚBLICO UN HABITAT CONSTRUIDO CON CONDICIONES DE TRANQUILIDAD Y CONFIABILIDAD, TÉCNICA Y LEGAL.

EL CAP LLAMA A LAS MUNICIPALIDADES, COLEGIOS PROFESIONALES, ASOCIACIONES DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR, ASOCIACIONES DE VIVIENDA, Y A OTRAS INSTITUCIONES INVOLUCRADAS, A PRONUNCIARSE CONTRA ESTA LEY 29090 Y SU REGLAMENTACIÓN, Y A INTERPONER RECURSOS DE "ACCIÓN POPULAR" CONTRA ELLOS.

EL CAP ESTÁ EN PIÉ DE LUCHA, Y SEGUIRÁ DESARROLLANDO ACCIONES PARA LOGRAR UNA NUEVA LEY QUE BENEFICIE A LAS MAYORÍAS, SIN PRIVILEGIAR A PEQUEÑOS GRUPOS DE PODER ECONÓMICO. POSTULAMOS POR UNA NUEVA LEY QUE PROMUEVA MEJORES CIUDADES Y EDIFICACIONES PARA NUESTRO PAÍS Y LOS CIUDADANOS.

Lima, Octubre del 2008

EL COMITÉ EJECUTIVO NACIONAL

PRONUNCIAMIENTO - CAP

**A LOS CIUDADANOS;
AL CONGRESO DE LA REPÚBLICA; AL PREMIER**

SALVEMOS LAS CIUDADES EN QUE VIVIMOS

El Ejecutivo no ha asimilado aún la gravedad de lo que implica la crisis financiera mundial. Esta irresponsable actitud se manifiesta en la reciente Reglamentación de la Ley N° 29090 que desregula las edificaciones en el Perú, dejando a nuestras ciudades a la fuerza y designios del capital inmobiliario.

Dicha Ley establece un mecanismo mediante el cual se anula el control y supervisión previos que antes realizaban las comisiones técnicas de arquitectos e ingenieros. De ahora en adelante regirá la aprobación automática de los proyectos edificatorios que toda empresa o persona presente a las municipalidades, hasta el rango de 3,000 m2.

La aplicación de esta norma, como ha ocurrido con la desregulación crediticia y financiera en EE.UU. y que se extiende a otras latitudes, propiciará edificaciones de bajo estándar funcional y estructural (proyectos basura o infectados). La flamante normatividad, consigna y faculta, ingenuamente, la alternativa de demolición de toda aquella construcción que adolezca de fallas técnicas.

Es obvio que esta Ley ha sido seriamente cuestionada por los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros. Es así que el CAP ha interpuesto Demanda de Inconstitucionalidad, la cual ha sido admitida a trámite por el Tribunal Constitucional.

En apretada síntesis, la cuestionada Ley 29090 y sus reglamentos acarrearán funestas consecuencias como las siguientes:

- Los Municipios perderán el control urbano y se ahogarán administrativamente.
- El desorden de nuestras ciudades será potenciado por una informalidad legalizada por esta norma.
- Las familias perderán calidad de vida en un hábitat urbano cada vez más denso y a la vez más deficitario en servicios urbanos y espacios públicos.
- Los adquirientes o inquilinos de estas edificaciones desreguladas, estarán desprotegidos ante errores funcionales y estructurales que se hayan cometido en estos proyectos automáticos y no supervisados.

Los Legisladores y el Ejecutivo asumieron como válido un argumento efectista del lobby inmobiliario. La norma es una tática crítica a los tiempos excesivos que tomaban los proyectos para su aprobación o desaprobación con perjuicio para los inversionistas y proyectistas. Esta evidencia es válida, y los arquitectos la hacemos nuestra. Pero de allí a pasar al extremo de eliminar el control previo y propiciar la construcción salvaje santificada por el Estado, significará convalidar la informalidad por bajos estándares estructurales y constructivos que el CAP definitivamente no acepta ni de la que será cómplice.

"POR LO EXPUESTO, LOS ARQUITECTOS DEL PERÚ PEDIMOS AL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE MINISTROS Y A LOS CONGRESISTAS DE LA REPÚBLICA LA INMEDIATA DEROGACIÓN DE LA LEY N° 29090 Y LA CONSTITUCIÓN DE UNA COMISIÓN QUE FORMULE UNA NUEVA NORMA, MÁS SIMPLE, QUE CONCILIE LOS DERECHOS DE LA CIUDAD Y SUS CIUDADANOS CON LOS DE LOS INVERSIONISTAS, Y TAMBIÉN QUE RESPETE LOS FUEROS PROFESIONALES DE ARQUITECTOS E INGENIEROS.

EL CONSEJO NACIONAL; EL CONSEJO REGIONAL ANCASH; EL CONSEJO REGIONAL AREQUIPA; EL CONSEJO REGIONAL CAJAMARCA; EL CONSEJO REGIONAL CUSCO; EL CONSEJO REGIONAL HUANCVELICA; EL CONSEJO REGIONAL HUÁNUCO; EL CONSEJO REGIONAL ICA; EL CONSEJO REGIONAL JUNÍN; EL CONSEJO REGIONAL LA LIBERTAD; EL CONSEJO REGIONAL LAMBAYEQUE; EL CONSEJO REGIONAL LIMA; EL CONSEJO REGIONAL LORETO; EL CONSEJO REGIONAL MOQUEGUA; EL CONSEJO REGIONAL PIURA; EL CONSEJO REGIONAL PUNO; EL CONSEJO REGIONAL SAN MARTÍN; EL CONSEJO REGIONAL TACNA; EL CONSEJO REGIONAL TUMBES; EL CONSEJO REGIONAL UCAYALI



Pronunciamiento de CAPECO sobre la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

La Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO expresa su respaldo a la promulgación de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuya vigencia permitirá reducir significativamente las barreras burocráticas estableciendo procedimientos administrativos expeditivos y previsibles, eliminando sobrecostos y garantizando la seguridad jurídica de las inversiones, sobre todo las dirigidas a atender las demandas habitacionales y urbanas de las familias peruanas de menores ingresos.

CAPECO no comparte la preocupación expresada por algunos de los representantes de los colegios profesionales, en el sentido de que esta nueva Ley significará el incremento de la informalidad y del riesgo de una construcción insegura; muy por el contrario, CAPECO confía en que esta nueva Ley se constituya en un elemento decisivo para la consolidación de los programas **Mihogar** y **Techo Propio**, convirtiéndolos en alternativas viables a la construcción informal e insegura.

CAPECO considera un acierto que la nueva Ley establezca diferentes modalidades para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y edificación, en función de su dimensión y complejidad, y que en el diseño y ejecución de todos ellos se exija la presencia de profesionales que respalden la calidad y seguridad de las construcciones.

En este contexto, merece destacarse la positiva inclusión de **revisores** urbanos, que vienen a ser profesionales ingenieros y arquitectos debidamente colegiados y acreditados por Comisiones Especiales, las cuales estarán compuestas, entre otros, por representantes del Colegio de Ingenieros y de Arquitectos del Perú.

Es importante y necesaria la intervención de los **revisores** urbanos en el proceso de evaluación previa de proyectos, como un mecanismo alternativo y no excluyente a las Comisiones Técnicas actuales. Esto replica la experiencia exitosa de países de la región, como Colombia y Chile, que han alcanzado mayores niveles de desarrollo en su actividad constructora y logros visibles en la atención de sus respectivos déficits habitacionales.

Es indispensable que se efectúe los mayores esfuerzos de coordinación y difusión entre los diferentes actores de la actividad constructora, a fin de lograr la efectiva implementación de este nuevo marco normativo; CAPECO compromete su participación y colaboración en tales propósitos.

CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN
Consejo Directivo