



PODER LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY N° 29898

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 LA LEY 29090,
LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES
Y ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO
DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

Artículo único. Modificación de los artículos 2, 3, 5 y 24 e incorporación de los artículos 24-A, 24-B y 24-C a la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificada por Ley 29476

Modifícanse los artículos 2, 3, 5 y 24 e incorpóranse los artículos 24-A, 24-B y 24-C a la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificada por Ley 29476, los cuales quedan redactados con los siguientes textos:

“Artículo 2º.- Ámbito de aplicación y principios
(...)

Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo, regulado por la Ley 29060, Ley del Silencio Administrativo.

Artículo 3º.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

1. **Habilitación urbana**
El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo 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, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El reglamento establece la extensión mínima de la habilitación en la que aplica el aporte para salud, así como el porcentaje respectivo.

(...)

3. Zona urbana consolidada
Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. El nivel de consolidación de los predios será del 90% del total del área útil del predio matriz.
4. Servicios públicos domiciliarios
Dotación de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica conectados a un predio independiente.
5. Predio matriz
Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.
6. Instalaciones fijas y permanentes
Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

Artículo 5º.- Carácter de las responsabilidades

(...)

El incumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción sujeta a sanción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y la responsabilidad civil que corresponda.

(...)

Artículo 24º.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana.

Artículo 24º-A.- Procedimiento de habilitación urbana de oficio

El procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio.

La municipalidad notifica a los titulares registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico cuyos requisitos lo establece el reglamento de la presente Ley.

La municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.

Para la declaración de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe:

- a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- e) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica

de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

Artículo 24º-B.- Improcedencia de la habilitación urbana de oficio

No procede declarar la habilitación urbana de oficio, cuando el predio matriz:

- a) Tiene en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ley.
- b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fijas y permanentes.
- c) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según ley de la materia.
- d) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- e) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.
- f) Se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural.
- g) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.
- h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.
- i) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

En los casos previstos en los literales c), d), e) y f), cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

Artículo 24º-C.- Órgano responsable

La municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento de habilitación urbana de oficio, con facultades para realizar las inspecciones de verificación catastral, los levantamientos de información topográficos, la elaboración de los planos correspondientes y las respectivas memorias descriptivas, los cuales están sujetos a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo, acondicionamiento territorial y planeamiento integral."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Comunicación a entidades públicas

Si durante el procedimiento de habilitación urbana de oficio se identifica la existencia de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación, educación, salud y otros fines, al concluir dicho procedimiento se debe comunicar, de este hecho, a las entidades que corresponda a fin de que procedan a su saneamiento físico legal.

SEGUNDA. Adecuación de reglamentos

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo de sesenta días calendario, contados desde la vigencia de la presente Ley, adecúa según corresponda los siguientes reglamentos:

- a. El Reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación;
- b. El Reglamento de los revisores urbanos; y,
- c. El Reglamento de verificación administrativa y técnica.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas entre julio de 1999 y setiembre de 2008

Las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin



licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, podrán ser regularizadas dentro del plazo que vence el 31 de diciembre de 2013, conforme al procedimiento que establece el reglamento de la Ley 29090, modificada por la presente Ley.

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA
MODIFICATORIA**

ÚNICA. Modificación de normas

Deróganse o modifíquense las normas que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintiún días del mes de junio de dos mil doce.

DANIEL ABUGATTÁS MAJLUF
Presidente del Congreso de la República

MANUEL ARTURO MERINO DE LAMA
Primer Vicepresidente 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 diez días del mes de julio del año dos mil doce.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente Constitucional de la República

ÓSCAR VALDÉS DANCUART
Presidente del Consejo de Ministros

812705-1
