



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la Universalización de la salud"

San Isidro, 19 AGO. 2020

**OFICIO N° 312 -2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV**

Arquitecta

**LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF**

Decana

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ – REGIONAL LIMA

Av. San Felipe N° 999

Jesús María. -

**Asunto:** Consulta sobre periodo de Prórroga de vigencia de los Títulos Habilitantes y Licencias de Edificación

**Referencia:** H.T. 73290-2020

Carta N° 082-2020-CAR-RL-DEC

Me dirijo a usted en relación a los documentos de la referencia, mediante de los cuales, solicita confirmar el período de prórroga de vigencia de las licencias de edificación y los títulos habilitantes obtenidos hasta el 16 de marzo del 2020.

Sobre el particular, se cumple con remitir el Informe Técnico Legal N° 027-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-ELQC-AMBR, a través del cual se indica lo siguiente:

1. Se considera título habilitante, a los contratos de concesión, permisos y autorizaciones otorgados por el Estado, que tengan como objetivo el aprovechamiento sostenible y la conservación de los recursos, así como los servicios cualquiera sea su naturaleza.

Conforme a los alcances de lo previsto en la Ley N° 29090 y su modificatoria el Decreto Legislativo N° 1469, se entiende por título habilitante a las Resoluciones de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, Certificado de Parámetros, Certificados de Zonificación y vías, anteproyectos en consulta, emitidos por los municipios.

2. De conformidad con lo señalado en la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1469, los títulos habilitantes obtenidos en el marco de la Ley N° 29090 que fueron expedidos hasta el 16 de marzo de 2020, quedan también



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

prorrogados por un plazo similar al establecido para el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio: 31 de julio de 2020, más treinta días hábiles adicionales.

Atentamente,

.....  
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA  
Director  
Dirección de Vivienda

JACV/LQC



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la Universalización de la Salud"

**INFORME TECNICO LEGAL N° 027-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-ELQC- AMBR**

**A** : **ABOG. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**  
Director  
Dirección de Vivienda

**ASUNTO** : Solicita confirmar período de Prórroga de vigencia de los Títulos Habilitantes y Licencias de Edificación obtenidas hasta el 16 de marzo.

**REFERENCIA** : a) Carta N° 082-2020-CAR-RL-DEC  
b) H.T. N° 73290-2020

**FECHA** : San Isidro, 13 de agosto de 2020

Por el presente, nos dirigimos en atención al documento de la referencia a), a través del cual el Colegio de Arquitectos del Perú, Regional Lima, solicita confirmar el período de prórroga de la vigencia de las licencias de edificación y títulos habilitantes obtenidos hasta el 16 de marzo del 2020.

**I. BASE LEGAL**

- Decreto Supremo No 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía en la Nueva Convivencia Social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19.
- Decreto Supremo N° 044-2020- PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, ampliado temporalmente mediante los Decretos Supremos N° 051- 2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 083- 2020-PCM y N° 094-2020-PCM; y precisado o modificado por los Decretos Supremos N° 045-2020-PCM, N° 046- 2020-PCM, N° 051-2020-PCM, N° 053-2020-PCM, N° 057-2020-PCM, N° 058-2020-PCM, N° 061-2020-PCM, N° 063-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 068-2020-PCM, N° 072-2020-PCM, N° 083-2020-PCM y N° 094-2020-PCM a partir del miércoles 01 de julio de 2020 hasta el viernes 31 de julio de 2020.
- Decreto Legislativo N° 1469. - Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, para Dinamizar y Reactivar la Actividad Inmobiliaria.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



*sc*

*ca*



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

## II. ANALISIS

### 2.1 CUESTIONES PREVIAS

Conforme lo regulado en el artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

Las consultas que absuelve la Dirección de Vivienda están relacionadas con el sentido y alcance de la normativa sobre habilitaciones urbanas y de edificaciones planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 122 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; en ese sentido, las conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido de la normativa vigente.

En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea del MVCS competente para emitir opinión técnica y/o legal respecto al sentido de la normativa que regula las habilitaciones urbanas y las edificaciones, las cuales deben ser recogidas por todas las instituciones de la administración pública y por personas naturales o jurídicas.

### 2.2 DELIMITACIÓN DE LA CONSULTA

El Colegio de Arquitectos del Perú, Regional Lima, en atención a:

- La Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1469, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, para Dinamizar y Reactivar la Actividad Inmobiliaria, que proroga la vigencia de los títulos habilitantes obtenidos en el marco de la Ley N° 29090 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, 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.
- Y, el artículo 1 del Decreto Supremo No 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía en la Nueva Convivencia Social y proroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, que proroga el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, ampliado temporalmente mediante los Decretos Supremos N° 051-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 083- 2020-PCM y N° 094-2020-PCM; y precisado o modificado por los Decretos Supremos N° 045-2020-PCM, N° 046- 2020-PCM, N° 051-2020-PCM, N° 053-2020-PCM, N° 057-2020-PCM, N° 058-2020-PCM, N° 061-2020-PCM, N° 063-2020-PCM, N° 064-2020-



pe.

cu





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

PCM, N° 068-2020-PCM, N° 072-2020-PCM, N° 083-2020-PCM y N° 094-2020-PCM, a partir del miércoles 01 de julio de 2020 hasta el viernes 31 de julio de 2020, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19.

Solicita, se confirme:

- 1.Cuál sería la fecha de vencimiento de los títulos habilitantes expedidos hasta el 16 de marzo del 2020, a la que se refiere el D.L. 1469, teniéndose en cuenta que éstos tendrían una vigencia de hasta 30 días hábiles adicionales a la vigencia del estado de emergencia.
2. Precisar si, un título habilitante es toda licencia, aprobación, permiso, autorización y cualquier otro consentimiento gubernamental de carácter administrativo conducente a la construcción, operación y cierre de un proyecto de inversión. En tal sentido, deben incluirse dentro de este concepto, dentro del ámbito de la Ley N° 29090, a las licencias de edificación, certificado de parámetros urbanísticos, certificado de zonificación y vías, anteproyectos aprobados, entre otros.

Asimismo, comunican su preocupación, así como la de sus agremiados, respecto a que la prórroga calculada es de 179 días calendario (no llega a 06 meses), en la medida que la pandemia que origina dicho quiebre, ha generado una grave afectación al sector construcción y que su recuperación, se estima, será a largo plazo. Por lo que se sugiere una mayor prórroga a los títulos habilitantes (en el que se incluyen las Licencias de Edificación), con el fin de mantener vivos y vigentes los proyectos de edificación detenidos en todo el país.

### 2.3 SOBRE LOS TITULOS HABILITANTES EN EL AMBITO DE LA LEY N° 29090

Conforme a los alcances de lo previsto en la Única Disposición Complementaria Transitoria del **Decreto Legislativo N° 1469**, se entiende por título habilitante a las Resoluciones de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y otras autorizaciones relacionadas, emitidas por los municipios.

### 2.4 SOBRE EL ESTADO DE EMERGENCIA SANITARIA Y NACIONAL Y SUS IMPLICANCIAS EN LA PRÓRROGA A LOS TÍTULOS HABILITANTES

Con Decreto Supremo N° 008-2020-SA publicado el 11 de marzo de 2020, se declaró la Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario y se dictaron medidas de prevención y control para evitar la propagación del COVID-19. Posteriormente, el Ministerio de Salud aprobó el Decreto Supremo N° 020-2020-SA, "Decreto Supremo que prorroga la Emergencia Sanitaria declarada por Decreto Supremo N° 008-2020-SA", publicado el 04 de junio 2020, el cual dispone prorrogar por 90 días calendarios la emergencia sanitaria (declarada por Decreto Supremo N° 008-2020-SA), a partir del 10 de junio, y concluyéndose el 07 de septiembre.

Mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM publicado el 15 de marzo de 2020, se declara el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de quince (15) días calendario, y se dispuso el aislamiento social obligatorio (cuarentena), por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-



del.

CM



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda



19, medidas que fueron prorrogadas temporalmente mediante los Decretos Supremos N° 051- 2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 083- 2020-PCM y N° 094-2020-PCM; y precisado o modificado por los Decretos Supremos N° 045-2020-PCM, N° 046- 2020-PCM, N° 051-2020-PCM, N° 053-2020-PCM, N° 057-2020-PCM, N° 058-2020-PCM, N° 061-2020-PCM, N° 063-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 068-2020-PCM, N° 072-2020-PCM, N° 083-2020-PCM y N° 094-2020-PCM.

Con Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía en la Nueva Convivencia Social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, se prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, ampliado temporalmente mediante los Decretos Supremos N° 051- 2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 083- 2020-PCM y N° 094-2020-PCM; y precisado o modificado por los Decretos Supremos N° 045-2020-PCM, N° 046- 2020-PCM, N° 051-2020-PCM, N° 053-2020-PCM, N° 057-2020-PCM, N° 058-2020-PCM, N° 061-2020-PCM, N° 063-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 068-2020-PCM, N° 072-2020-PCM, N° 083-2020-PCM y N° 094-2020-PCM, a partir del miércoles 01 de julio de 2020 hasta el viernes 31 de julio de 2020

Mediante 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 COVID-19, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en diversas materias para la atención de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19, por un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario. En ese sentido, el numeral 3 del artículo 2 de la citada Ley, delega la facultad de legislar en materia de promoción de la inversión para establecer disposiciones especiales para facilitar la tramitación, evaluación, aprobación o prórroga de la vigencia de títulos habilitantes en procedimientos administrativos concluidos o en trámite, con la finalidad de reactivar los proyectos de inversión; y para mejorar y optimizar la ejecución con la finalidad de que el Estado brinde los servicios públicos de manera oportuna a la población a través de mecanismos que permitan que las entidades públicas ejecuten sus inversiones de manera más eficiente, con procesos de retroalimentación y mejora constante durante la ejecución.

Al amparo del referido dispositivo legal, el Gobierno Nacional emite el Decreto Legislativo N° 1497, Decreto Legislativo que establece medidas para promover y facilitar condiciones regulatorias que contribuyan a reducir el impacto en la economía peruana por la emergencia sanitaria producida por el COVID-19, el cual tiene por objeto entre otros aspectos, dotar del marco normativo que promueva y facilite las condiciones regulatorias exigidas mediante el establecimiento de medidas que reconozcan la vigencia de títulos habilitantes; así como optimizar las condiciones para que la atención de los procedimientos se desarrollen de manera más eficiente con el fin de mitigar el impacto y consecuencias ocasionadas por la propagación del COVID-19.

Así, mediante Decreto Legislativo N° 1469, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, para dinamizar y reactivar la actividad inmobiliaria y, de conformidad con lo señalado en su Única Disposición Complementaria Transitoria, los títulos habilitantes obtenidos en el marco de la Ley N° 29090, que fueron expedidos hasta el 16 de marzo de 2020,



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

quedan también prorrogados por un plazo similar al establecido para el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, dispuesto en el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y sus futuras prórrogas; más treinta días hábiles adicionales.

### III. CONCLUSIONES

1. Se considera título habilitante, a los contratos de concesión, permisos y autorizaciones otorgados por el Estado, que tengan como objetivo el aprovechamiento sostenible y la conservación de los recursos, así como los servicios cualquiera sea su naturaleza.

Conforme a los alcances de lo previsto en la Ley N° 29090 y su modificatoria el Decreto Legislativo N° 1469, se entiende por título habilitante a las Resoluciones de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, Certificado de Parámetros, Certificados de Zonificación y vías, anteproyectos en consulta, emitidos por los municipios.

2. De conformidad con lo señalado en la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1469, los títulos habilitantes obtenidos en el marco de la Ley N° 29090 que fueron expedidos hasta el 16 de marzo de 2020, quedan también prorrogados por un plazo similar al establecido para el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio: 31 de julio de 2020, más treinta días hábiles adicionales.

Atentamente,

**Encarnación Luz Quevedo Corpus**  
Arquitecta

**Ana Maria Benedetti Recavarren**  
Abogada



