

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 17 de Diciembre de 2004, la Propuesta de Ordenanza de Regularización de Edificaciones mediante Declaratoria de Fábrica, presentada la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano;

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en su Dictamen N° 157-2004-MML-CMDUVN y la Comisión Metropolitana de Asuntos Económicos y de Organización en su Dictamen N° 212-2004-MML-CMAEDO;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES
MEDIANTE DECLARATORIA DE FÁBRICA**

Artículo Primero.- DE LOS ALCANCES

Los propietarios de edificaciones ubicadas en la Provincia de Lima, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación y remodelación sin la Licencia de Obra, Conformidad o Finalización de Obra y Declaratoria de Fábrica, terminadas durante el periodo comprendido desde el 21 de Julio de 1999 hasta el 30 de Abril de 2004, podrán regularizarlas sin el pago de multas, ni otras sanciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ordenanza. Para el caso de los inmuebles ubicados en Cercado de Lima y Distritos, también se considerarán aptas para regularizar, aquellas construcciones ejecutadas que a la fecha cuenten por lo menos con aprobación municipal del Proyecto de Habilitación Urbana, exceptuándose de este requisito, a los inmuebles ubicados dentro del Centro Histórico de Lima.

La citada Regularización de la Declaratoria de Fábrica se efectuará ante la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ubique el inmueble y ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el caso que las edificaciones se ubiquen en el Cercado de Lima.

En este procedimiento también están comprendidas las demoliciones efectuadas en los inmuebles, siempre que no hayan sido calificados como Monumentos Históricos.

Las Municipalidades Distritales podrán normar y aplicar la presente Ordenanza, de acuerdo a lo que disponga su respectivo Concejo Distrital mediante Ordenanza.

Artículo Segundo.- DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION

Los Monumentos y edificaciones conformantes de Ambientes Urbanos Monumentales y Zonas Monumentales Declaradas o no, que constituyen el Patrimonio Cultural de la Nación no estarán comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los cuales se regirán por la Ley Nro. 27580 "Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Instituto Nacional de Cultura para la ejecución de obras en bienes culturales inmuebles" publicada el 06 de Diciembre del 2001 y por la Ley 28296 "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación" publicada el 22 de Julio del 2004.

Artículo Tercero.- DE LA VIGENCIA

El plazo para acogerse a este beneficio es de doce (12) meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza en el ámbito de Lima Cercado y, en el caso de los Concejos Distritales, desde el día siguiente de la publicación de sus respectivas Ordenanzas.

Artículo Cuarto.- DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

La Declaratoria de Fábrica será otorgada por el Verificador Responsable Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado, que deberá estar acreditado ante la Oficina Registral de Lima y Callao.

Artículo Quinto.- DE LAS FUNCIONES DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

El Verificador Responsable se encargará del trámite de Regularización de la Declaratoria de Fábrica, así como de la elaboración del Informe Técnico de Verificación y de los planos que se adjunten, los cuales deberán corresponder a la realidad física existente del inmueble, dejando constancia expresa de las observaciones que formule sobre:

- Las cargas que recaen sobre el inmueble materia de regularización de Declaratoria de Fábrica, en relación al incumplimiento del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, al Reglamento Nacional de Construcciones y a las normas concordantes.
- De existir discrepancia entre las áreas, linderos o medidas perimétricas, respecto a las que figuran en la partida registral del inmueble, deberá adjuntarse la respectiva rectificación sea Notarial o Judicial.

Artículo Sexto.- FUNCIONES DEL DELEGADO AD-HOC

Cuando las características de la edificación exijan la intervención de entidades rectoras, como el Instituto Nacional de Cultura (INC), Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP), Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), o Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI); el Verificador Responsable la gestionará ante la entidad rectora correspondiente, a efectos que se emita el Informe a través del Delegado Ad-Hoc designado y/o la Resolución de Autorización para la Regularización de la Declaratoria de Fábrica, en el caso del INC.

Artículo Séptimo.- DE LOS REQUISITOS

El Verificador Responsable encargado del trámite de Regularización de la Declaratoria de Fábrica presentará la siguiente documentación:

- 7.1 Solicitud en Formato Oficial.
- 7.2 Formulario de Regularización de Declaratoria de Fábrica por triplicado debidamente legalizado ante Notario Público de la Jurisdicción Distrital donde se ubique el predio (*)
- 7.3 Título de Propiedad y Antecedentes Registrales del Predio (Copia Literal de Dominio, Ficha Registral y/o Partida Electrónica actualizada, Testimonio de Compra Venta ó documento Privado de Fecha Cierta).
- 7.4 Plano de Localización y Ubicación, por triplicado, a escala 1/500 y 1/10000, debidamente firmado por el Verificador Responsable y el o los propietarios del inmueble (*).
- 7.5 Plano de Distribución del inmueble, por triplicado, a escala 1/50 ó 1/100, debidamente firmado por el Verificador Responsable y el o los propietarios del inmueble (*).

En los casos de ampliación, modificación o remodelación de la Fábrica inscrita, estos planos se presentarán en dos planos desdoblados: El primer plano será el que corresponde a la Fábrica inscrita en los Registros Públicos, es decir, antes de las obras de ampliación, modificación o remodelación. El segundo plano, será el que corresponda a la Declaratoria

de Fábrica motivo del trámite de regularización solicitado, indicando los elementos que se han ampliado, modificado o remodelado, según corresponda.

- 7.6 Informe Técnico del Verificador Responsable debidamente firmado y en el cual deberá declarar las "cargas" al inmueble.
- 7.7 Para los casos de ampliación, modificación y remodelación, se presentará el Monto de Valor de la Obra Ejecutada de acuerdo a lo indicado en el Artículo Octavo.
- 7.8 Informe Técnico del o de los Delegados Ad-Hoc; o copia de las solicitudes con sello de recepción de los Organismos correspondientes, en los casos de edificaciones con afluencia masiva de público (Centros Comerciales, Galerías, Cines, Discotecas, Restaurantes, entre otros).
Bajo responsabilidad del Administrado y del Verificador Responsable, se podrá permitir el ingreso del Expediente de regularización de Declaratoria de Fábrica, sólo con la constancia de inicio de trámite de los Informes Ad-Hoc que correspondan.
Estos Informes Ad-Hoc, sean favorables o desfavorables, serán de obligatoria presentación para la emisión de la Resolución y visación de los Formularios y Planos de regularización de Declaratoria de Fábrica.
- 7.9 Pago del Derecho de Trámite por el procedimiento de Regularización de Declaratoria de Fábrica.
- 7.10 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- 7.11 En caso de Quintas, Casas en copropiedad, Centros, Galerías Comerciales y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, deberán adjuntar los documentos de Independización y el Reglamento Interno.

(*) Para la revisión previa, se presentará solo 01 juego de formularios y planos debidamente firmados. Luego del VºBº de la División de Declaratoria de Fábrica de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, dichos documentos serán entregados a la Municipalidad por triplicado y debidamente legalizados ante Notario Público de Lima, para proseguir con el trámite establecido en el Artículo Décimo Cuarto de la presente Ordenanza.

Los Informes Ad-Hoc que presenten Observaciones, de ser subsanables, deberán ser levantados dentro de los 90 días útiles. En el caso de no ser subsanables, estas Observaciones contenidas en los Informes Ad-Hoc se declararán como cargas por el Verificador Responsable en el Formulario o en hojas adicionales, de acuerdo al artículo 32º, del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

Se permitirá en la presentación de los Planos, el uso de otras escalas para Proyectos Especiales o de gran envergadura, debidamente sustentadas en la Memoria Descriptiva. Los Planos indicados en los incisos 7.4 y 7.5 deberán adjuntarse también en medio magnético (Autocad).

Artículo Octavo.- MONTO DEL VALOR TOTAL DE LA OBRA EJECUTADA.

En el caso de Regularización de Obra Nueva y de Ampliación, el Valor Total de la Obra por m², tendrá como base los montos del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa, vigente para el año en que se presente el Expediente. El Valor Total de Obra será resultante de aplicar este valor al Área Total Techada de la Edificación.

En el caso de Demoliciones, se tendrá también como base los montos del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales por m² de Edificaciones para la Costa, vigente para el año en que se presente el Expediente, a los que se aplicará la depreciación de acuerdo a la antigüedad y estado de conservación del inmueble. El Valor Total de Obra de Demolición será el resultante de aplicar este valor al Área Total Techada de la Edificación demolida.

Artículo Noveno.- DE LA CALIDAD DEL TITULO OTORGADO

La Resolución de aprobación del Formulario de Regularización de Declaratoria de Fábrica, del Informe Técnico de Verificación y de los Planos correspondientes, serán visados por la División de Declaratoria de Fábrica y suscrita por la Dirección de Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para el caso del Cercado de Lima, y por la Dirección de Desarrollo Urbano o Dependencia encargada de esas funciones de las Municipalidades Distritales correspondientes, constituyendo **Título Suficiente** para su posterior inscripción.

Una vez efectuado el visado, la Municipalidad entregará al propietario 02 ejemplares (Formularios, Informe Técnico de Verificación y Planos) con la Resolución de Aprobación de la Regularización de Declaratoria de Fábrica, con o sin cargas, para su inscripción correspondiente en los Registros Públicos de Lima y Callao.

Cuando la Declaratoria de Fábrica se refiera a inmuebles constituidos por bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común o servicios comunes, como es el caso de Quintas, Casas en copropiedad, Centros, Galerías Comerciales y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, deberá adjuntarse al Formulario Municipal, el respectivo Reglamento Interno y la nominación del Presidente y/o de la Primera Directiva de la Junta de Propietarios, de estar constituidas las Juntas de Propietarios. Asimismo, los Planos correspondientes si es que se encuentran debidamente independizados.

Artículo Décimo.- DE LAS CARGAS INSCRITAS

Los propietarios que requieran regularizar las obras ejecutadas por ampliaciones, demoliciones, modificaciones, remodelaciones y puesta en valor y que tengan cargas inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, podrán acogerse a la presente regularización.

Las cargas inscritas podrán levantarse, siempre y cuando sean subsanables técnicamente y se ajusten a la reglamentación vigente a la fecha de terminación de la obra.

En los casos de demolición y modificación de Proyecto, cuando se requieran levantar las cargas inscritas en los Registros Públicos o parte de ellas, deberá solicitarse la Licencia de Obra correspondiente. En los casos de cargas por déficit de estacionamiento, deberá acreditarse la compra del mismo o el pago por dicho concepto.

Luego de contar con la documentación que acredite el levantamiento de las cargas inscritas, deberá solicitarse el **Certificado del Levantamiento de Cargas** a la División de Declaratoria de Fábrica cuyo costo será de 4.063% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

Artículo Décimo Primero.- DE LAS OBSERVACIONES REGISTRALES

El levantamiento de observaciones para la inscripción de la Declaratoria de Fábrica ante los Registros Públicos, será de exclusiva responsabilidad del Administrado ante los Registros Públicos de Lima y Callao.

Sólo en el caso de observaciones de la documentación técnica relacionada a la Declaratoria de Fábrica, se solicitará la visación correspondiente ante la Municipalidad respectiva, dicho acto será efectuado por el funcionario indicado en el artículo Décimo Tercero de la presente Ordenanza, sin costo adicional.

Las Independizaciones y los Reglamentos Internos no requieren de la visación municipal para levantar las observaciones efectuadas por el Registrador Público.

Artículo Décimo Segundo.- MONTO A PAGAR POR DERECHO DE TRÁMITE

El monto por Derecho de Trámite de los procedimientos de Regularización de Declaratoria de Fábrica comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza, tiene la escala siguiente:

- Declaratoria de Fabrica hasta 100 m² 8.297% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).
- Declaratoria de Fabrica de 101 a 500 m² 10.999% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).
- Declaratoria de Fabrica de más de 500 m² o hasta 10 Unidades Independizadas...14.5757% de la Unidad Impositiva Tributaria.

Artículo Décimo Tercero.- DE LAS SANCIONES

La declaración de datos falsos será de estricta responsabilidad del Propietario y de los Verificadores Responsables que intervengan en el procedimiento, los mismos que estarán sujetos a las sanciones administrativas, civiles y penales que establecen las disposiciones legales vigentes, comunicándose al mismo tiempo a los Colegios Profesionales correspondientes para las medidas disciplinarias que hubiere lugar.

Artículo Décimo Cuarto.- DEL PROCEDIMIENTO

En el caso del Cercado de Lima, la Regularización de Declaratoria de Fábrica establecida en la presente Ordenanza, ingresará por la Oficina de Trámite Documentario y al día siguiente será remitida a la División de Declaratoria de Fábrica de la Dirección de Autorizaciones Urbanas de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano. La documentación presentada será revisada y, previa inspección ocular del personal técnico de la División de Declaratoria de Fábrica y visación de la Resolución que autoriza la Declaratoria de Fábrica por parte del Jefe de División, se remitirá el Expediente al Director de Autorizaciones Urbanas para ser firmada y sellada.

El plazo del trámite dentro de la Municipalidad Metropolitana de Lima para la Regularización de la Declaratoria de Fábrica es de 30 (treinta) días hábiles, transcurrido dicho plazo, se aplicará el Silencio Administrativo Positivo.

De encontrarse observaciones en el Expediente de Regularización de la Declaratoria de Fábrica presentado, la División de Declaratoria de Fábrica notificará al Verificador Responsable y/o al propietario, para que efectúe las respectivas subsanaciones en el plazo de 15 días útiles, vencido el cual se tendrá por abandonado el procedimiento, archivándose el mismo en forma definitiva sin devolución de los derechos y/o pagos realizados.

En el caso que las Municipalidades Distritales aprueben mediante Ordenanza la aplicación de la presente Regularización, será la Dirección de Desarrollo Urbano o Dependencia encargada de esas funciones en la respectiva Municipalidad Distrital, quien ejecute el procedimiento establecido en el presente Artículo.

Las impugnaciones se tramitarán de acuerdo al procedimiento, plazos y formas establecidas en la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

Artículo Décimo Quinto.- DE LOS BENEFICIOS DE LA REGULARIZACION DE DECLARATORIA DE FÁBRICA.

Los propietarios de las edificaciones que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, tendrán derecho a la condonación de las multas, recargos, moras, intereses u otras

sanciones y derechos municipales por licencia de construcción no abonados oportunamente. En caso de encontrarse pendiente algún reclamo o impugnación por multa impuesta por esta clase de infracciones, el Administrado deberá desistirse de la misma.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- Deléguese en el Alcalde de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la facultad de aprobar mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para implementar y viabilizar la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales, a partir de la publicación de la presente Ordenanza, reconocerán para los trámites inherentes a otro tipo de Autorizaciones, tales como: Licencia de Funcionamiento, Certificado de Numeración y otros contemplados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), las Resoluciones de Aprobación de Regularización de Declaratoria de Fábrica de las edificaciones ejecutadas hasta el 30 de Abril de 2004, gestionadas a través de la presente Ordenanza, así como las Declaratorias inscritas de acuerdo al Título I, de la Ley N° 27157.

TERCERA.- Apruébese los Formularios Municipales (FORMUN) de Declaratoria de Fábrica para Regularización de Edificaciones, los mismos que forman parte de la presente Ordenanza.

CUARTA.- Aquellos propietarios de edificaciones ubicadas en la Provincia de Lima, que no se acojan durante el plazo de un año, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza de Regularización de Declaratoria de Fábrica, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAS) de cada Municipalidad; sin perjuicio de regularizar su edificación mediante el procedimiento señalado en la presente Ordenanza.

QUINTA.- Inclúyase en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 591, los procedimientos, requisitos y derechos establecidos en la presente Ordenanza, tal y como aparecen en el Anexo Adjunto.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,

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