

## **APRUEBAN REGLAMENTO MUNICIPAL DE CAPITALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

### **ORDENANZA Nº 121-2006**

#### CONSIDERANDO:

Que, en base al Acuerdo de Cooperación suscrito el 9 de agosto de 2004 entre la Municipalidad Distrital de El Rímac y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD, se dio inicio al "Proyecto de desprecarización y capitalización de la propiedad urbana", el mismo que ha diagnosticado el estado de precarización en que se encuentran los derechos de propiedad de un vasto número de predios del distrito. El objetivo del proyecto es proveer de integración y adecuada definición, en materia de derechos de propiedad, a los poseedores de inmuebles de El Rímac, cuyos derechos de propiedad arrojan severos niveles de deterioro legal y muestran una situación de grave precarización.

Que, la precarización de la propiedad es una de las más importantes causas de exclusión económica de las mayorías nacionales. Se trata de un mal social que afecta a la amplia gama de poseedores de inmuebles (ocupantes antiguos, inquilinos de casas sin dueño, herederos en posesión de partes de antiguas casonas, etc.), quienes debido a razones básicamente institucionales, son confinados a la posición de ejercer únicamente la función primaria de la propiedad. Como en tiempos premodernos, sus casas terminan siendo únicamente moradas para habitar y no activos prediales con posibilidad de crear nuevo capital.

Que la precarización de la propiedad es debida a dos causas esenciales: a) carencia o deficiencia de títulos de propiedad de miles de poseedores de viviendas en el distrito, y b) desfase registra de miles de edificaciones realizadas sin licencia. Constituye el obstáculo mas serio que impide a los titulares de los predios afectados utilizar sus casas como activos financieros y realizar su derecho a una vivienda digna y adecuada, en un ambiente ordenado, con expectativas de alcanzar un desarrollo urbano integral de la localidad, lo cual es deber de los Gobiernos locales promover, conforme se desprende de lo dispuesto en el artículo X del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el origen de la precarización tiene que ver, en mucho, con el carácter centralista y ajeno a la realidad que caracteriza al proceso normativo nacional. Cuando las leyes sobre propiedad se diseñan desde los escritorios -y son creadas en función de contextos ideales, muchas veces tomados de otras realidades, el resultado es su ineficacia. En ese contexto, la legislación de propiedad, para ser eficaz, tendrá que provenir de un proceso que se adecuó a la dinámica de transformación propia de la sociedad espontánea peruana. Para vencer la precarización, las normas sobre propiedad deberán sustentarse en una visión de cambio y estar dotadas de mecanismos adaptados a procesos masivos de incorporación de nuevos agentes económicos y sociales.

Que, si bien el gobierno central emitió la Ley 27157 (1999) y su reglamento para conseguir revertir la situación de precarización de los predios urbanos., dicha norma -luego de casi ocho años de vigencia- no ha logrado cumplir sus objetivos dentro de la jurisdicción de este Municipio, debido principalmente a que lejos de satisfacer las necesidades de los vecinos, más bien se les ha disuadido de iniciar e inclusive continuar con los trámites tendientes a la formalización de su predio, debido, primero, a que en dicha legislación no se han tomado en cuenta los problemas inherentes y específicos del distrito; y segundo, por los elevados costos que implican los procedimientos de formalización y la incertidumbre del éxito de los mismos en su culminación.

Que, en el diagnóstico de la precarización de la propiedad en El Rímac realizado por el PNUD, se ha identificado en la zona histórica del distrito miles de poseedores de casonas muy antiguas o parte de ellas que carecen de titularidad inscrita en los registros<sup>1</sup>, e inclusive, no mantienen ninguna relación o vínculo con el propietario o sus herederos que legalice su posesión. El estado

de las viviendas es ruinoso o semi ruinoso por el abandono de los solares. Ante dicha situación, los poseedores realizan demoliciones parciales de las partes más derruidas del inmueble, clausuran dichas zonas tapiando la entrada, construyen servicios higiénicos propios (estos solares se caracterizan por contar con un solo baño comunitario) y refacciones dirigidas a evitar el colapso de la vivienda. En consecuencia, estos inmuebles han sido modificados de modo que las características de la edificación que aparece en los registros públicos no coinciden con la realidad física.

Que, destaca el caso de la Beneficencia Pública de Lima, propietaria de 407 inmuebles que reúnen 711 unidades de vivienda y que presentan serios problemas de precarización debido a que dicha institución no mantiene un control o registro actualizado de sus arrendatarios. Por ello, se encuentran a hijos y nietos de los originarios arrendatarios (muchas veces ya fallecidos) habitando estos inmuebles e, incluso, terceros a los que se les ha "traspasado" la vivienda. En la zona moderna de El Rímac muchos inmuebles cuentan con la inscripción registral del derecho del propietario originario, que en la mayoría de casos se trata del padre fallecido; sin embargo, los herederos o los nuevos copropietarios no han registrado el cambio de titularidad del derecho de propiedad. El panorama se agrava con el hecho que las edificaciones realizadas en el inmueble tampoco se encuentran inscritas.

Que, cabe resaltar que la falta de registro de las edificaciones tienen su origen, en primer lugar, en la deficiencia de las normas de habitabilidad urbana, las cuales no se ajustan a las necesidades de los propietarios ni guardan relación con las características de la zona y, en segundo lugar, en los obstáculos y elevados costos de los procedimientos para el otorgamiento de las licencias de construcción.

Que, asimismo, las soluciones espontáneas representan normas consuetudinarias y por ello gozan de legitimación como respuesta de la comunidad mediante el cual se palia en parte el problema de la precarización; por tanto, el Municipio, como ente más cercano a la población está premunido para encausarlas dentro de la legalidad. Las soluciones espontáneas que se detallan a continuación, sirven de base para los criterios de simplificación, eficiencia y accesibilidad que Inspiran la presente norma, a saber:

	Soluciones espontáneas
1	Personas naturales se agrupan en asociaciones con la finalidad de adquirir la propiedad de un predio en el cual poseen una parte independiente, como casa habitación para asignar dichos espacios a cada uno de los adquirentes
2	Los coherederos, mediante acuerdo de voluntades, realizan la división, independización y adjudicación de partes del inmueble que habitan de manera que cada uno de ellos ocupe una unidad determinada y de uso exclusivo
3	Un morador antiguo de una casa traspasa la posesión del inmueble de propiedad de la beneficencia o de un tercero particular, a través de un simple acto táctico de permitir el uso. Luego se retira y deja al nuevo poseedor en pleno ejercicio de la posesión
4	El poseedor que no es propietario del inmueble obtiene el cambio de titularidad en los documentos de pago de arbitrios municipales
5	Los poseedores de parte de un inmueble individualizan dicho espacio para su uso exclusivo, subdividiendo el bien mediante el bloqueo de vías de acceso y construyendo obras que permitan su independización
6	Las modificaciones que requieran ejecutarse en un inmueble se realizan sobre la base del esquema de autoconstrucción, sin contar con autorización municipal.
7	La información presentada en el proyecto de obra será modificada, sin comunicación de tal hecho a la autoridad municipal, si tales variaciones se ajustan a las necesidades y requerimientos de la obra.
8	El poseedor de inmueble afectado por la declaración de monumentalidad por parte del

	INC, realiza alteraciones internas con la finalidad de conservar el bien y proteger su seguridad personal.
9	El padre transfiere en vida la propiedad de un inmueble a sus descendientes sin que éstos paguen en la realidad nada a cambio (Simulación de compraventa).

Que, en el Diagnóstico de la Precarización, los indicadores las mencionadas prácticas espontáneas cuentan con altos niveles de eficiencia, medida a partir de variables como: tiempo, costo, rentabilidad, acceso a mayores oportunidades, eficacia, accesibilidad, fomento de seguridad jurídica, desincentivo de conflicto, diversificación de riesgo, incentivo al asociacionismo y trascendencia de la norma. En base a ello, la presente norma recoge aquellas que ponderen un rango de "altamente eficientes a más".

Que, la facultad o competencia del Municipio distrital, para emitir la presente norma se ampara en los artículos 194 (primer párrafo) y 195 incisos 6 y 8 de la Constitución Política del Perú y artículos 8, 9 y 42.a).y b) de la ley de bases de la descentralización (LBD), que le reconocen autonomía en asuntos de su competencia como: planificación y promoción del desarrollo urbano de sus circunscripciones, y el desarrollo y regulación de actividades y/o servicios en materia de urbanismo,, vivienda, entre otros. Asimismo, tiene competencia para velar por la armonización del uso de la propiedad inmueble con el bien común, según artículo 88 de la Ley Orgánica de Municipalidades (LOM), norma que completa y confiere sentido práctico al Art. 923º del Código Civil, el cual señala que la propiedad es un derecho que se ejerce en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Asimismo, la LOM atribuye a los gobiernos locales la facultad de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias de construcción, remodelación o demolición y declaratorias de fábrica, según el artículo 79 inciso 3.6.2 de la misma -ley.

Que, en ese sentido, este gobierno local, sobre la base del principio de subsidiariedad y bajo el respeto de las libertades que el Municipio Metropolitano de Lima reconoce -en el artículo primero (último párrafo) de su ordenanza 740-MLM- a los Municipios Distritales de su jurisdicción, se haya facultado y compelido como entidad más cercana a la población a tomar decisiones y a realizar acciones en beneficio de ésta última para revertir los problemas de precarización que le aquejan.

Que, además, el presente Reglamento se enmarca dentro de los Planes Metropolitanos y en las Ordenanzas Metropolitanas, especialmente en aquellas donde se establece las pautas generales para el desarrollo de obras de renovación urbana sobre los inmuebles ubicados en la zona histórica del Rímac, reconociendo que corresponde al distrito las acciones de ejecución de tales proyectos en coordinación con el Municipio Metropolitano, y dentro de las normas legales que protegen el patrimonio cultural de la nación.

Que, en el estudio realizado se propone directrices de desprecariación, parte de las cuales se desarrollarán en los procedimientos siguientes:

- Sistema de Calificación del estado de abandono de los predios para su Adjudicación a favor del Municipio y por este a sus poseedores, a fin de ejecutar programas de renovación urbana.
- Prescripción Adquisitiva de Dominio: Procedimiento por el cual se facilita el acceso a la propiedad a favor de aquellos poseedores que cumplan con haber ejercido una posesión como dueño, de manera pacífica y pública durante 5 años si gozan de justo título o durante 10 años a falta de este último. Este procedimiento podrá seguirse en la vía notarial, según las normas contenidas en el presente Reglamento y en normas especiales.

La prescripción adquisitiva también podrá ser invocada por el Municipio cuando se haya verificado el estado de abandono del predio, pero durante un lapso menor a 20 años y mayor de 10 años, y siempre que los poseedores ocupen el predio en calidad de poseedores inmediatos, sin derecho a adquirir por prescripción.

- Sistema de verificador de oficio a fin de regularizar las habilitaciones urbanas no iniciadas o truncas, así como las edificaciones construidas sin licencia.

- Sistema de Verificador Único para licencias de obra nueva: procedimiento simplificado, dinámico y económico, orientado a agilizar la el trámite de licencias para, edificaciones nuevas.

Que, los procedimientos mencionados para la desprecarización de la propiedad se amparan en los artículos 123 y 124 de la LOM, que rigen las relaciones interinstitucionales generadas entre los gobiernos locales y entre estos y otros niveles de gobierno y poderes del estado involucrados en los temas de formalización y saneamiento legal de la propiedad, en atención a lo cual se han generado consensos interinstitucionales destinados a una facilitación de los procedimientos con el propósito de lograr los objetivos de desprecarización trazados por el gobierno local en beneficio del interés público y del ciudadano local.

Que, asimismo, sobre la base de la ayuda técnica y financiera canalizada por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), entidad de promoción del desarrollo humano, que financió la etapa del diagnóstico de precarización en el distrito así como la elaboración de la Propuesta Normativa, el Municipio ha expresado su pleno acuerdo en facilitar la implementación de los componentes de la desprecarización de la propiedad en El Rímac, tal como se indica en el Oficio No 0016-2005-MDR del 7 de abril de 2005 enviado a la Oficina del PNUD - Lima, con la seguridad de que reportará beneficios cualitativos y cuantitativos a la ciudadanía.

Que, por lo antes mencionado es necesario contar con una herramienta jurídica enmarcada dentro de los principios que inspiran el Derecho Administrativo peruano, tales como simplificación administrativa, masificación de soluciones, actuación de oficio, razonabilidad, celeridad, economía procesal, eficacia, no formalismo y otros contenidos en la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley 27444 y sus modificatorias, así como en los principios de subsidiariedad, simplificación administrativa, masificación de soluciones, legitimación normativa sustentada en buenas prácticas, carácter permanente de las soluciones, ejercicio armónico del derecho de propiedad con el bien común y el desarrollo sostenible, los cuales sirven de soporte jurídico a la gestión municipal como ente encargado de liderar el proceso de desprecarización de la propiedad predial.

Que, la masificación de soluciones permitirá en un período determinado y predecible de corto plazo, dar solución al problema de la precarización inmobiliaria, facilitando con ello el saneamiento del derecho de propiedad predial, paso previo y fundamental para que los inmuebles retornen al mercado como activos susceptibles de múltiples transacciones mercantiles, lo cual permitirá la capitalización del usuario así como la ampliación de la base tributaria municipal, amén de otros beneficios para el Municipio, como una mejor administración de la propiedad predial, la actualización del catastro y de la información predial, etc.

Que, al amparo de las facultades conferidas por los artículos 39 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el Consejo Municipal del Rímac emite ordenanzas, las cuales tienen rango ley según el inciso 4 del artículo 200 de la Constitución.

POR CUANTO

El Concejo Municipal del distrito del Rímac, en Sesión Ordinaria de fecha 22.02.06 en uso de sus atribuciones conferidas por los artículos 9º numeral 8), 39º y 40º de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y con el voto mayoritario y con la dispensa del trámite de aprobación del Acta ha dado la siguiente:

## **REGLAMENTO MUNICIPAL DE CAPITALIZACION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

### **INDICE**

#### **I. TITULO PRELIMINAR**

##### **1. Capítulo I: Principios Inspiradores**

**2. Capítulo II: Objeto y ámbito de aplicación**

**3. Capítulo III: Marco legal subsidiario**

**4. Capítulo IV: Normas de Protección y conservación del patrimonio cultural**

**5. Capítulo V: Relaciones entre el Municipio y las instituciones involucradas en la desprecarización de la propiedad.**

**6: Capítulo VI: Glosario**

**II. TITULO PRIMERO: PROCEDIMIENTOS DE DESPRECARIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA**

**1. Capítulo I: Generalidades del saneamiento legal de predios**

**2. Capítulo II: Sistema de Calificación de Abandono para Programas de Renovación Urbana**

**3. Capítulo III: Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**a. Subcapítulo I: A solicitud de los particulares**

**b. Subcapítulo II: A solicitud del Municipio**

**4. Capítulo IV: Regularización dé Oficio**

**a. Subcapítulo I: Sistema de ^Verificador de Oficio (S VO) b. Subcapítulo II: Regularización de Oficio de Habilitaciones Urbanas (ROHU)**

**III. TITULO SEGUNDO: PROCEDIMIENTO PARA MANTENER LA DESPRECARIZACION**

**1. Capítulo I: Sistema de Verificador Único (SVU)**

**2. Capítulo II: Matrices Tipo o Modelos de Unidades de Vivienda**

**a. Subcapítulo I: Generalidades**

**b. Subcapítulo II: Aplicación de las Matrices,**

**IV. TITULO TERCERO: MECANISMOS PARA INCENTIVAR LA DESPRECARIZACION**

**1. Capítulo I: Mantenimiento de las soluciones**

**2. Capítulo II: Incentivos económicos y sanciones**

**DISPOSICIONES FINALES**

**I. CAPITULO INSPIRADORES**

**TITULO PRELIMINAR PRIMERO:**

**PRINCIPIOS**

La interpretación de las normas contenidas en este reglamento deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes principios:

1.1 Subsidiariedad.- Principio jurídico fundado en la justicia social, según el cual corresponde al nivel de gobierno más cercano a la población ejercer las funciones o competencias, por su idoneidad e inmediatez, para dar solución a los conflictos sociales dentro de una jurisdicción determinada y en resguardo de los derechos esenciales de la población. Este principio entraña una división de competencias entre el gobierno nacional, el regional y el local. Permite al Municipio, como autoridad gubernativa más cercana a la población del distrito del Rímac, liderar los procesos de desprecarización de la propiedad urbana y capitalización de los propietarios, dentro de un marco legal inclusivo de las buenas prácticas, al amparo de la Constitución, de la Ley Orgánica de Municipalidades, de la Ley de Bases de la Descentralización y de las demás normas legales vigentes que resulten aplicables.

1.2 Simplificación administrativa.- Principio que garantiza la actuación desburocratizada, eficaz y oportuna de la Administración sobre la base de procedimientos sencillos y económicos, reduciendo al mínimo indispensable las etapas (pasos), actos, pago de derechos y requisitos de los procesos administrativos. Este principio se sustenta, a su vez, en los principios de racionalización, desarrollo, eficiencia, transparencia, celeridad y economía procesal, indispensables para garantizar una actuación estatal que procure el bienestar social dentro de una comunidad o localidad determinada.

1.3 Desarrollo sostenible.- Principio consistente en promover, facilitar y propiciar los mecanismos ius económicos que impulsen el crecimiento económico, social y cultural de la población a nivel local, regional y nacional, permitiendo el retorno al mercado de los sectores excluidos, apoyándose en la organización socio-política, la tecnología, la adecuada explotación de los recursos naturales y el ejercicio de derechos esenciales en armonía con el bien común. Este principio busca el crecimiento de la urbe de manera autosostenida y ordenada.

1.4 Legitimación normativa sustentada en las buenas prácticas.- Principio jurídico básico de la desprecarización, consistente en la generación de normas legales sustentadas en la sistematización de buenas prácticas, sobre la base de la calificación y evaluación de las soluciones espontáneas -acordes con el orden público- que los poseedores de viviendas crean y emplean para sortear los efectos negativos de la exclusión normativa existente. Estas soluciones espontáneas, a fuerza de su reiteración táctica (elemento objetivo) e interiorización en el colectivo (elemento subjetivo), adquieren el estatus jurídico de costumbres y constituyen un mecanismo necesario y forzoso para generar un derecho legítimo y acorde con la realidad.

1.5 Carácter permanente de las soluciones.-Principio jurídico que consiste en la invariabilidad de los mecanismos jurídicos y condiciones generados para dar solución eficaz a un problema determinado. Dicha invariabilidad recae sobre los incentivos económicos, procedimientos y costos bajos que hacen viable la funcionalidad de la solución creada y aseguran su permanencia como parte importante de la institucionalidad o marco normativo generado. Toda variación en las normas que contienen la solución sólo serán admitidas en la medida que generen mejores condiciones que favorezcan y perennicen la aplicación de aquella solución. Este principio confiere vigencia a la desprecarización como proceso durable y continuo en el tiempo para erradicar la informalidad y la precarización.

1.6 Ejercicio armónico de la propiedad con el bien común.- Este principio resalta la obligación de los propietarios de ejercer su derecho en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Art. 70 de la Constitución y Art. 923º del Código Civil), el cual encuentra su correlato en la LOM, cuyo Art. 88º señala que corresponde al Municipio velar porque el derecho de propiedad sea ejercido en armonía con el bien común dentro del marco normativo nacional vigente. Este principio sustenta las atribuciones del gobierno local para construir el marco normativo técnico jurídico que genere un sistema de desprecarización de la propiedad predial o inmobiliaria, a fin de garantizar la existencia de un derecho de propiedad plenamente acreditado en el Registro.

En ese contexto, también compete al Municipio dictar normas para que el derecho de propiedad sea encausado según los planes de desarrollo y planificación urbanos, imponiendo límites a un uso irrestricto del derecho de propiedad, pero respetando los derechos básicos derivados de la

propiedad predial como son la libertad de edificar y la libertad de habitar. De ahí que los propietarios asumen también obligaciones ante la Autoridad municipal, las cuales se resumen en: evitar la precarización, mantener el ornato y limpieza de la urbe, así como la imagen urbanística del distrito, conservando y preservando sus riquezas monumentales.

1.7. Actuación de Oficio.- Principio que garantiza la efectiva intervención del Estado para subvertir situaciones no queridas o que atentan contra el orden social. Este principio comprende tanto el impulso de oficio como la potestad de la Administración de intervenir a su sola decisión para evitar, corregir o subvertir situaciones que generen un incumplimiento de las normas vigentes, es decir, se deriva del poder de policía intrínseco a la Administración Pública, y por lo mismo a la administración municipal. En ese contexto, al amparo de lo establecido en el Art. 88º de la LOM se hace imprescindible la actuación del gobierno local hecho que se materializa a través de la presente ordenanza.

1.8. Masificación de soluciones.- Este principio significa la posibilidad de replicar una solución abarcando la mayor cantidad de casos posibles, para justificar la inversión o el costo que represente para la Administración la generación de dicha solución. Asimismo, la masificación permite reducir los propios costos que dicha solución irroge al usuario. Por ello, la masificación constituye también un elemento fundamental para la desprecariación.

## **II. CAPITULO SEGUNDO: OBJETIVOS Y AMBITO DE APLICACION**

Los principales objetivos del Reglamento son los siguientes:

2.1 Capitalización de los activos prediales, para lo cual se han diseñado un conjunto de procedimientos orientados a lograr la desprecariación de la propiedad inmueble del distrito del Rímac. Tales procedimientos se caracterizan por su simplificación, dinamismo, transparencia, brevedad y bajo costo.

2.2. Programas de renovación urbana, los cuales serán aprobados por el Municipio sobre aquellas unidades de vivienda que resulten inhabitables conforme a las normas contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad, con el propósito de cumplir los fines siguientes:

1º Desprecariar mediante la asignación de derechos de propiedad definidos y acreditados conforme a ley, a favor de los actuales poseedores legitimados, previa calificación.

2º Mejorar las condiciones de vida de los habitantes, dotándoles de unidades inmobiliarias habitables en condiciones mínimas de seguridad, salubridad y confort permitidos según las normas nacionales e internacionales.

3º Preservar el patrimonio cultural, mediante el desarrollo de proyectos de reconstrucción y explotación económica de bienes declarados monumentos históricos en coordinación con las instancias estatales competentes del gobierno central y gobierno metropolitano. ,

La ejecución de los programas de renovación urbana se sujetarán al presente Reglamento en lo que les resulte aplicable, así como a las normas técnicas sobre edificaciones aprobadas en primer lugar por el gobierno local distrital, y normas complementarias dictadas por el gobierno metropolitano y nacional, y a los parámetros urbanísticos y arquitectónicos establecidos por este Municipio y por el gobierno metropolitano en lo que resulten, aplicables.

2.3. Ámbito de aplicación.- El presente Reglamento se aplica a los predios ubicados en el distrito del Rímac.

## **III. CAPITULO TERCERO: MARCO LEGAL SUBSIDIARIO**

Las normas que se mencionan a continuación tendrán aplicación subsidiaria o supletoria al presente Reglamento:

3.1. La Constitución, el Código Civil y otras normas expedidas por el gobierno central referidas a los asuntos contemplados en el presente Reglamento.

3.2. Las ordenanzas dictadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima referentes a los planes de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano Metropolitano, planes directrices y otros que establezcan criterios generales urbanísticos.

3.3. Las ordenanzas internas dictadas por el Municipio Distrital sobre desarrollo urbano distrital, habilitaciones urbanas, parámetros urbanísticos y arquitectónicos, y las normas sobre uso de suelos o zonificación que complementen las normas municipales dictadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

3.4. Las normas técnicas sobre edificaciones contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones u otra norma que le suceda dictada por el gobierno nacional, así como las demás normas sobre habilitaciones urbanas, regularización y otorgamiento de licencias de construcción, dictadas por el gobierno nacional, ya sea que estén contenidas en leyes formales o en normas reglamentarias.

#### **IV. CAPITULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL**

4.1. Las normas de protección y conservación del patrimonio cultural, especialmente las contenidas en la Ley 27580 y en la Ley 28296, serán de aplicación obligatoria, pudiendo el Municipio generar normas complementarias que aseguren una protección y conservación más eficaces del referido patrimonio.

4.2. Las normas que dicte el Municipio, al amparo de lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades, serán consensuadas previamente con el Instituto Nacional de Cultura, con el Municipio Metropolitano y con los vecinos del distrito a fin de generar normas legitimadas que faciliten de modo efectivo la conservación, protección y reconstrucción de los monumentos históricos y de las zonas monumentales del distrito.

4.3. El Municipio en coordinación con las juntas vecinales solicitará; opinión técnica al INC en la generación de procedimientos que agilicen las licencias de obra nueva sobre predios declarados monumentos históricos o ubicados en zonas monumentales, con el propósito de evitar la precarización del derecho de propiedad y con el propósito de alentar la conservación, protección y explotación adecuada de tales bienes.

#### **V. CAPITULO QUINTO: RELACIONES ENTRE EL MUNICIPIO DISTRITAL Y LAS INSTITUCIONES INVOLUCRADAS EN LA DESPRECARIZACION DE LA PROPIEDAD**

5.1. Relaciones entre el Municipio Distrital del Rímac y el Municipio Metropolitano de Lima.- Las acciones de ambas instituciones, se llevan a cabo acorde a lo establecido en los artículos 123º y 124º de la Ley Orgánica de Municipalidades, con la debida sujeción al principio de subsidiariedad que otorga competencias a la Autoridad más cercana a la población.

5.2. Relaciones entre el Municipio Distrital y los Colegios profesionales.- Las relaciones entre el Municipio y los Colegios de Ingenieros y de Arquitectos del Perú y de Notarios de Lima se rigen sobre la base de consensos interinstitucionales que faciliten los procedimientos de desprecarización contenidos en la presente norma.

5.3. Relaciones entre el Municipio del Rímac y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos -SUNARP, se enmarcan dentro de lo establecido por los artículos 49 y 123 de la LBD y de la LOM, respectivamente; sobre la base de consensos interinstitucionales a fin de dotar de viabilidad la regularización de los activos prediales. Asimismo, para la inscripción de los derechos de propiedad, la SUNARP considerará la validez de la presente ordenanza, en atención al rango de ley conferido por la Constitución y al ámbito de aplicación.

5.4. Relaciones entre el Municipio y el Instituto Nacional de Cultura.- Se rigen por lo establecido en los artículos 49 de la LBD y 123 de la LOM, siendo el INC un órgano técnico con competencias específicas y que comparte funciones con los Municipios, conforme puede inferirse de los artículos 73.1.9 y 82.12 de la LOM. Asimismo, existe una relación de cooperación recíproca entre ambos organismos, liderada por el Municipio del Rímac, al amparo del principio de subsidiariedad.

5.5. Relaciones entre el Municipio y las Sociedades de Beneficencia Públicas.- Se rigen por lo establecido en el Art. 70º de la Constitución, Art. 923S del Código Civil, así como por el Art. 88º de la LOM, y por el Art. III del Título Preliminar del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado mediante DS 154-2001-EF. En consecuencia, las sociedades de beneficencia en calidad de propietarias de bienes de dominio privado del Estado están obligada ante el Municipio a ejercer un derecho de propiedad acorde al interés común, evitando la precarización de la propiedad, así como a velar porque el estado de sus predios sea habitable, decoroso y dentro de las limitaciones que impone el gobierno local. Con el propósito de subvertir el estado actual de precarización del derecho de propiedad de tales predios, dichas instituciones podrán celebrar convenios que faciliten la ejecución de programas renovación urbana, en los cuales las sociedades de beneficencia puedan permutar el total de las acciones y derechos de sus predios, a cambio de obtener un predio nuevo y realengo, es decir, sin cargas tributarias, lo cual le permitiría reducir o amortizar las cuantiosas deudas tributarias que mantiene a la fecha con el Municipio.

## VI. CAPITULO SEXTO: GLOSARIO

Para efectos del presente Reglamento, en cuanto a los términos utilizados, se considera:

Abandono del derecho de propiedad: Hecho con efectos jurídicos, generado por el no uso o no ejercicio del derecho de propiedad sobre un predio en armonía con el bien común. Los efectos jurídicos del abandono son:

- a) La extinción o caducidad del derecho de propiedad
- b) La transferencia de dominio a favor del Estado de manera automática, como consecuencia de la caducidad del derecho de propiedad.

El efecto traslativo de dominio a favor del Estado opera al cabo de 20 años de producido el abandono. Este hecho puede constatarse desde dos aspectos objetivos: La precarización del derecho de propiedad y el incumplimiento de los deberes de propietario derivados de la obligación de ejercer la propiedad en armonía con el interés social. Desde el primero se constata la inmovilización del derecho de propiedad por la ausencia de titulares claros y definidos. En tanto que desde el segundo, el abandono es constatado mediante los efectos visibles y fácticos que produce como son el deterioro del bien al punto de encontrarse en estado ruinoso e inhabitable. Estos efectos llevan a sustentar por qué el abandono es sancionado con la caducidad o extinción del derecho de propiedad, ya que la misma queda inmovilizada, perdiendo todo valor en el mercado.

El abandono es una institución jurídica que tiene por finalidad sancionar la precarización del derecho de propiedad ocasionada por el no uso o el uso ineficiente del derecho de propiedad ajeno al interés social, que se traduce como un abuso no amparado por el Derecho como principio general. Y como consecuencia de lo anterior, facilita la desprecarización del derecho de propiedad, permitiendo que el bien sea devuelto al mercado con el fin de asignar derechos de propiedad claramente definidos a favor de los poseedores calificados por el Municipio.

El abandono se rige por lo normado en el Art. 968º numeral 4, así como por los artículos 2003 al 2007 del Código Civil y por lo establecido en el presente Reglamento.

Activo predial: Inmueble que se deprecia con el paso del tiempo y tiene el potencial de generar un flujo económico, siempre que se encuentre inscrito en Registros Públicos.

Causante: Persona que al fallecer transmite derechos y obligaciones a otra (causahabiente).

Declaración de abandono del derecho de propiedad: Acto administrativo mediante el cual se constata de manera objetiva, a través de un peritaje, la situación de abandono del derecho de propiedad predial. Dicho acto consta en una resolución municipal.

Desprecarización: Proceso socio-jurídico que tiene por finalidad revertir la situación de precarización en que se encuentra el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, con el objeto de lograr el saneamiento legal del título y de la edificación, con el propósito de generar una equivalencia exacta entre la propiedad real y la registrada. La consecuencia inmediata de la desprecarización lo constituye la capitalización de los titulares de los activos prediales.

Estudio de campo (El estudio): Proyecto de "Desprecarización y Capitalización de la propiedad urbana del PNUD (Proyecto PER/ 04/026)".

Fábrica: Construcción o edificación que debe ser autorizada por el Municipio del sector, para su posterior declaración e inscripción en los Registros Públicos. La declaratoria de fábrica se regula, supletoriamente, en la ley 27157 y su reglamento.

Inhabitable: Comprende a aquellos predios que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad, poniendo en grave riesgo la salud, la integridad física y la seguridad de los habitantes de dichos predios.

Instituto de Bienestar Familiar (INABIF): Instituto que depende del MIMDES -Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social-, que interesan en el contenido de la presente normativa en cuanto se relacionan a los bienes de la beneficencia como una de las causas de la precarización.

Instituto Nacional de Cultura (INC): Organismo Público dependiente del Ministerio de Educación, encargado de ejecutar la política del Estado en materia cultural realizando acciones de protección, conservación, promoción, puesta en valor y difusión del patrimonio y de las manifestaciones culturales del país.

Ley de Bases de la Descentralización: En adelante LBD o Ley de Descentralización. La descentralización tiene como finalidad el desarrollo integral, armónico y sostenible del país, mediante la separación de competencias y funciones, y el equilibrado ejercicio del poder por los tres niveles de gobierno, en beneficio de la población.

Ley Orgánica de Municipalidades: En adelante LOM o Ley Municipal. La presente ley orgánica establece normas sobre la creación, origen, naturaleza, autonomía, organización, finalidad, tipos, competencias, clasificación y régimen económico de las municipalidades; también sobre la relación entre ellas y con las demás organizaciones del Estado y las privadas, así como sobre los mecanismos de participación ciudadana y los regímenes especiales de las municipalidades."

Monumento Histórico. Edificaciones de cualquier época que, por su valor arquitectónico o histórico -artístico, deben conservarse total o parcialmente.

Plataforma de Atención al Usuario.- Unidad técnica y de decisión, que tiene a su cargo la conducción, iniciativa en la reglamentación, trámite y resolución de los procedimientos contenidos en el presente Reglamento.

La organización, administración y control de los recursos, personal y equipo que componen y viabiliza las funciones de la Plataforma de Atención al Usuario corresponde exclusivamente al Programa de las Naciones Unidas- PNUD

Precarización: Situación de hecho causada por un desfase registral severo, ya sea porque el título de propiedad no está claramente definido (sucesiones o contratos de compraventa no inscritos, etc.), o porque no existe equivalencia plena entre la realidad del predio y la información que obra en el Registro Público, al no haberse inscrito las modificaciones operadas en el predio.

Las principales consecuencias de la precarización son la inmovilización del bien como activo transable, el deterioro del bien: alcanzando un estado ruinoso o tugurizado, y consiguiente depreciación y sustracción del bien del comercio convirtiéndole en un capital muerto para su titular y para quien lo habita.

Propiedad informal: Derecho de propiedad en estado de precarización.

Propiedad predial: Derecho que se ejerce sobre un bien inmueble que permite su enajenación o disposición en el mercado, contando para ello con título suficiente y debidamente inscrito en Registros Públicos. La Constitución y las normas del derecho común protegen el derecho de propiedad siempre que sea ejercido de acuerdo a los límites establecidos por ley, en armonía con el bien común.

Propiedad predial urbana: Es el derecho de propiedad sujeto a las normas administrativas impuestas por el gobierno local dentro de los planes de desarrollo urbano, usos de suelos, entre otros. Los propietarios y poseedores están obligados a respetar las normas sobre habitabilidad, edificaciones, así como a conservar el predio en buen estado, evitando su deterioro o estado ruinoso. La autoridad municipal tiene a su cargo velar porque el derecho de propiedad predial urbana sea ejercido en armonía con el bien común.

Programa de Renovación Urbana: Aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales en las construcciones o edificaciones con el propósito de revalorar los espacios públicos y privados, facilitar su explotación turística y detener los procesos de deterioro físico de los predios. Buscan el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas o predios renovados. Asimismo, comprenden acciones conjuntas de acondicionamiento del entorno urbano, consistentes en la reconstrucción de calles, pavimentación de pistas y veredas, mejora de la infraestructura básica, modificaciones en el uso de suelos para rescatar las áreas monumentales, de vivienda y mixtas de manera racional. Este proceso integrador se desarrolla en coordinación con las juntas de vecinos y autoridades para recoger los deseos y anhelos de cambio de los vecinos para mejorar el distrito.

Reglamento Nacional de Construcciones (RNC): Normativa emitida por el gobierno central, aprobada por Resolución Ministerial N° 0289-79,-VC-5500, publicada en 1979, y sus normas modificatorias, destinado a establecer los parámetros urbanísticos de construcción y las reglas técnicas aplicables en toda edificación.

Saneamiento legal de inmuebles urbanos: Conjunto de procedimientos que tienen por objeto desprecarizar el derecho de propiedad con el fin de lograr la capitalización de los actuales poseedores legitimados como nuevos dueños. A través de estos procedimientos se busca facilitar la titulación del derecho de propiedad y la regularización de la fábrica sobre los inmuebles, de modo que la realidad jurídica y física del bien se refleje plenamente en los Registros Públicos.

El saneamiento representa un proceso dinámico y por lo mismo con vocación de permanencia, de ahí que corresponda al Municipio propiciar y generar las condiciones adecuadas para que el saneamiento legal se mantenga vigente, cuidando que el mismo no sea detenido, obstaculizado o impedido por procedimientos o trabas burocráticas y altos costos que desincentiven la formalidad.

Soluciones espontáneas: Son respuestas de los poseedores o propietarios frente a los problemas de precarización de la propiedad que les afecta, buscando paliarla, evadirla, corregirla o enfrentarla."

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP): Institución en la que se inscriben los actos y/o documentos referidos a la propiedad y otros derechos sobre bienes inmuebles. Otorga seguridad jurídica, brinda certidumbre y publicidad respecto a la titularidad de los derechos de propiedad.

Tipología de poseedor en precarización Individuos que poseen inmuebles caracterizados por rasgos relevantes de deterioro legal y económico que afectan directamente la representación registral y por ende disminuyen o anulan su potencialidad económica.

Zona Monumental. Sectores o barrios de la ciudad cuya fisonomía debe conservarse porque poseen: 1) valor urbanístico de conjunto, 2) valor documental histórico - artístico, o 3) se encuentra en ellas un número apreciable de monumentos o ambientes urbanos monumentales.

## **TITULO PRIMERO PROCEDIMIENTOS DE DESPRECARIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA**

### **CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES DEL SANEAMIENTO LEGAL DE PREDIOS**

Artículo 1º.- El saneamiento constituye el conjunto de procedimientos legales diseñados para desprecarizar el derecho de propiedad, ya sea para determinar de manera plena la titularidad del derecho como para regularizar las edificaciones realizadas en los predios, de modo tal que exista una plena equivalencia entre la titularidad y la realidad del predio con la información registral, con el propósito de lograr la capitalización de los predios y garantizar un ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el bien común.

Este mecanismo tiene vocación de permanencia, como herramienta garantizadora de la desprecarización, que propicie de la generación de un sistema de propiedad urbana consolidado, dinámico y sostenible.

Artículo 2º.- Los procedimientos que comprende el saneamiento legal son los siguientes:

- a) Calificación del Abandono para Renovación Urbana (CAR U)
- b) Prescripción Adquisitiva de Dominio (PAD)
- c) El Sistema de Verificador de Oficio (SVO)

### **CAPITULO SEGUNDO SISTEMA DE CALIFICACION DE ABANDONO PARA PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA (CARU)**

Artículo 3º.- Generalidades.- Como parte de la iniciativa municipal de lograr la desprecarización del derecho de propiedad para impulsar programas de renovación urbana, el Municipio decide por la presente norma propiciar la transferencia a su favor de aquellos predios que actualmente representan un pasivo o capital muerto para sus titulares registrales debido principalmente al monto elevado de las cargas tributarias impagas que los afectan, además, del estado físico en que se encuentran, hecho que desincentiva toda inversión por parte del propietario registral y de los actuales poseedores (muchos de ellos sin título justo), para evitar el estado ruinoso de los mismos.

En ese sentido, los propietarios registrales -del cien por ciento o de parte del predio- que deseen liberarse de tales bienes (o de parte de él) podrán presentar al Municipio su solicitud de transferencia para fines de renovación urbana. Por efectos de dicha transferencia, el Municipio compensará toda deuda tributaria derivada, del predio en mérito a la transferencia operada a su favor. En consecuencia, se procederá a descargar de sus registros toda deuda tributaria derivada del predio objeto de transferencia, quedando liberado el propietario registral.

Mediante decreto de alcaldía se aprobarán los formularios simplificados así como los detalles del presente procedimiento, previa opinión técnica de la Plataforma de Atención al Usuario, siendo de aplicación supletoria lo normado en el presente capítulo.

Artículo 4º.- Declaración del estado de abandono.-En aquellos casos donde resulte jurídicamente imposible lograr la transferencia para fines de renovación urbana, a que se refiere el artículo anterior, se procederá a aplicar la figura jurídica del abandono del derecho de propiedad, cuyo efecto principal consiste en la extinción del dominio y traslado del mismo al

Municipio, para su inmediata transferencia a los poseedores, como consecuencia inexorable de la caducidad operada de acuerdo a ley.

Este procedimiento podrá servir de base para la ejecución de programas de renovación urbana, en aquellos casos donde el predio se encuentre en estado inhabitable conforme a las normas contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

Artículo 5º.- Causales específicas para la declaración de abandono del derecho de propiedad.- La autoridad municipal reglamentará la declaración del estado de abandono. Dicha declaración se sustentará en la verificación objetiva de la ausencia de un ejercicio regular del derecho de propiedad en armonía con el bien común, sobre la base de las causales siguientes:

5.1. Precarización del derecho de propiedad:

Inexistencia de un ejercicio regular del derecho de propiedad:

a. Inexistencia de relación contractual jurídicamente válida entre el propietario inscrito y el poseedor o poseedores actuales del predio:

a.1) Poseedores que pagan periódicamente la renta al arrendador original, quien no cuenta con derecho inscrito.

a.2) Poseedores que pagan periódicamente la renta a los herederos del dueño original sin tener derecho inscrito o documento que acredite su derecho de propiedad sobre el predio.

a.3) Poseedores que pagan esporádicamente la renta al arrendador original o a sus herederos, sin que en ambos casos se cuente con derecho inscrito.

b. En el caso de predios pertenecientes a sucesiones:

b.1) Sucesión sin derecho de propiedad inscrito, donde uno o más miembros habitan u ocupan todo o parte del predio. El causante carecía también de derecho de propiedad inscrito, pero ocupaba el predio mediante contrato de arrendamiento o compraventa (no inscrito) celebrado con el dueño o titular con derecho inscrito.

b.2) Sucesión sin derecho de propiedad inscrito, donde uno o más miembros habitan parte del predio y alquilan el resto a terceros. El causante carecía de derecho de propiedad inscrito, pero ocupaba el predio mediante contrato de arrendamiento o compraventa (no inscrito) celebrado con el supuesto dueño o titular quien tampoco tenía derecho de propiedad inscrito.

b.3) Sucesión o sucesiones sin derecho inscrito, donde el causante contaba con derecho inscrito. En este caso, el o los herederos directos no ostentan la titularidad del bien, ya sea mediante un testamento o una sentencia judicial que los reconozca como propietarios exclusivos o copropietarios del predio objeto de calificación.

c. En el caso de predios en copropiedad:

c.1) Ausencia o fallecimiento de uno o más copropietarios produce la inmovilización del derecho de propiedad, por la inexistencia de poderes que permitan disponer del predio o cuando menos ejercer un derecho de propiedad en armonía con el interés social.

5.2 Incumplimiento de los deberes de propietario, derivados de la obligación de ejercer la propiedad en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley:

a). Cuando el bien se encuentre inhabitable según la definición contenida en este Reglamento.

b) Cuando el inmueble se encuentre en estado ruinoso (deterioro sustancial de las estructuras, paredes y otros elementos básicos de la edificación) poniéndose en riesgo o peligro inminente la seguridad e integridad física de lo moradores y de los vecinos.

Artículo 6º.- Condiciones para que operen los efectos jurídicos del abandono.- Los efectos jurídicos del abandono referentes a la extinción p caducidad del derecho de propiedad y la

transferencia de dominio a favor del Municipio como ente estatal local operarán de pleno derecho una vez verificadas las condiciones que se indican a continuación:

- a. Que se haya determinado un estado de abandono por un período igual a 20 años.
- b. Que los poseedores no hayan iniciado procesos de prescripción adquisitiva, según las normas del derecho común y las contenidas en el presente Reglamento.

Para determinar el plazo establecido en el inciso a) el mismo se computará como sigue:

1. Para determinar el abandono en atención al estado de precarización del derecho de propiedad se tomará en cuenta principalmente la información contenida en Registros Públicos, así como cualesquiera otro documento que tenga el carácter de público para acreditar fehacientemente la fecha en que comenzó a operar el abandono del derecho de propiedad.

2. Para determinar el abandono, en atención al incumplimiento de los deberes de propietario, se requerirá de un peritaje arquitectónico o similar que determine la antigüedad del estado inhabitable en que se encuentren los predios objeto de calificación.

Artículo 7º.- Descripción del Procedimiento.-

7.1 La Municipalidad someterá a un peritaje técnico-jurídico la evaluación de las unidades inmobiliarias destinadas a vivienda, para determinar la existencia del estado de abandono considerando las causales antes mencionadas.

7.2 El peritaje será encargado a profesionales (personas naturales o jurídicas) con conocimientos y experiencia en derechos de propiedad, estudio de títulos, sucesiones y afines, así como a profesionales con experiencia y conocimientos de arquitectura o ingeniería civil.

7.3 Una vez efectuada la calificación del estado de abandono por parte de los peritos designados por el Municipio, este último, emitirá una resolución municipal, declarando en abandono los predios evaluados, al amparo de lo establecido en el numeral 3º del Art. 20º de la Ley Orgánica de Municipalidades, así como en lo establecido en el Art. 2006 del Código Civil. Dicha resolución se publicará en el Diario Oficial "El Peruano" V en un diario de mayor circulación a nivel nacional.

7.4 Asimismo, dicha resolución será notificada al titular o titulares con derecho inscrito a la dirección del predio declarado en abandono.

7.5 Acto seguido, luego de cinco días de publicada la resolución municipal sin que haya sido impugnada, el Municipio solicitará a Registros Públicos que inscriba los actos registrales siguientes:

7.5.1 Extinción del derecho de propiedad del titular con derecho inscrito sobre el predio, por efecto inmediato de la caducidad operada en mérito a lo establecido en el Art. 2007 del Código Civil, lo cual generará la cancelación del asiento registral correspondiente.

7.5.2 Transferencia de dominio a favor del Municipio, como segundo efecto del abandono.

Artículo 8º.- Inscripción registral.- El Registrador en mérito a la declaración de abandono contenida en la resolución municipal procederá a inscribir la transferencia de dominio a favor del Municipio.

La Resolución citada se sustenta en lo establecido en el presente Reglamento, en los artículos 923º y 968º numeral 4, 2003 al 2007 del Código Civil, en la Ley Orgánica de Municipalidades, especialmente en los Arts. 87 y 88º, así como en la 3ra. Disposición Complementaria del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal.

Artículo 9º.- Calificación de los poseedores.- El Municipio en calidad de titular transferirá inmediatamente la propiedad de los predios adjudicados a favor de los poseedores calificados,

agrupados en una asociación o persona jurídica de su elección, constituida conforme a ley. El procedimiento de calificación de la posesión podrá realizarse simultáneamente al proceso de calificación del estado de abandono a que se refiere el artículo 1º. Esta calificación también procederá cuando el bien haya sido transferido al Municipio para un programa de renovación urbana, según lo establecido en el artículo 3 de este capítulo. Una vez efectuada la calificación de los poseedores, ellos estarán aptos para conformar una persona jurídica (asociación de vivienda u otra de su elección), conforme se menciona en el artículo 10.1.C

Para ello se tendrán en cuenta los requisitos siguientes:

9.1. Los poseedores deberán cumplir cuando menos con el requisito de permanencia o posesión inmediata de forma continua, pacífica y pública por un período de cinco años.

9.2. Asimismo, cuando corresponda llevar a cabo un programa de renovación urbana, los poseedores deberán contar con un flujo de ingresos razonable que asegure el pago de las cuotas derivadas de la compraventa de las acciones y derechos de la unidad inmobiliaria objeto de adquisición y renovación. Dicha capacidad de pago será evaluada al momento de la calificación de la posesión por el Municipio.

9.3. Tendrán derecho a participar como poseedores sujetos a calificación para la adjudicación de la propiedad los herederos, sus sucesores y los copropietarios que vengán ejerciendo una posesión pacífica, pública y continua de manera inmediata sobre el predio cuando menos durante cinco años.

9.4. Además, podrán participar las entidades públicas con derecho de propiedad inscrito sobre el predio declarado en abandono. En estos casos mediante decreto de alcaldía se dispondrán las condiciones de su participación.

Artículo 10º.- Adjudicación a poseedores.-

10.1. Los predios declarados en abandono así como los que sean transferidos a favor del Municipio para, programas de renovación urbana, serán transferidos por el Municipio a favor de los actuales poseedores, para lo cual se seguirá el procedimiento siguiente:

a) Con inmediata posterioridad a la inscripción de la transferencia de propiedad a favor del Municipio, este último procederá a transferir la propiedad sobre el predio a favor de los actuales poseedores previamente calificados.

b) Dicha propiedad consistirá en un porcentaje de acciones y derechos sobre el predio, determinados según las condiciones o acuerdos que se determinen en las asambleas convocadas por el Municipio -a través de la Plataforma de Atención al Usuario-, todos los acuerdos quedarán contenidos en las actas las cuales serán firmadas por los representantes de las personas jurídicas que agrupen a los poseedores calificados, teniendo efectos vinculantes de acuerdo a ley.

c) Para ello, los poseedores calificados formarán una asociación de vivienda o una persona jurídica de su elección, con el objeto de facilitar la transferencia de propiedad a su favor.

10.2. Aquellos predios declarados inhabitables por los peritos que califiquen el abandono, serán sometidos a un Programa de Renovación Urbana. Para ello se seguirá el procedimiento siguiente:

a) El Municipio aprobará un programa de renovación urbana que comprenda la edificación de viviendas de carácter social para los nuevos propietarios, tomando como referente las matrices tipo a que se refiere el Capítulo II del Título II del Reglamento, con el objeto de rescatar la identidad urbana del distrito y aprovechar su potencial turístico, adaptándolas a los proyectos de edificación en cuanto sea posible.

b) Los programas de renovación urbana se sujetarán a las normas técnicas emitidas por el INC o las leyes de la materia, cuando se trate de monumentos históricos o zonas monumentales.

c) Resultan aplicables de manera supletoria las normas contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad, así como las reglas establecidas en el numeral 9.3 precedente, en lo que resulten aplicables.

10.3. La transferencia de propiedad a favor de los poseedores calificados se realizará según las normas generales del derecho común. En aquellos casos donde corresponda desarrollar proyectos de renovación urbana, cada comprador se obligará contractualmente a permitir el desarrollo de un programa de vivienda dentro del contexto de renovación urbana a que se hace mención en el presente capítulo, en los casos que corresponda.

10.4. El precio de venta incluye únicamente el importe a prorrata de los gastos administrativos derivados de las publicaciones que el Municipio realice conforme al procedimiento de declaración de abandono a que se refiere el artículo 6Q, así como de la edificación de la obra, lo cual será financiado mediante un crédito obtenido ante empresas del sistema financiero, a decisión de los interesados, en los casos que corresponda.

10.5 El pago del precio de venta se realizará mediante un crédito concedido a los poseedores según sus posibilidades económicas, y preferentemente utilizando fondos preferenciales de organismos multilaterales o financieras estatales de segundo piso. El producto del crédito será destinado a la construcción de las unidades de vivienda adquiridas por los nuevos propietarios. -

10.6 Mediante decreto de alcaldía se dispondrá la manera y las condiciones en que se determinarán los porcentajes de adjudicación sobre el predio declarado en abandono, así como toda aquella disposición complementaria que sea necesaria. Las normas complementarias se sujetarán a lo establecido en la séptima disposición final.

Artículo 11º.- Diseño y financiamiento de programas de renovación urbana.- El Municipio en coordinación con la Metrópoli, convocará a expertos en arquitectura e ingeniería civil, reconocidos por el Instituto Nacional de Cultura, para la elaboración de proyectos inmobiliarios de renovación urbana en las zonas declaradas monumentales, así como en los predios constituidos como monumentos históricos dentro del distrito. Tales expertos presentarán propuestas técnicas de diseños inmobiliarios para su aprobación por el Municipio y las autoridades competentes.

Asimismo, el Municipio encargará a expertos en finanzas y desarrollo de proyectos, el análisis financiero de la viabilidad de los proyectos inmobiliarios, con el objeto que se determine la capacidad de pago de los beneficiarios, que asegure la existencia de un flujo financiero continuo que haga sustentable tales programas con el propósito de atraer la inversión privada, ya sea a través de mecanismos como el Fidecomiso de Titulización u otras figuras del mercado de capitales, pudiendo participar la banca privada nacional y las entidades de microfinanzas, así como de organismos de cooperación financiera internacional.

Mediante decreto de alcaldía y sobre la base de la opinión técnica de la Plataforma de Atención al Usuario se reglamentará la calificación de las propuestas técnicas y financieras de los proyectos de renovación urbana.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**

#### **SUBCAPITULO PRIMERO A SOLICITUD DE PARTE**

Artículo 12º.- Objeto.- Este procedimiento también constituye una vía para el saneamiento de la titulación. El mismo se llevará a cabo en la vía notarial, al amparo de lo establecido en la Ley del Notariado y en la Ley N° 27333, salvo las excepciones contenidas en este Reglamento y en la ley.

Artículo 13º.- Descripción del procedimiento.-

Todo poseedor que haya permanecido en un predio (ocupando todo o parte de él) por un período mayor a 10 años, de manera pacífica, pública y continua como dueño, podrá solicitar un certificado de posesión, en caso no lo tuviera o quisiera actualizar el que tuviera, e iniciar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

En caso el poseedor haya realizado modificaciones en el predio, el cómputo del plazo posesorio comprenderá la antigüedad de las subdivisiones o edificaciones construidas, aún cuando hayan sido realizadas sin licencia, y cualesquiera otro acto que demuestre el ejercicio de la posesión como dueño.

Los poseedores también podrán sumar a su plazo posesorio el de su causante o el de quien le cedió la posesión mediante título justo, según las reglas del Código Civil.

Artículo 14º.- Certificado de posesión.- El Municipio sobre la base del peritaje posesorio, extenderá un certificado de posesión a todos aquellos poseedores que estén interesados en solicitar la prescripción adquisitiva para sanear su propiedad. Dicho certificado tendrá la naturaleza de instrumento público, por tanto, servirá como prueba plena para que el notario tenga por cumplido el requisito de la posesión exigido en el Art. 950º del Código Civil.

El Certificado de Posesión se tramitará ante la Plataforma de Atención al Usuario dependiente de la Unidad de Desprecarización. El poseedor deberá efectuar el pago de la tasa correspondiente de acuerdo al TUPA o norma interna correspondiente.

Artículo 15º.- Declaración de prescripción adquisitiva.- La prescripción adquisitiva de dominio será declarada por-notario público o por la autoridad judicial, por excepción, en caso de suscitarse conflicto entre el poseedor y terceros. El Certificado de Posesión también surtirá efectos legales en la vía judicial, al constituir un instrumento público.

El notario público declarará propietario a aquellos poseedores que recaben su Certificado de Posesión ante la Municipalidad, que cumplan los demás requisitos que establece la Ley N° 27333.

Sólo en caso de existir conflicto entre el poseedor y terceros, el notario suspenderá el proceso, para que sea resuelto en la vía judicial.

Artículo 16º.- Inscripción en Registros Públicos.-

El notario público remitirá los partes a Registros Públicos para la inscripción del dominio correspondiente a nombre del nuevo titular.

El registrador procederá a inscribir la transferencia de dominio en mérito al carácter de instrumento público que emana de la resolución notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, cuidando únicamente que la misma sea expedida según las formalidades de la Ley del Notariado y la Ley N° 27333, respectivamente.

## **SUBCAPITULO SEGUNDO A SOLICITUD DEL MUNICIPIO**

Artículo 17º.- Objeto.- El Municipio podrá solicitar la declaración de prescripción adquisitiva en los casos siguientes:

- a) Cuando el predio sea declarado en abandono conforme a las reglas del presente título, pero el plazo del mismo sea menor a 20 años, y mayor de 10 años.
- b) Cuando los poseedores no estén en condiciones de solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, porque no han ejercido juna posesión como dueños, o por qué no resulte viable dado el número de poseedores que ocupan el predio.

Artículo 18º.- Descripción del procedimiento.- El Municipio procederá a solicitar la declaración de prescripción adquisitiva en la vía notarial.

La posesión quedará acreditada con la declaración de abandono. Este último en tanto hecho con efectos jurídicos supone la existencia de una posesión ficta por parte del Estado como ente u organismo residual del derecho de propiedad. La posesión mediata del Estado se produce desde el momento en que el titular del derecho de propiedad hace abandono del mismo, quedando en la práctica una posesión inmediata sin posibilidad de adquirir el predio y evitar su precarización.

El procedimiento de prescripción adquisitiva se llevará a cabo según lo establecido en las normas contenidas en el presente capítulo, en el Código Civil y en la Ley N° 27333.

Artículo 19º.- Renovación Urbana.- Los predios adquiridos bajo este procedimiento que se encuentren en estado inhabitable o ruinoso serán destinados a programas de renovación urbana, siendo de aplicación lo establecido en el capítulo referido al abandono. ,

Artículo 20º.- Normas aplicables.- La transferencia de propiedad a favor de los poseedores calificados se llevará a cabo mediante lo establecido en el capítulo II de este Título, referido al abandono.

## **CAPITULO CUARTO REGULARIZACION DE OFICIO SUBCAPITULO PRIMERO SISTEMA DE VERIFICADOR DE OFICIO (SVO)**

Artículo 21º.- Descripción del procedimiento.- El presente procedimiento, de carácter temporal y extraordinario, tiene como objetivo la desprecarización del derecho de propiedad de aquellos inmuebles cuyas edificaciones no han sido inscritas en Registros Públicos, iLa regularización de tales edificaciones estará sujeta únicamente al cumplimiento de las condiciones mínimas sobre habitabilidad contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

Artículo 22º.- Requisitos para iniciar el trámite.- El usuario debe contar con derecho de propiedad inscrito al momento del inicio del procedimiento. En caso contrario, en forma paralela se iniciará el saneamiento legal conforme a lo dispuesto en los capítulos II y III del presente Título.

Artículo 23º.- Secuencia del procedimiento.-

1.- El Municipio realizará un mapeo de la zona donde se aplicará el procedimiento denominado SVO, determinando las viviendas que serán objeto de regularización de oficio.

2.- En caso la propiedad no se encuentre saneada por no haberse regularizado la habilitación urbana esta misma se llevará a cabo conforme a lo normado en el sub-capítulo siguiente.

3.- El verificador de oficio realizará una visita a los predios determinados por el Municipio. En dicha visita levantará información sobre las edificaciones, que se hayan realizado en el predio las cuales no cuenten con inscripción en Registros Públicos.

4.- Posteriormente, emitirá un informe técnico -según el formulario simplificado- que sustente la habitabilidad de las viviendas conforme al Reglamento Municipal de Habitabilidad. El informe estará debidamente firmado por el verificador y contendrá la memoria descriptiva correspondiente y la especificación de ser concordante con el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

5.- Seguidamente elevará el informe técnico a la Plataforma de Atención al Usuario para que esta oficina complete los formularios simplificados y eleve dicho expediente para la aprobación del Municipio, mediante Resolución de Alcaldía.

6.- Posteriormente el Municipio, a través de la Plataforma de Atención al Usuario procederá a solicitar la inscripción de la declaratoria de fábrica en la SUNARP.

El presente procedimiento tendrá un plazo de siete (7) días contados desde la visita al predio.

Artículo 24º.- Conclusión del procedimiento.- El procedimiento concluirá con la inscripción de la fábrica o edificación.

El Registrador procederá a inscribir la declaratoria de fábrica en mérito a la Resolución de Alcaldía donde se señale que los predios objeto de regularización cumplen con condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

Artículo 25º.- Nombramiento, funciones y responsabilidades del verificador de oficio: El verificador deberá estar inscrito en el Registro de Verificadores del Municipio regulado en este capítulo. Entre sus funciones básicas se encuentran las siguientes:

Programar visitas en los inmuebles ubicados dentro de la zona que le será asignada

1) Realizar inspecciones en dichos inmuebles,

1) Emitir un informe técnico que contenga una evaluación de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe cumplir el predio, según el Reglamento Municipal de Habitabilidad,

2) Elaborar la memoria descriptiva que deberá presentarse en la solicitud de inscripción a los Registros Públicos.

El verificador asume responsabilidad administrativa, civil y penal ante el Municipio y los administrados por los actos dolosos que realice, así como por actos de negligencia y falta grave que ocasionen perjuicios a los usuarios y a la Administración, ya sea por proporcionar información falsa u otros actos considerados delitos en el Código Penal.

Artículo 26º.- Registro de verificadores.- Créase el Registro de verificadores en el cual se encontrarán registrados todos aquellos ingenieros y arquitectos que hayan seguido la capacitación sobre desprecarización de la propiedad y cuenten con colegiatura al día según la información brindada por el respectivo colegio respectivo.

El Municipio también podrá registrar como verificadores a personas jurídicas conformadas por arquitectos o ingenieros que reúnan los requisitos previstos en el artículo 24 y en el presente artículo en lo referente a la capacitación.

Artículo 27º.- Requisitos que deben cumplir los profesionales designados y capacitaciones en temas de desprecarización de la propiedad.- Los verificadores deberán cumplir las funciones asignadas en el presente Reglamento para lo cual se requiere contar con especialización en temas sobre desprecarización de la propiedad. Dicha especialidad se logra mediante capacitaciones realizadas por la Plataforma de Atención al Usuario, en coordinación con la Municipalidad, pudiendo solicitar el apoyo técnico de los colegios profesionales.

Artículo 28º.- Plazo máximo de vigencia.- El plazo para acogerse al presente procedimiento es de doce meses contados a partir del día siguiente de la publicación del decreto de alcaldía que ordene la puesta en marcha del procedimiento, en el cual se determinará la zona donde se dará inicio al procedimiento. El plazo antes mencionado sólo correrá en aquellas zonas donde se disponga el inicio del procedimiento de SVO.

Artículo 29º.- Sanciones aplicables a los omisos.-

Toda persona que impida de cualquier manera o entorpezca la labor del verificador será sancionada conforme a lo establecido en las normas internas remitidas por el Municipio.

## **SUBCAPITULO SEGUNDO REGULARIZACION DE OFICIO DE HABILITACIONES URBANAS (ROHU)**

Artículo 30º.- Regularización de oficio de habilitaciones urbanas residenciales.- Este proceso tiene por finalidad formalizar aquellas habilitaciones urbanas no iniciadas o que han quedado truncas, que a la fecha cuentan con edificaciones existentes, así como con servicios básicos de luz, agua y desagüe, pistas, veredas, iluminación pública, áreas verdes y otros.

La regularización de oficio se llevará a cabo a través del procedimiento siguiente:

30.1 Etapa Inicial: Formación del expediente de habilitación urbana:

1º Identificación por parte del Municipio de las urbanizaciones informales existentes a la fecha dentro del perímetro o linderos de la zona urbana, según las normas municipales de uso de suelos y otras que resulten aplicables.

2º Notificación sobre el inicio del proceso a los poseedores de la urbanización en forma individual y masiva.

3º Levantamiento de información sobre:

- Subdivisión de lotes (áreas mínimas y máximas).
- Edificaciones existentes y usos asignados a las unidades inmobiliarias, densificación y otros índices de edificación relevantes.
- Aportes mínimos de habilitación, así como veredas, pistas, áreas verdes, bermas, plazas, etc.
- Existencia de servicios públicos básicos: suministro de energía eléctrica para consumo privado y público, de agua, alcantarillado, teléfono y otros servicios.
- Otros elementos que resulten relevantes para determinar las características de la urbanización objeto de formalización.

4º Elaboración de los planos siguientes:

- Plano de Ubicación (con indicación de las habilitaciones colindantes).
- Plano de lotización y Memoria Descriptiva

30.2 Etapa II: Aprobación de la habilitación:

5º Expedición de la resolución de alcaldía que aprueba la habilitación urbana.

6º Notificación de la aprobación a los poseedores de la urbanización en forma individual y masiva.

30.3. Etapa III: Trámite de inscripción ante Registros Públicos:

7º Remisión del expediente a SUNARP para la inscripción correspondiente.

8º Notificación a los usuarios mediante avisos en el local municipal.

Artículo 31º.- Intervención del Municipio.- La intervención del Municipio se realiza de oficio, quien por mandato legal derivado del presente Reglamento, asume la representación de los poseedores legitimados como dueños sin derecho inscrito. Estos últimos asumirán los costos del proceso a través de los mecanismos que establezca el Municipio en condiciones favorables para aquellos.

Asimismo, mediante decreto de alcaldía se determinará las zonas del distrito y la oportunidad en que se irá aplicando el presente procedimiento.

## **TITULO SEGUNDO**

### **PROCEDIMIENTO PARA MANTENER LA DESPRECARIZACION**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **SISTEMA DE VERIFICADOR UNICO (SVU)**

Artículo 32º.- Ambito de aplicación del procedimiento.- El presente procedimiento es aplicable a las solicitudes de licencia de obra nueva que se pretendan llevar a cabo después de la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Artículo 33º.- Requisitos para iniciar el trámite.- Para el inicio del trámite, el usuario deberá presentar una solicitud acompañando copia de su título de propiedad o indicando la referencia donde se encuentre inscrito su derecho.

En caso de ser un poseedor sin título, la Plataforma de Atención al Usuario dispondrá de oficio el saneamiento legal de la titulación conforme a los procedimientos dispuestos en el Título I y paralelamente podrá autorizar la licencia de obra nueva de modo preventivo.

La mencionada solicitud deberá contener los lineamientos de la obra que pretende realizarse conforme a las matrices tipo o modelos elegidos por el usuario pudiendo ser objeto de adaptaciones y ajustes según el caso lo requiera. Las matrices serán obtenidas del Banco de Datos existente en la Plataforma de Atención al Usuario.

Artículo 34º.- Áreas máximas.- Este procedimiento sólo resulta aplicable para edificaciones: construcciones, remodelaciones, ampliaciones u otro tipo de obras que se pretenda realizar en viviendas sobre un área construida no mayor de 400m<sup>2</sup>.

Las obras, que recaigan sobre áreas mayores o no destinadas a vivienda, serán autorizadas con sujeción a lo previsto en la Ley 27157, el RNC o norma similar y demás normas reglamentarias vigentes, siéndoles de aplicación supletoria el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

Artículo 35º.- Tipos de obra que requieren licencia.- Construcción de obra nueva o nueva edificación:

Obra consistente en toda nueva edificación que se realiza sobre terreno baldío cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad y en las normas técnicas vigentes sobre edificaciones.

Demolición: Obra que elimina planificadamente una edificación, en forma total o parcial, con el fin de que sea ejecutada una nueva obra o para dar cumplimiento a una disposición de la autoridad municipal u otra que resulte competente.

Remodelación: Obra que altera parcial o totalmente la tipología o estilo arquitectónico original del inmueble, variando o no su área techada.

Ampliación: Obra que incrementa el área techada de una edificación sin alterar su estilo original.

Modificación: Obra que varía parcialmente el interior o exterior de una edificación sin variar el área techada y el estilo original.

Reparación: Obra consiste en reemplazar o reforzar elementos estructurales de la edificación.

Artículo 36º.- Secuencia del procedimiento.-

36.1. El interesado llenará el formulario de "Licencia de Obra Nueva" y lo presentará en la Plataforma de Atención al Usuario donde se verificará los datos presentados y en el momento se le concertará una cita con el verificador. Paralelamente, se derivará en el día la solicitud al verificador quien tendrá a su cargo las funciones siguientes:

a) Atender personalmente al usuario en el día de la cita, con la finalidad de explicarle el procedimiento y hacerle entrega de las matrices tipo según el diseño preliminar presentado por el usuario en la Solicitud de "Licencia de Obra Nueva".

b) Realizar la inspección o inspecciones de campo donde se llevará a cabo la obra;

c) Realizar el ajuste técnico y definición final de la matriz tipo o modelo y emitir un informe final, según formulario simplificado, que será el sustento de la resolución que contenga la licencia de obra nueva.

36.2. Una vez emitido el informe del verificador, el Municipio -a través de la Plataforma de Atención al Usuario- expedirá la licencia de construcción, según el tipo de obra a realizarse. Esta licencia tendrá una duración de dos años para el inicio de las obras.

36.3. Una vez concluida la obra, el usuario solicitará la conformidad de obra, debiendo presentar el formulario correspondiente ante la Plataforma de Atención. Dentro de las 24 horas de recibida la solicitud, la misma será derivada al verificador quien realizará la inspección para determinar si la misma ha cumplido con los lineamientos técnicos contenidos en la licencia de obra o en las modificaciones solicitadas por el usuario y aprobadas por el verificador, y posteriormente emitirá su informe técnico que servirá de sustento para el Certificado de Finalización de Obra.

En caso el verificador advirtiera que la obra no ha sido realizada de conformidad con la licencia de obra, el Municipio procederá a aplicar las sanciones que correspondan de acuerdo a la normativa interna del Municipio.

36.4. Una vez transcurrido el plazo estimado para la culminación de la obra, contenido en la licencia de obra, el verificador se apersonará al inmueble para constatar si la misma está concluida o no. En el primer caso, procederá conforme lo indicado en el numeral 36.3.

36.5. Mediante resolución de-alcaldía se emitirá el Certificado de Finalización de Obra el cual se presentará a Registros Públicos por el Municipio para su inscripción correspondiente.

36.6. El verificador es responsable de la celeridad del trámite, de la información vertida en sus informes técnicos y del cumplimiento de las funciones a su cargo.

36.7. Asimismo, corresponde al verificador realizar visitas intempestivas en el lugar para supervisar que la obra sea realizada conforme a los lineamientos técnicos contenidos en la licencia de obra, y en caso contrario proponer las correcciones del caso, o en su defecto dejará constancia del incumplimiento para la aplicación de las sanciones que correspondan.

Artículo 37º.- Nombramiento, funciones y responsabilidades del verificador único.- El verificador deberá estar inscrito en el Registro de Verificadores, a que se refiere el artículo 26º.

Los profesionales, personas naturales o asociados como persona jurídica, que sean nombrados verificadores deberán cumplir las funciones asignadas en él presente Reglamento y en las que oportunamente dicte la Plataforma de Atención al Usuario. El verificador asume responsabilidad por el contenido de sus informes técnicos, así como por el incumplimiento o cumplimiento tardío de sus obligaciones o deberes de función.

Artículo 38º.- Plazo máximo de duración del procedimiento.- Siete días calendario contados a partir de la presentación de la solicitud de licencia de obra o de la solicitud de conformidad de obra. Este plazo no incluye la duración del trámite ante Registros Públicos.

Artículo 39º.- Sanciones aplicables a los omisos.-

Las personas que realicen obras sin observar el procedimiento regulado en el presente capítulo serán sancionados con multas u otras sanciones conforme a lo establecido en las normas internas del Municipio.

## **CAPITULO SEGUNDO MATRICES TIPO O MODELOS DE UNIDADES DE VIVIENDA**

### **SUBCAPITULO PRIMERO GENERALIDADES**

Artículo 40º.- Definición y criterios para determinar las Matrices.- Las matrices tipo o modelos de unidades de vivienda son producto de la sistematización de las buenas prácticas recogidas del distrito, las cuales reflejan las formas típicas de organización del espacio interior de los inmuebles, acorde con el destino que se les asigne, de modo tal que dicha distribución permita un uso óptimo del predio, dentro de las normas mínimas de habitabilidad contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

Artículo 41º.- Descripción de las Matrices.- Las matrices o modelos tipo más representativos del distrito, que contienen una organización interior de las viviendas acorde con los criterios de habitabilidad han sido definidas considerando los parámetros básicos siguientes:

- Área ocupada (en primera planta y por piso).
- Número de ambientes y distribución interna básica.
- Diseño arquitectónico básico y materiales de edificación.
- Número de ocupantes (dato referencial).

## **SUBCAPITULO SEGUNDO APLICACION DE LAS MATRICES**

Artículo 42º.- Generación de un Banco de matrices de planos.- El Municipio cuenta con-un banco de datos conformado por planos aprobados sobre las matrices o modelos tipo.

Artículo 43º.- Simplificación en el otorgamiento de licencias de construcción.- Los usuarios que se acojan al procedimiento de SVU para recavar la licencia de obra conforme a lo previsto en el capítulo I del título III tendrán opción a solicitar los planos aprobados contenidos en la base de datos antes mencionada.

Artículo 44º.- Costo de planos.- El costo de un juego completo de planos aprobados será determinado mediante decreto de alcaldía; pero en modo alguno será superior al 1 % de la UIT vigente. Cada juego de planos incluye Plano de localización, plano de distribución y plano de elevación.

## **TITULO TERCERO**

### **MECANISMOS PARA INCENTIVAR LA DESPRECARIZACION**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **MANTENIMIENTO DE LAS SOLUCIONES ESTABLECIDAS**

Artículo 45º.-Mantenimiento de las soluciones de desprecarización.- Con el propósito de incentivar la desprecarización de la propiedad, el Municipio se obliga a mantener el statu quo de las soluciones jurídicas contenidas en el presente Reglamento, las cuales sólo podrán incorporar ajustes necesarios que doten de celeridad, transparencia y mayor eficacia a los procedimientos, sin variar su esencia o finalidad, y siempre que se cuente con la opinión favorable de la Plataforma de Atención al Usuario.

. Los incentivos económicos a que se refiere el artículo 48S tendrán carácter permanente con el objeto de propiciar e incentivar la formalización de la propiedad.

Artículo 46º.- Mantenimiento de costos bajos.-

Con el propósito de dar cumplimiento a lo indicado en el artículo precedente el Municipio se compromete a no variar los costos de los procedimientos los cuales serán determinados mediante decreto de alcaldía, contando para ello con la opinión técnica de la Plataforma de Atención al Usuario.

Artículo 47º.- Efectividad en el trámite.- El Municipio, a través de la Plataforma de Atención al Usuario, establecerá los controles respectivos y velará porque los procedimientos sean ejecutados con eficacia de modo que se eviten errores por incongruencias, inexactitudes u otras causas, así como cualquier acto negligente o doloso, que pudiera derivar en observaciones por parte de Registros Públicos.

#### **CAPITULO SEGUNDO INCENTIVOS ECONOMICOS Y SANCIONES**

Artículo 48º.- Incentivos económicos.- Los usuarios que se acojan a los procedimientos de regularización de oficio, a través del SVO regulado en el subcapítulo I del capítulo IV del título I, así como al Sistema de Verificador Único (SVU) regulado en el Capítulo I del Título III gozarán de los incentivos económicos que oportunamente establezca el Municipio sobre la base de la opinión técnica de la Dirección de Rentas y de la Plataforma de Atención al Usuario.

Los incentivos económicos se sustentarán en los principios de costo beneficio y costo de oportunidad, de modo que permitan alentar la formalización de la vivienda, así como reducir la morosidad en la recaudación tributaria.

Artículo 49º.- Sanciones.- Los usuarios que no permitan, impidan o brinden información falsa durante los procedimientos" de regularización de oficio, o al solicitar licencia de obra, o cualesquiera otros procedimientos contenidos en el presente Reglamento, serán pasibles de las sanciones contenidas en las normas internas del Municipio.

## **DISPOSICIONES FINALES**

Primera.- Los procedimientos normados en la presente ordenanza serán incluidos en el TUPA de la Municipalidad y tendrán la condición de procedimientos alternativos en tanto sean ejecutados por la Plataforma de Atención al Usuario, hasta que se produzca el traslado de capacidades técnicas a favor de los funcionarios de la Municipalidad.

Segunda.-La presente norma resulta de aplicación preferente respecto de aquellas normas de igual jerarquía que se opongan a la presente.

Tercera.- En todo aquello no previsto en el presente Reglamento serán de aplicación las normas contenidas en la Ley General de Procedimiento Administrativo, en el Código Civil, en la Ley 27157 y demás normas que resulten aplicables.

Para la interpretación del presente Reglamento se tendrá en cuenta los criterios de literalidad, racionalidad de la norma, hermenéutica jurídica, así como los principios jurídicos que inspiran el Derecho nacional para la interpretación de las normas y de los hechos jurídicos.

Cuarta.- La vigencia de esta norma será determinada mediante decreto de alcaldía, en el cual se especificará que la aplicación de los procedimientos de desprecarización se encuentra sujeta al apoyo técnico y financiero que canalice el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD, dentro del marco del Convenio interinstitucional suscrito entre el Municipio y el PNUD como convenio de adhesión al Convenio suscrito entre esta última institución y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Quinta.-El Perú en calidad de país fundador de las Naciones Unidas suscribió en 1945 la Carta de las Naciones Unidas que dio origen a la Organización. En ese contexto y mediante Resolución Legislativa N° 13706 del 15 de septiembre de 1961 se aprobó el Acuerdo de Asistencia Técnica celebrado entre el Gobierno del Perú y la Junta de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas. Asimismo, mediante Decreto Ley N° 14542 del 4 de julio de 1963 se aprueba la Convención sobre Privilegios e Inmunidades de las Naciones Unidas la misma que fue adoptada el 13 de febrero de 1946 en Asamblea General.

Posteriormente, se crea el PNUD mediante Acuerdo N° 2029 de la 1383ª sesión plenaria de la Asamblea General de las Naciones Unidas del 22 de noviembre de 1965, con la fusión del Fondo especial y el Programa Ampliado del Asistencia Técnica de las Naciones Unidas.

En virtud de estos acuerdos, el PNUD celebra Convenios de asistencia técnica con las entidades del Estado Peruano que solicitan su colaboración y a partir de ellos apoya en la implementación de proyectos de ejecución nacional, los cuales son también suscritos por la Agencia Peruana de Cooperación Internacional (APCI), en su calidad de responsable de velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y convencionales que regulan la Cooperación Técnica Internacional.

En ese contexto, PNUD en calidad de ejecutor del "Proyecto Rímac Renace", según el Convenio mencionado en la cláusula precedente, tendrá a su cargo la implementación, diseño, organización y ejecución de la Plataforma de Atención al Usuario, así como la ejecución de las acciones que sean necesarias para el desarrollo de los procedimientos contenidos en el presente Reglamento.

La supervisión de las funciones o competencias conferidas al PNUD, así como la responsabilidad funcional y administrativa del personal asignado por este último, se sujetará a los compromisos y responsabilidades asumidos por ambas partes en el Convenio a que se refiere la cláusula precedente, sobre la base de lo establecido en el Art. 76º de la Ley Orgánica de

Municipalidades, tendiendo como entidad supervisora a la APCI en su calidad de responsable de velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y convencionales que regulan la Cooperación Técnica Internacional.

Sexta.-Los costos por derechos de trámite para los procesos de SVO, ROHU y SVU a que se refieren el capítulo IV del título I y capítulo I del título III y la emisión de planos aprobados a que se refiere el artículo 44e tendrán el carácter de permanentes con el propósito de fomentar la formalización de las edificaciones en salvaguarda de la seguridad, calidad de las edificaciones, cuidado, preservación y mantenimiento del entorno urbano del distrito.

Sétima.-El presente reglamento podrá ser modificado o complementado mediante decretos de alcaldía, a iniciativa del PNUD en calidad de ejecutor del "Proyecto Rímac Renace".

Esta facultad comprende la aprobación de formularios simplificados que se emplearán en los procedimientos regulados en el presente Reglamento, así como la determinación de los derechos de trámite, los conceptos por los que cobrará el Municipio y otros temas que requieran ser complementados según el presente Reglamento.

POR TANTO:

Mando se registre, publíquese y cumpla

Dado en el Palacio Municipal a los veintidós días del mes de febrero de 2006.

LUIS LOBATON DONAYRE

Alcalde

04394