

(Este texto no fue publicado en el Diario Oficial "El Peruano", ha sido enviado por el Ministerio de Vivienda, mediante correo electrónico)

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley N° 27157 "Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común" estableció procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

La referida Ley fue reglamentada por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, modificado por los Decretos Supremos N° 011 y 013-2005-VIVIENDA, N° 003 y 032-2006-VIVIENDA, sin embargo los requisitos establecidos para los procesos de regularización de la fábrica y los costos de los planos, participación de profesionales y el pago de tasas no han permitido que un significativo número de inmuebles haya regularizado su fábrica.

Se considera necesaria la regularización de la fábrica para permitir la independización de los aires, con la finalidad que estas áreas sean aprovechadas para la construcción de viviendas.

Ante la realidad antes descrita es conveniente facilitar y simplificar el procedimiento de Declaratoria de Fábrica, Independización y Construcción en aires de nuevas unidades inmobiliarias, a las que se refiere el Decreto Supremo N° 033-2006-VIVIENDA, para todas las edificaciones construidas hasta el 20 de julio de 1999.

El referido procedimiento además de cumplir con los principios de celeridad, eficacia y simplicidad administrativa consagrados en la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General demanda de la presentación, por parte del propietario del inmueble en el Registro de Predios, de un Formulario Registral Simplificado que incluirá el informe técnico de verificación, suscrito por el Verificador Responsable, según un formato que será aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al cual se acompaña el Plano de Distribución del inmueble firmado por Arquitecto o Ingeniero Colegiado.. No será exigible para este procedimiento el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, ni otros requisitos a los establecidos en el presente Decreto Supremo.

El referido formulario servirá, además, para la independización de los aires. Al producirse un régimen de copropiedad, corresponde que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobará el Modelo Simplificado de Reglamento Interno.

A fin de evitar un encarecimiento innecesario por derechos de tasas, se establecen tasas preferenciales para los procedimientos de inscripción de la Declaratoria de Fábrica (0.006 UIT), la Independización (0.003 UIT) y de Reglamento Interno (0.006 UIT), lo que significa S/.20.40, S/.10.20 y S/.20.40, respectivamente.

A fin de evitar un trámite innecesario se prevé que la construcción de la escalera de acceso al nivel superior no requerirá de licencia de construcción, acorde a lo previsto en el Reglamento de la Ley, por tratarse de una obra menor.

A fin que las municipalidades ejerzan su competencia de control urbano, se dispone que la SUNARP, dé cuenta a las municipalidades respectivas de las Declaratorias de Fábrica registradas en aplicación del presente Decreto Supremo.

ANALISIS COSTO BENEFICIO

El presente Decreto Supremo no irroga gastos al erario nacional.

IMPACTO EN LA LEGISLACION VIGENTE

El presente Decreto Supremo pretende sanear la propiedad con la edificación existente ante el Registro de Predios a través de un procedimiento un procedimientos especial para la Declaratoria de Fábrica y con ello la independización de los aires del primer nivel y la edificación para uso familiar, alquiler o venta a un tercero.