



VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

Decreto Supremo que modifica el Reglamento de 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, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC

**DECRETO SUPREMO
N° 008-2019-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, establece que el MVCS facilita el acceso de la población a una vivienda digna, en especial de aquella de menores recursos y además, promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, entre otros; asimismo, en el artículo 5 de la citada Ley, señala que el MVCS tiene competencia, entre otras materias, en vivienda, construcción, urbanismo y desarrollo urbano;

Que, el artículo 6 de la Ley N° 30156, señala que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional; teniendo entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, 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, establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, 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;

Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se aprueba el Reglamento de la Ley N° 27157, el mismo que fue modificado por los Decretos Supremos N° 011-2005-VIVIENDA, 003-2006-VIVIENDA, 013-2005-VIVIENDA, 032-2006-VIVIENDA y 011-2017-VIVIENDA, y cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA;

Que, a través del artículo único de la Ley N° 30830, se modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157, señalando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento que la misma Ley establece;

Que, la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830, establece que el Poder Ejecutivo deberá adecuar el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA; debiendo modificarse el Reglamento de la Ley N° 27157, por cuanto el Texto Único Ordenado es una compilación que recoge y ordena las modificaciones hechas a un dispositivo legal con la finalidad de compilar toda la normativa en un solo texto y facilitar su manejo, conforme lo señala la Guía de Técnica Legislativa para la elaboración de Proyectos Normativos de las Entidades del Poder Ejecutivo – Cuarta Edición aprobada por Resolución Directoral N° 002-2018-JUS/DGDNCR;

Que, mediante el Informe N° 359-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, sustentado en el Informe Técnico-Legal N° 205-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-JACV, complementado con el Informe N° 397-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, sustentado en el Informe Técnico-Legal N° 234-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-JACV, el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo propone el proyecto de Decreto Supremo que tiene por finalidad modificar los artículos 3, 10, 11, 12, 13 y 25 y el título de las Disposiciones Transitorias del Reglamento de la Ley N° 27157, así como la incorporación de la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria al citado reglamento; relacionadas al procedimiento de regularización de edificaciones, por lo que se hace necesario su aprobación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA, y la Ley N° 30830, Ley que modifica 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;

DECRETA:

Artículo 1.- Modificación del Reglamento de la Ley N° 27157

Modifíquense los artículos 3, 10, 11, 12, 13 y 25, y el título de las Disposiciones Transitorias del Reglamento de 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, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, los cuales quedan redactados en los siguientes términos:

“Artículo 3.- Objeto y vigencia

La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.”

“Artículo 10.- Verificador Ad Hoc y su Informe

10.1 El Verificador Ad hoc ejerce su función como especialista y representante de cualquiera de las entidades llamadas por ley para la protección del patrimonio monumental, natural, la seguridad, entre

otras. Necesariamente actúa en calidad de verificador público.

(...).”

“Artículo 11.- Registro y acreditación del Verificador Ad Hoc

11.1 Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Ministerio de Cultura, para la preservación y conservación de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarada por dicho Ministerio; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.

No requieren pronunciamiento del CENEPRED, las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex, siempre que la circulación común sea sólo hasta el quinto piso.

(...).”

“Artículo 12.- Contenido del Informe Técnico de Verificación

(...)

El Verificador Responsable, así como el Verificador Ad Hoc adjuntan a sus Informes Técnicos de Verificación respectivos, una declaración jurada con firma certificada por notario, en la que consigna expresamente que el predio materia de regularización no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia que establece la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830. El Verificador Responsable y el Verificador Ad Hoc asumen la responsabilidad exclusiva por la veracidad del contenido de dicha declaración jurada; los Registradores Públicos no pueden exigir, bajo responsabilidad, otros requisitos para acreditar dicha circunstancia.”

“Artículo 13.- Observaciones

(...)

13.3 Cuando el Verificador Ad Hoc constata la existencia de transgresiones a las normas de protección de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, natural y/o de seguridad, entre otras, las hará constar como observaciones en su Informe, precisando su naturaleza y efectos.

13.4 Cuando la edificación a regularizar no transgreda la normativa urbanística o de edificación vigente al momento de su construcción y, como consecuencia de ello no se inscriban cargas técnicas, la posterior modificación de los Instrumentos de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se realiza respetando el derecho de propiedad. En caso se considere necesaria la afectación de dicho derecho, corresponde la aplicación del Decreto Legislativo 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, o norma que lo sustituya.”

“Artículo 25.- Documentos que se adjuntan al FOR Los documentos que se adjuntan al FOR, son:

(...)

b) Declaración Jurada del Verificador Responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando

bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento.

(...).

“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS”

Artículo 2.- Incorporación de Disposición Complementaria Transitoria

Incorpórase la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria al Reglamento de 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, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, con el siguiente texto:

“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

(...)

Décimo Octava.- Segunda Regularización Excepcional

Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, o dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley N° 28437, podrán acogerse a una nueva regularización, por única vez, respecto de aquellas edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016. En estos casos no será de aplicación lo señalado en el segundo párrafo del artículo 32 del presente reglamento.”

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los once días del mes de febrero del año dos mil diecinueve.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

JAVIER PIQUÉ DEL POZO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1740325-1
