

Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR

El Congresista de la República que suscribe **FRANCISCO JAVIER VILLAVICENCIO CARDENAS**, integrante del Grupo Parlamentario Fuerza Popular, en ejercicio del derecho de iniciativa en la formación de las leyes contemplado en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, pone en consideración el proyecto de ley siguiente:

**PROYECTO DE LEY**

El Congreso de la República

Ha dado la Ley Siguiente:



**LEY QUE MODIFICA LA LEY 27157 – LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FABRICA Y DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN**

**Artículo 1.- Modificación 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.**

Modifícase el artículo 3 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, en los términos siguientes:

**“Artículo 3.- De la regularización**

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 21 de julio de 2013, 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 establecido en la presente Ley”.

**Artículo 2.- Procedencia de la regularización**

Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 de la Ley 27157, respecto a edificaciones terminadas al 20 de Julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la Ley 27972, modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 3.- Improcedencia de la regularización**

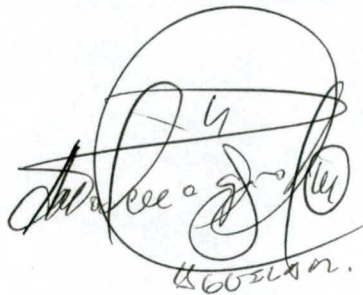
No podrá aplicarse el procedimiento de regularización antes citado en el caso de edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos,

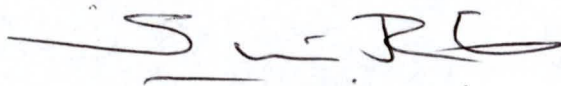
lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

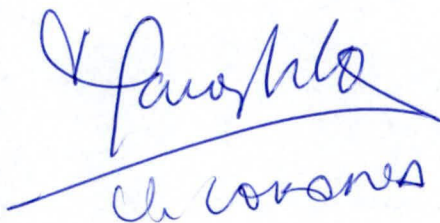
Lima, 02 de Julio de 2017

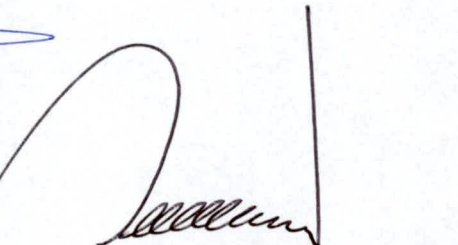
  
FRANCISCO JAVIER VILLAVICENCIO CARDENAS  
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

  
  
Daniel Salaverry Villa  
Portavoz  
Grupo Parlamentario Fuerza Popular

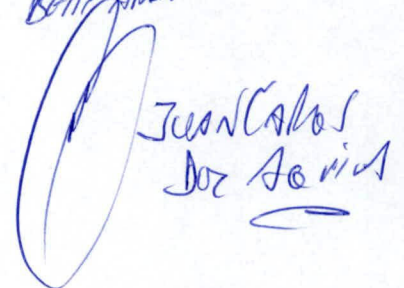
  
S. ECHEVARRÍA

  
S. ECHEVARRÍA

  
Juan Carlos Doz Acuña

  
Victor ACUÑA

  
Betty Arroyave GONZALEZ

  
Juan Carlos Doz Acuña

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 01 de Diciembre del 2017.

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 2172 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

## I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante la Ley 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, se estableció que los propietarios de edificaciones 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 conforme a los procedimientos establecidos en la referida norma, de tal forma que estos actos puedan inscribirse en el registro correspondiente, conforme se desprende del contenido de los artículos 1 y 3 de la ley en mención.

El procedimiento de regularización para lograr el saneamiento a que se refiere el artículo 3° de la Ley 27157, rige para aquellas edificaciones cuya ejecución o demolición, total o parcial, fue concluida antes de la entrada en vigencia de dicha Ley (esto es, hasta el 20 de julio de 1999), según se precisa en el artículo 3° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Posteriormente, mediante la décimo cuarta disposición complementaria de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y su modificatoria dispuesta por la Ley 28437, se extendió temporalmente el plazo de regularización de edificaciones dispuesta por el artículo 3° de la Ley 27157, haciéndola extensiva para aquellas edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2003 que no cuenten con licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Sin embargo, dicha disposición complementaria tuvo un carácter transitorio, ya que dispuso que sólo era posible acogerse a dicha regularización hasta el 31 de diciembre del 2005.

La realidad de la construcción en el Perú y los altos costos de transacción que se derivan de la tramitación de las licencias de edificación, los certificados de conformidad de obra, las declaratorias de fábrica (hoy declaratorias de edificación), ha generado en el tiempo que hayan cientos de miles de construcciones sin regularizar, especialmente, las viviendas de los peruanos de menores recursos, las mismas que estando consolidadas no cuentan con un título que permita su inscripción en el Registro de Predios y, como consecuencia de ello, no puedan ser puestas en valor y que se conviertan en activos transables en el mercado inmobiliario formal.

Cabe precisar que la presente norma, si bien busca dinamizar el mercado inmobiliario, no afecta el control y supervisión que debe ejercitar la autoridad municipal con respecto a los predios ubicados en su respectiva demarcación territorial, sino por el contrario facilita el hecho que los municipios cuenten con toda la documentación técnica de las edificaciones levantadas, para una mejor evaluación en el marco de sus competencias funcionales. De otro

lado, de ninguna manera con la presente norma se busca que construcciones irregulares eludan el control municipal accediendo al registro, toda vez que la inscripción, de ser el caso, se efectuará con la carga técnica correspondiente, lo cual será puesto en conocimiento de la autoridad municipal, no solo mediante la publicidad registral, sino además mediante la comunicación directa que debe efectuar el registro al municipio correspondiente.

Con respecto a lo expresado en el párrafo anterior el artículo 9.1 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, establece que "(...) El verificador responsable del trámite de regularización, organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula (...)", para dicho efecto el artículo 13 del mismo reglamento prescribe diferentes supuestos de observaciones que deber ser constatadas por el verificador; finalmente el artículo 32 del precitado cuerpo reglamentario, prescribe la inscripción de cargas en la partida registral correspondiente al predio, en atención a las observaciones advertidas por el verificador.

No obstante lo indicado, en la fórmula legal propuesta expresamente estamos consignando aquellos casos en los cuales de ninguna manera podrá aplicarse el procedimiento de regularización de edificaciones de la Ley N° 27157, habiendo precisado los supuestos siguientes: edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

## **II.- ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

El presente proyecto de Ley no genera gasto alguno al Presupuesto Nacional, por cuanto está referido estrictamente a la regulación de procedimientos excepcionales orientados a la regularización de edificaciones, los cuales incluso permiten a los Municipios contar con información técnica, para un mejor control de las edificaciones existentes en su demarcación territorial.

Los beneficios de la formalización permiten dinamizar el mercado inmobiliario y repercutirán en distintas esferas. Para el Estado: (i) como mecanismo de recaudación, mediante el pago de tributos de todos los predios regularizados; y, (ii) permitirá la actualización de los catastros municipales y registrales. Para la economía, al incorporar cientos de miles de predios a la formalidad, los que podrán poder ser enajenados u otorgados en garantía.

21

### **III.- EFECTO SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

El presente proyecto de Ley no contraviene la Constitución Política del Perú, y genera modificaciones a 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. Asimismo, contempla una excepción a la aplicación del artículo 985 del Código Civil.