

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

### **I FUNDAMENTOS**

El actual Gobierno viene adoptando medidas orientadas a erradicar la tugurización que pone en riesgo la vida de los habitantes de viviendas ruinosas e inhabitables, realizando las acciones que resultan necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes de acuerdo con las necesidades de los residentes y del entorno urbanístico; contribuyendo de esta manera con la renovación urbana.

Así mismo, promueve la restauración y puesta en valor del patrimonio monumental urbano o zonas monumentales, a través de programas de renovación urbana que resultan emergentes para el desarrollo de proyectos de rehabilitación, reconstrucción y valorización de inmuebles considerados monumentos históricos, ubicados en ambientes urbanos- monumentales o en zonas monumentales.

En el contexto de la renovación urbana promovida por el Gobierno, y como una medida que contribuya a la adopción de medidas extraordinarias y urgentes que tiendan a erradicar la tugurización de viviendas, a nivel nacional; en la edición del Diario “El Peruano” del día 02 de octubre de 2009 el Congreso de la República ha publicado la Ley N° 29415, “Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana”, la cual consta de cinco (05) Capítulos, 35 artículos, cinco (05) Disposiciones Complementarias y dos (02) Disposiciones Finales.

La emisión de esta norma representa un significativo esfuerzo legislativo orientado a la ejecución de acciones y/o soluciones innovadoras adicionales a las vigentes, con el propósito de establecer mecanismos que tiendan a una efectiva y eficaz campaña de destugurización y/o desprecuarización de viviendas con fines de renovación urbana, en las circunscripciones municipales provinciales de la República y de Lima Metropolitana, tendiendo a ir eliminando progresivamente el hacinamiento familiar-urbano que se ha ido generando en barrios cercanos al centro de las ciudades o en su periferia, donde el común denominador de las viviendas es la falta de servicios adecuados y donde imperan condiciones de inhabitabilidad e insalubridad que, aparte de exponer a riesgo a los moradores y al entorno vecinal, contribuye a evitar y/o dificultar un desarrollo ordenado y armónico de las ciudades.

La propuesta – objetivo que contiene esta ley es la de generar un sistema que resulte eficiente en el reconocimiento de los títulos de propiedad e involucre a los niveles de gobierno que funcional y orgánicamente les corresponde participar, como son los niveles nacional y local; de manera que con la instauración de programas bajo el ámbito de la municipalidad provincial, se pueda estar en condiciones de promover la modernización de las viviendas, fundamentalmente orientados a que las familias que habitan en tugurios o en condiciones de precariedad se conviertan en propietarios de viviendas modernas y en un entorno urbanístico mejorado.

En este contexto, la fórmula que ha previsto la Ley para lograr el objetivo de su expedición consiste en dividirla en dos etapas:

- (1) La etapa de saneamiento físico legal de predios tugurizados y
- (2) La Etapa de Saneamiento físico de predios tugurizados.

Para ambas etapas propone soluciones innovativas e imaginativas que tienden a modificar o alterar nuestros paradigmas tradicionalmente establecidos en el marco doctrinario jurídico y normativo, como en el caso particular de la figura jurídica de la “**adquisición prescriptiva**”, a la cual le asigna ahora un rol triangular y municipal que concluye con la adjudicación del bien materia de la acción prescriptiva a la propia Municipalidad para que sea entregada a la Asociación de Vivienda que deberán conformar los moradores del predio, bajo el compromiso expreso de ejecutar un Programa de vivienda bajo causal de reversión en caso de incumplimiento; figura que para su debida funcionalidad se ha reservado su desarrollo para el proyecto de Reglamento respectivo.

Otra formula prevista por la Ley N° 29415 para propiciar el saneamiento legal de los predios tugurizados es la del “**Abandono**” previsto en el numeral 4) del artículo 968° del Código Civil (20 años computados a partir de la fecha estimada de inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento sustancial de sus estructuras principales), cuya comprobación se realizará mediante peritaje técnico que incluya pruebas fehacientes que acrediten el deterioro físico de las estructuras principales de los inmuebles o la inhabilitación de sus ambientes interiores a consecuencia de la falta de mantenimiento que puede ocasionar riesgo para la vida y la salud de sus moradores; el cual constituye de esta manera un modo de extinguir la propiedad que se materializa mediante acto administrativo a cargo de las municipalidades provinciales.

Asimismo, y para el probable caso que el Titular de la propiedad no esté de acuerdo con la valorización del inmueble que se ofrezca en compensación, se ha establecido que aquél tendrá la potestad de acudir al arbitraje pasivo dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles, sólo para cuestionar el peritaje o la compensación; figura cuyo desarrollo también se ha reservado para el proyecto de Reglamento.

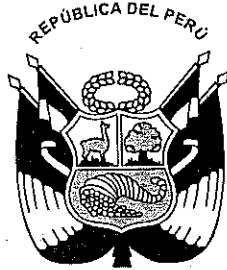
Por último, debe destacarse que la vigencia de esta norma ha sido reservada hasta el día siguiente de la publicación de su Reglamento, cuya formulación se ha encargado al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el mismo que para cumplir con ese objetivo, mediante Resolución Ministerial N° 287-2009-VIVIENDA ha designado una Comisión Sectorial de naturaleza temporal, la cual ha cumplido con el encargo y procedido a remitir el proyecto adjunto; el mismo que, de acuerdo con el artículo 14° del Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, solicita que sea publicado por un lapso de treinta (30) días para recibir los comentarios y/o aportes de la ciudadanía y de los principales actores u operadores de las actividades y modalidades previstas por la Ley, que ayuden al enriquecimiento del texto propuesto, a su perfeccionamiento y formalización consensuada.

## **II PROPUESTA**

Mediante la presente iniciativa se pretende que, antes de la expedición del Reglamento de la Ley N° 29415, el texto elaborado por la Comisión Sectorial de naturaleza temporal designada mediante Resolución Ministerial N° 287-2009-VIVIENDA sea puesto a conocimiento de la ciudadanía y de los principales actores u operadores que tendrán a su cargo la implementación de las actividades y modalidades previstas por la Ley, de manera que en un plazo prudencial éstos puedan emitir sus comentarios, sugerencias y/o propuesta de enmienda, que coadyuven al enriquecimiento y perfeccionamiento del texto del Reglamento de la Ley N° 29415, para su posterior aprobación y formalización consensuada.

## **III ANALISIS COSTO BENEFICIO**

La presente propuesta se orienta a cumplir con el encargo de elaborar y proponer el Reglamento de la Ley N° 29415 y no irroga gasto al tesoro público. Asimismo, si bien es cierto que a la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se le ha encargado la función de recibir y consolidar los comentarios y/o aportes que se reciban de la ciudadanía o de los actores – operadores de dicha Ley, ello no representará costo adicional alguno, por cuanto esta actividad forma parte de las funciones orgánicas asignadas a la Dirección Nacional de Urbanismo.



# Resolución Ministerial

**No. 093 -2010-VIVIENDA**

Lima, 17 de mayo del 2010.

## CONSIDERANDO:

Que, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con el literal a) del artículo 4 de su Ley de Organización y Funciones - Ley No. 27792, tiene entre sus funciones el diseñar, normar y ejecutar la política nacional y acciones del Sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento;

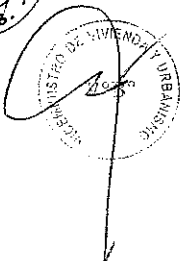
Que, el literal g) del artículo 13 y literal a) del artículo 25 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo No. 002-2002-VIVIENDA, establece que el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo formula y propone políticas del Sector y normas técnicas en el ámbito de su competencia;

Que, la Ley No. 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana, dispone que su reglamentación estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; por lo que con Resolución Ministerial No. 287-2009-VIVIENDA, se creó la Comisión Sectorial de Naturaleza Temporal encargada de formular el Reglamento de la citada Ley;

Que, la referida Comisión Sectorial ha presentado el texto de la propuesta de Reglamento de la Ley No. 29415, solicitando que el texto sea publicado en el portal electrónico institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a efectos de recoger opiniones y sugerencias de las entidades y/u organizaciones con competencias y/o experiencia en la materia, sean del nivel nacional, regional o local, así como de la ciudadanía en general;

Que, el Reglamento que Establece Disposiciones Relativas a la Publicidad, Publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo No. 001-2009-JUS, señala en su artículo 14, que las entidades públicas deben disponer la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia, en el Diario Oficial "El Peruano", en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio;

Que, en consecuencia, corresponde la publicación del proyecto del Reglamento de la Ley No. 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana;



De conformidad con la Ley No. 27792, la Ley No. 29158, el Decreto Supremo No. 002-2002-VIVIENDA, su modificatoria y el Decreto Supremo No. 001-2009-JUS;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Disponer la publicación del proyecto de Reglamento de la Ley No. 29415 – Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana, el cual como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución, en el portal electrónico del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), con el objeto de recibir las sugerencias y comentarios de la ciudadanía en general, por el plazo de treinta (30) días calendarios contados a partir de la publicación de la presente Resolución Ministerial.

**Artículo 2.-** Encargar a la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo la recepción, procesamiento y sistematización de los comentarios al mencionado proyecto de Reglamento, los que se presentarán en la Avenida Paseo de la República No. 3361, Piso 3, Urbanización Corpac, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima y/o en la dirección electrónica [urbanismo@vivienda.gob.pe](mailto:urbanismo@vivienda.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.



**JUAN SARMIENTO SOTO**  
Ministro de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento



# ANTEPROYECTO DE REGLAMENTO DE LA LEY N° 29415

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1.- Generalidades**

El presente Reglamento permite la aplicación de las normas de la Ley N° 29415, entendiéndose que:

1.- La Renovación Urbana es un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas; tales acciones se incluyen dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

2.- La Renovación Urbana incentiva la participación de los agentes sociales, económicos y del propio Estado a través de la ejecución de acciones y Proyectos de inversión pública o privada con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los moradores y la recuperación del espacio público y privado.

3.- La Ley N° 29415, en adelante la Ley, contiene normas especiales para la ejecución de programas de renovación urbana en predios tugurizados, orientados a la puesta en valor de estos predios, atravesando por un proceso previo de saneamiento legal y físico.

Las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento prevalecen sobre las del Decreto Legislativo N° 696, su Reglamento así como cualquier otra norma que se le oponga, en los temas relacionados con la Ley. En todo aquello no previsto en ésta y su Reglamento, o en caso de vacío, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Decreto Legislativo N° 696, su Reglamento y demás disposiciones de derecho común.

### **Artículo 2.- Objeto del Reglamento**

El presente reglamento tiene por objeto regular los procedimientos que deben seguir los propietarios y moradores interesados para lograr que los predios tugurizados puedan ser saneados legal y físicamente, con fines de renovación urbana.

### **Artículo 3.- Alcance**

El presente Reglamento es de aplicación a nivel nacional y compromete la participación de los Niveles Nacional, Regional y Local; del sector público y privado; de los propietarios y de los moradores de predios tugurizados y/o en situación de abandono físico y/o legal.

#### Artículo 4.- De los términos

4.1.- Abreviaturas: En adelante y para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- **Ley** Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana.
- **Reglamento** El presente Reglamento.
- **VIVIENDA** Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **VMVU** Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- **DNU** Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **DNV** Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **DNC** Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **SBN** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
- **INC** Instituto Nacional de Cultura.
- **COFOPRI** Comisión de Formalización de la Propiedad Informal
- **BANMAT** Banco de Materiales
- **Áreas de Tratamiento:** Son aquéllas constituidas por los predios individuales o el conjunto de ellos (que conforman áreas espacialmente continuas o no, dentro de una misma zona urbana o delimitación jurisdiccional a nivel distrital) calificadas como tal por la Municipalidad Distrital y que, por su notorio grado de deterioro físico, social y económico requieren de acciones de renovación urbana.
- **Los predios** Unidades inmobiliarias de uso exclusivo e independiente, delimitados en el registro inmobiliario, sean matrices o

independizaciones, y por ello constituyen la unidad básica de las zonas de tratamiento.

- **Titular de Predio** Para los efectos de esta ley y su reglamento se consideran como titulares de Predio a los propietarios que demuestren documentariamente su derecho inscrito en los Registros Públicos respectivos.
- **Actos de conservación o mantenimiento:** Aquellos que tienen por finalidad evitar el severo deterioro físico del predio, prolongando la vida útil del mismo y minimizando el grado de vulnerabilidad de la edificación. Los actos de conservación comprenden incluso la rehabilitación integral del predio.
- **Predios Estatales** Aquéllos que se encuentren bajo dominio privado del Estado de acuerdo con la Ley N° 29151.
- **PIDRU** Proyectos Inmobiliarios de Destugurización con fines de Renovación Urbana
- **Proyectos de Interés privado:** Son PIDRU cuyas características de zonificación y de aprovechamiento del predio brinden expectativas de rentabilidad al inversionista.
- **Proyectos de Interés social:** son PIDRU cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, exige la participación del estado.
- **Proyectos de Interés mixto:** son PIDRU cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, permiten la participación del Estado y existe interés del inversionista.

## **CAPITULO II DE LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO ( A.T.)**

### **Artículo 5.- Finalidades de la identificación**

La identificación y delimitación de las Áreas de Tratamiento tiene como finalidad:

1.- Determinar el marco de referencia físico-espacial, técnico y legal para el tratamiento de áreas específicas, mediante alguna o varias de las acciones a que se refiere el Artículo 11º del presente Reglamento, referente a las modalidades de intervención.

2.- Contribuir al mejoramiento de las áreas urbanas a través de la destugurización, el deshacinamiento progresivo y la rehabilitación o complementación de la infraestructura de servicios básicos y sociales.

3.- Prevenir el deterioro y lograr la recuperación de las áreas urbanas mediante el control, el reordenamiento y la compatibilización de usos del suelo.

4.- Promover y orientar las inversiones en proyectos y/o programas de renovación urbana por parte del Estado, los propietarios, promotores o empresarios privados y los ocupantes organizados

#### **Artículo 6.- Niveles por áreas de tratamiento**

Las Áreas de Tratamiento podrán ser de dos niveles:

1.- **Microzona de Tratamiento.**- Es un predio o conjunto de predios deteriorados, que por su situación, requieren ser tratados unitariamente, eliminando, reduciendo o superando los factores de deterioro existentes.

Se considera:

a.- "Un predio": cuando las estructuras, servicios y espacios interiores son independientes y exclusivos, de manera que su tratamiento no afecta ni compromete los predios adyacentes, incluso en su seguridad física.

b.- "Conjunto de predios" son los que proceden de la subdivisión y/o independización de una edificación matriz, que no obstante mantienen estructuras, servicios y espacios libres comunes.

2.- **Zonas de Tratamiento.**- Son áreas urbanas constituidas por conjuntos de predios afectados por el deterioro, que por algunas características, componen sectores urbanos mayores espacialmente continuos, que justifican la aplicación de un tratamiento integral y de conjunto de acciones de renovación urbana.

#### **Artículo 7.- De la calificación**

Las Áreas de Tratamiento están constituidas por los predios individuales o el conjunto de ellos, que conforman áreas espacialmente continuas o no, dentro de una misma zona urbana o delimitación jurisdiccional a nivel distrital y que, por su notorio grado de

deterioro físico, social y económico requieren de acciones de renovación urbana en el marco de la ley y el presente Reglamento.

### **Artículo 8.- De la participación de las Municipalidades Distritales**

Las áreas de Tratamiento son identificadas y calificadas por las Municipalidades Distritales en coordinación con la Municipalidad Provincial y el Gobierno Regional, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2 del artículo 79º de la Ley Nº 29792 - Ley Orgánica de Municipalidades.

Para estos efectos, las Municipalidades Distritales efectuarán la calificación de los predios y empadronamiento de sus correspondientes moradores, que se encuentren en las áreas de tratamiento de su jurisdicción y que sean susceptibles de incluirse en el proceso de saneamiento legal y físico.

Esta etapa de calificación de predios y empadronamiento de moradores concluye con su aprobación mediante Resolución de Alcaldía de la circunscripción Distrital respectiva.

### **Artículo 9.- Criterios de evaluación para identificar áreas de tratamiento**

Para la identificación de las Áreas de Tratamiento se tendrá en cuenta, entre otras, las siguientes consideraciones:

1.- **Técnicas.-** La normatividad arquitectónica y urbanística vigente para el área; características de trazado urbano y de los lotes existentes; grado de deterioro de edificios; usos de la tierra; características ambientales: fuentes y niveles de contaminación de aire, agua y suelo; condiciones de seguridad física; materiales de construcción predominantes; antigüedad de las estructuras; disponibilidad de áreas verdes de uso público y privado; estado de los servicios básicos y de las vías. Factibilidad de recuperación de predios tugurizados.

2.- **Sociales.-** Densidad poblacional; características socioeconómicas de la población; relaciones habitación trabajo- equipamiento. Condiciones de hacinamiento, calidad y nivel de vida de la población. Hacinamiento y sus consecuencias.

3.- **Económicas.-** Problemas y posibilidades de actividades económico-productivas; áreas de trabajo formales e informales; valores de la tierra oficiales y del mercado; tendencias a la depreciación del suelo y de edificios; la potencialidad económica de un racional aprovechamiento de la tierra.

4.- **Legales.-** Propiedad y tenencia; límites prediales; régimen legal especial para el caso de áreas de valor urbano- monumental; y situación del medio ambiente urbano en relación con la normatividad vigente.

5.- **Monumentalidad.**- Incluirán la identificación y características de los inmuebles y ambientes urbano-monumentales, delimitando las Áreas de Tratamiento que los incluyan, clasificándolos según su grado de intangibilidad y orientando las modalidades de intervención que corresponda a cada uno de ellos.

#### **Artículo 10.- Identificación de la zona de tratamiento a propuesta de privados con predios saneados**

Podrán proponer la identificación de Zonas y Áreas de tratamiento para su aprobación por la Municipalidad Distrital, los siguientes:

1.- Los propietarios de predios saneados legalmente que decidan el mejoramiento y recuperación social, económica y física de sus predios.

2.- Los ocupantes de predios ubicados en áreas tugurizadas agrupados, que procuren el mejoramiento de sus condiciones habitacionales, con el conocimiento y consentimiento de los propietarios de predios saneados legalmente.

3.- Los promotores o empresarios privados con disposición y capacidad para invertir en acciones de Renovación Urbana que presenten proyectos para ser ejecutados sobre predios tugurizados de propiedad del estado o de particulares, saneados legalmente.

#### **Artículo 11.- De las modalidades de intervención en las áreas de tratamiento**

Las modalidades de intervención en un Área de Tratamiento serán aprobadas mediante Ordenanza Municipal Distrital.

De acuerdo al grado, tipo de deterioro existente y antigüedad de los predios, las modalidades contempladas en la Ley o en las normas que regulan la edificación predial son las siguientes:

1.- **Remodelación.** – Es la obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con la finalidad de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

También se entiende como la modificación de los elementos estructurales de un edificio o de un conjunto urbano para su reutilización, sea con mantenimiento o con modificación del uso del suelo. Puede incluir la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos, el reflotamiento y provisión de áreas libres para fines recreacionales, o de espacio para equipamiento o servicios necesarios, de acuerdo a las normas de la materia.

2.- **Rehabilitación.**- Es la intervención sobre edificios o áreas recuperables, mediante acciones de modernización, reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir y/o superar sus condiciones de habitabilidad.

3.- **Reconstrucción.**- Es la acción de reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

También debe entenderse como la acción de restitución de estructuras de edificios y servicios en conjuntos urbanos, dentro de un planeamiento integral, para dar paso a mejores condiciones del ambiente urbano, preferentemente aplicable a zonas con un avanzado grado de deterioro o devastadas severamente por causas de origen natural o humano. Se prefiere la construcción vertical. Las acciones de reconstrucción se sustentan en forma preferente en los patrones de edificación de alta densidad de altura.

4.- **Erradicación.**- Es la acción dirigida a eliminar estructuras o usos del suelo inconvenientes por el deterioro que produce, por razones de seguridad física o medio ambientales, y la ocupación indebida de los espacios públicos.

5.- **Restauración.**- Es el proceso operativo técnico-científico multidisciplinario que, siguiendo una metodología crítico-analítica, tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien, mueble o inmueble. Se fundamenta en el respeto de los elementos antiguos y el testimonio de los documentos auténticos, se detiene ahí donde comienza lo hipotético.

Esta acción está dirigida preferentemente a inmuebles o espacios de valor urbano o zonas monumentales cuya conservación requiere de un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación a fines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación.

#### **Artículo 12.- De la obligatoriedad de proporcionar servicios básicos**

Las entidades prestadoras de servicios básicos están obligadas a programar y ejecutar las obras necesarias para la rehabilitación, mejoramiento o ampliación de los servicios en las áreas de tratamiento calificadas por el municipio distrital. Las Municipalidades Provinciales y las entidades responsables de los servicios básicos, establecerán mecanismos de concertación permanente para la priorización y ejecución de éstas y otras obras complementarias a las inversiones en renovación urbana.

### **CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACION Y DECLARACION DE LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO**

### **Artículo 13.- Determinación de las áreas de tratamiento**

La municipalidad distrital, conforme a sus competencias, determinará las zonas urbanas que requieren de una intervención física inminente con fines de renovación urbana con inclusión social, considerando aspectos legales, sociales, urbanísticos, arquitectónicos y financieros, conforme al presente Reglamento.

Las áreas de tratamiento comprenden tanto las zonas de tratamiento para fines de saneamiento legal como las zonas de tratamiento para fines de saneamiento físico.

### **Artículo 14.- Identificación de las áreas de tratamiento**

La identificación de las áreas de tratamiento se inicia de oficio o a propuesta de parte, según lo establecido en el artículo 10º del presente reglamento.

Iniciado el procedimiento, la municipalidad distrital, a través de sus unidades de desarrollo urbano y de defensa civil, realizará una evaluación general identificando áreas, zonas y predios que, según lo establecido en el Art. 25 de la ley reúnan las características de predios en estado de tugurización.

### **Artículo 15.- Identificación a propuesta de parte**

La identificación de las áreas de tratamiento a propuesta de parte se inicia con la presentación de la solicitud de cualquiera de las personas siguientes:

- a) Los propietarios de los predios que demuestren fehacientemente su propiedad.
- b) Los grupos de moradores y/o poseedores de los predios que desean formar asociaciones de vivienda con expectativas de acogerse a los beneficios de la ley y este Reglamento.
- c) Los promotores inmobiliarios que tengan interés en desarrollar proyectos de renovación urbana dentro del marco de la ley.

### **Artículo 16.- Declaración de las áreas de tratamiento**

Mediante resolución de alcaldía, la municipalidad distrital procederá a declarar las áreas de tratamiento. Dicha declaración habilita a los predios ubicados dentro de las zonas urbanas afectadas para el inicio de los procesos de saneamiento legal y/o físico regulados en la Ley y este Reglamento.

La resolución que declare el área de tratamiento se publicará de acuerdo a ley.

### **Artículo 17.- Contenido de la Declaración del área de tratamiento**

La declaración de área de tratamiento contendrá lo siguiente:

- a) Ubicación de la microzona o zona de tratamiento, identificación de las calles y de los predios que lo comprenden.
- b) Sustentación técnica referida al estado de tugurización del predio y de las condiciones de evaluación previstas en el artículo 25º de la ley y en el artículo 9º del presente reglamento.
- c) Sustentación de orden social referida al número de familias que habitan el predio, lo que servirá para establecer prioridades en la ejecución de acciones de saneamiento legal.

Cuando corresponda, establecerá también los aspectos urbanísticos relevantes referidos a si la microzona o zona de tratamiento se encuentra dentro de área urbano monumental o si los predios constituyen monumentos históricos.

En esta etapa, la Municipalidad Distrital procederá también a realizar un diagnóstico físico legal previo donde se determine y establezca la situación de los predios, de los propietarios y/o moradores de los inmuebles, el cual se adjuntará al expediente de remisión a la Municipalidad Provincial.

#### **Artículo 18.- De la remisión del expediente declarando el área de tratamiento**

Una vez publicada la declaración del área de tratamiento, la Municipalidad Distrital bajo responsabilidad y dentro de un plazo no mayor a diez (10) días calendario, remitirá toda la documentación a que se refiere el artículo 8º de la ley a la Municipalidad Provincial, entre las que se adjuntará, además:

- Antecedente Registral del Predio
- Diagnóstico de cada zona de tratamiento ubicada dentro del área de tratamiento, debidamente suscrito por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces, donde se detalle:
  - Titularidad registral del/los predio/s;
  - informe Técnico que permita identificar superposiciones de área, discrepancias de áreas y linderos, cargas registrales, densidad habitacional y demás que resulten necesarias para identificar fehacientemente la situación del predio,
  - Relación (padrón) de moradores y/o poseedores, con indicación de su condición.
  - Informe Técnico-legal relacionado con la situación posesoria de los moradores del predio sujeto a intervención.
  - Este informe concluirá proponiendo alguno de los tipos de saneamiento legal que establece la ley.

Con la recepción de la documentación por la Municipalidad Provincial, queda expedito el trámite de recepción de solicitudes de saneamiento legal.

#### **CAPITULO IV DE LA ORGANIZACIÓN JURIDICA DE LOS MORADORES Y/O POSEEDORES**

##### **Artículo 19.- Requisitos para conformar Asociaciones**

Para ser considerado como sujeto con derecho a formar parte de una Asociación de Vivienda para los fines previstos en la Ley y conforme a lo establecido en los artículos 23º y 24º del presente Reglamento, los moradores de los predios comprendidos en las áreas de tratamiento deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Mantener una posesión pacífica, pública y continua durante diez (10) años como mínimo. La posesión podrá sustentarse con una declaración jurada de los moradores del predio o cualquier otro documento que acredite de manera indubitable dicha posesión.
- b) No tener la calidad de poseedor en más de un predio que se encuentre sujeto a los alcances de la Ley. Esta prohibición alcanza a su cónyuge e hijos, salvo que éstos últimos sean jefes de familia.
- c) Haber sido previamente empadronado por la Municipalidad Distrital en la etapa previa a la declaratoria del área de tratamiento respectiva, y constar bajo la condición de poseionario en el Padrón respectivo.
- d) No pertenecer a otra Asociación de Vivienda constituida para estos mismos fines

##### **Artículo 20.- Competencia**

Las Municipalidades Distritales, donde se encuentren las áreas de tratamiento y los predios tugurizados, son competentes para calificar la situación jurídica de los moradores y/o poseedores, para los fines de la ley. La calificación del morador y/o poseedor constará en el Padrón respectivo.

##### **Artículo 21.- De la declaratoria de aptitud para conformar una Asociación**

Los moradores y/o poseedores de cada predio, previamente empadronados y que se sientan con derecho, solicitarán colectivamente, a la Municipalidad distrital que los califique como poseedores expeditos para organizarse en una asociación de vivienda con fines de renovación urbana a que se refiere el segundo párrafo del artículo 18º de la ley.

Los moradores y/o poseedores de cada predio manifestarán su condición con una declaración jurada. En un plazo no mayor de 30 días calendario, después de recibida la solicitud, la Municipalidad Distrital acreditará a los moradores y/o poseedores que estén en aptitud de conformar una asociación de Vivienda para los fines establecidos en la ley.

La Municipalidad Distrital podrá realizar visitas inopinadas al inmueble a efecto de constatar la información proporcionada por lo moradores y/o poseedores.

#### **Artículo 22.- De la constitución de Asociación de Vivienda.-**

Los moradores y/o poseedores acreditados para acogerse a los beneficios de la ley, deberán constituir en una asociación de vivienda e inscribirla en el Registro Público conforme a lo dispuesto en el Código Civil vigente, debiendo su estatuto contener, obligatoriamente, lo siguiente.

1. Que, se constituya sólo para fines de Renovación Urbana establecidos en la Ley y en el presente Reglamento; y que una vez culminado el proceso de renovación urbana sobre los predios materia de la intervención, con la independizarían e inscripción de los predios a favor de los beneficiarios, aquélla se extingue.
2. Que, la asociación asuma el compromiso expreso de ejecutar un proyecto de renovación urbana, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda ejecutar en el predio.
3. Que, la Asociación exprese el compromiso de asumir y honrar el pago correspondiente al precio y/o compensación económica que resulte a favor del propietario del predio materia de la intervención.
4. Los órganos de gestión y demás que contempla el Código Civil vigente tendrán una vigencia de dos (02) años como mínimo.
5. Establecer requisitos expresos para la pérdida de la condición de asociado, así como el destino de los derechos y acciones que le hubiere correspondido al que pierde esa condición, los cuales estarán orientados a beneficiar a excedentes que hubieran sido calificados como aptos para integrar otras asociaciones en áreas de tratamiento

#### **Artículo 23.- Requisitos para los Asociados**

Además de las obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, las asociaciones de vivienda a que se contrae la ley y el presente reglamento deberán considerar, para sus asociados, los requisitos siguientes:

- Compromiso expreso de ejecutar la renovación urbana, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda ejecutar en el predio.

- Compromiso expreso de asumir el pago de la compensación económica a favor del propietario, en el monto equivalente a la cuota que les corresponda por cada asociado,
- No ser miembros ordinarios ni extraordinarios de otras asociaciones de vivienda que adquieran predios con fines de renovación urbana al amparo de la ley, bajo cualquier modalidad.

#### **Artículo 24.- De los Asociados Extraordinarios**

Además de los asociados originarios, las asociaciones podrán tener otros asociados denominados extraordinarios, quienes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Contar con la calificación de aptos para integrar una asociación en predio ubicado en áreas de tratamiento y que resulte excedente del predio de origen.
- b. Ser previamente aceptados por la Asamblea General de acuerdo a la disponibilidad de unidades de vivienda del proyecto de renovación urbana que emprenderán.

## **CAPITULO V PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO LEGAL**

### **Sub Capitulo 1 DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 25.- Procedimientos de saneamiento legal**

Los procedimientos de saneamiento legal son la declaración administrativa de abandono y la declaración de prescripción adquisitiva administrativa. Estos alcanzan a los inmuebles privados ubicados en las áreas de tratamiento declaradas conforme a lo establecido en el capítulo III de este Reglamento.

#### **Artículo 26.- Predios Estatales**

Para los efectos de la aplicación de la Ley, entiéndase como predios estatales sólo los que se encuentren bajo dominio privado del Estado de acuerdo con la Ley Nº 29151, en los cuales se aplicará solamente el procedimiento de saneamiento legal de prescripción administrativa.

### **Artículo 27.- Invitación al allanamiento mediante trato directo y solución anticipada.**

Cada vez que la Municipalidad Provincial admita a trámite el inicio de un procedimiento de Declaración Administrativa de Abandono o de Prescripción Adquisitiva Administrativa deberá incluir, en la notificación a que se refiere el art. 30° de este reglamento, una invocación al titular de la propiedad para el allanamiento mediante el trato directo, orientado a lograr una expeditiva transferencia de la propiedad para los fines establecidos en el artículo 16° de la Ley. El trato directo se conducirá por la Municipalidad Provincial por un plazo máximo de treinta (30) días calendario.

Si el titular de la propiedad se allana a la declaración administrativa de abandono, la Municipalidad competente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, emitirá inmediatamente la resolución declarando el abandono administrativo. En este caso ordenará a la asociación de vivienda realizar el pago de la compensación a que se refiere el numeral 2) del artículo 29° de este reglamento, a favor del titular de la propiedad, para los fines previstos en la Ley y el presente reglamento.

La expresión de la voluntad de allanarse deberá constar en documento simple, con firma certificada ante Notario Público, Juez de Paz o Fedatario de la Municipalidad respectiva.

Esta misma regla se aplica en los casos en que el titular de la propiedad se apersona al procedimiento de abandono administrativo sin manifestar su oposición al peritaje técnico ni a la tasación; o que, vencido el plazo de los veinte (20) días hábiles establecido por el artículo 11° de la Ley para que los cuestione mediante el Arbitraje, no acuda a éste y hayan caducado el derecho y la acción, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VI del presente reglamento.

## **Sub Capítulo 2 DE LA DECLARACION ADMINISTRATIVA DE ABANDONO**

### **Artículo 28.- Procedencia**

Para que proceda la declaración administrativa de abandono es requisito esencial la comprobación del estado de abandono, de conformidad con los artículos 11° y 12° de la Ley, a través del peritaje técnico realizado por cuenta de la Asociación de vivienda por Peritos registrados en la Municipalidad Provincial en donde se ubique el inmueble materia de la declaración.

## **Artículo 29.- Requisitos previos a la solicitud**

Como requisitos previos, y antes de solicitar la declaración administrativa de abandono del predio, las asociaciones de vivienda organizadas conforme a La ley y a este reglamento deberán proceder a obtener el peritaje técnico y tasación del predio; las que acompañarán como recaudo de su solicitud.

Para estos efectos procederán a lo siguiente:

- 1) Encargar el peritaje técnico para la comprobación del estado actual de abandono del inmueble, conforme al Sub Capítulo 4 del Capítulo V de este reglamento.
- 2) Solicitar la tasación del predio a la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a efecto de que se determine el monto de la compensación a que se refiere el artículo 13º de La Ley; la cual deberá ser entregada a la asociación de vivienda solicitante en un plazo no mayor de 30 días calendario de solicitada, bajo responsabilidad funcional.

El plazo de vigencia de la tasación se establecerá desde la fecha de su emisión.

- 3) Un compromiso escrito de la asociación de vivienda interesada, de iniciar acciones de renovación urbana en el inmueble en un plazo no mayor de 90 días desde ocurrida la transferencia definitiva de la propiedad a su favor.
- 4) Un compromiso escrito de la asociación de vivienda, de pagar la compensación resultante de la tasación, al titular de la propiedad, en un plazo no mayor de 90 días calendario desde la fecha de su aprobación por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

## **Artículo 30.- Del inicio de procedimiento**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15º de la Ley, el procedimiento de abandono se inicia con la notificación cierta al titular o titulares de la propiedad, de la admisión a trámite.

En el caso de titulares sin domicilio cierto o titulares desconocidos, la notificación se dará por bien efectuada mediante edicto publicado a razón de una por semana y por espacio de un mes en un diario de circulación nacional.

### **Artículo 31.- Competencia**

La Declaración de Abandono se formaliza mediante acto administrativo a cargo de la municipalidad provincial respectiva, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 16º de la Ley y lo dispuesto en este reglamento.

### **Artículo 32.- De la solicitud de declaración administrativa de abandono**

El o los representantes de la asociación de vivienda organizada conforme a la Ley y al presente reglamento, presentarán la solicitud simple de declaración administrativa de abandono y sin requerir firma de Letrado, acompañando necesariamente a esta solicitud un expediente técnico compuesto por los recaudos indicados en el artículo 29º, además de los siguientes documentos:

1. Copia simple de la Resolución de Alcaldía que declara la zona de tratamiento donde se ubica el predio.
2. Copia certificada del Testimonio de constitución de la Asociación de Vivienda conformada de acuerdo a lo establecido en la ley y en el presente reglamento; donde conste el Padrón de asociados beneficiarios, calificados para los fines de la ley.
3. Copia certificada de la Partida Registral de la Asociación de Vivienda y vigencia de poder de sus representantes legales, expedida con una antigüedad no mayor a 30 días.
4. Certificado Registral Inmobiliario del predio afectado por la solicitud.

### **Artículo 33.- Lineamientos generales aplicables al procedimiento.-**

De conformidad con lo establecido por el artículo 17º de la Ley, el procedimiento de declaración administrativa de abandono se regirá por las siguientes normas generales:

- 1) Luego de evaluar la solicitud, de verificar la personería jurídica del solicitante, el peritaje técnico, la tasación y demás recaudos obligatorios del expediente, la Municipalidad Provincial competente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, admite a trámite la solicitud y la notificará a los titulares de la propiedad en un plazo que no excederá de cinco (05) días hábiles de recibida.
- 2) Los titulares de la propiedad podrán optar por acudir al arbitraje en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles de notificado, a efecto de cuestionar sólo el peritaje o la compensación. Si vencido ese plazo no se acredita el inicio del proceso

arbitral, de acuerdo con las reglas establecidas en el Capítulo VI del presente Reglamento, se asumirá que los titulares de la propiedad se encuentran conformes con el peritaje técnico y la tasación.

Si optan por el arbitraje se suspende la vía administrativa y se procede conforme lo indica el Capítulo VI de este reglamento.

- 3) Si los titulares de la propiedad se oponen a la tasación y no optan por la vía arbitral, la Municipalidad, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, dictará la resolución que declara el abandono administrativo y ordenará la consignación de la compensación conforme a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley.

Si la oposición recae solamente sobre el contenido del peritaje técnico y no opten por la vía arbitral, la Municipalidad sólo evalúa ésta y decide de modo sustentado en la resolución.

- 4) Después de haber tomado conocimiento del Laudo que resuelve la oposición, la Municipalidad Provincial competente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, dictará la resolución que corresponda.
- 5) La resolución será notificada a las partes apersonadas al procedimiento en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles; y, para el caso de las no apersonadas al procedimiento, en la página web de la Municipalidad por espacio de una semana. Asimismo, en los casos de las Municipalidades que no cuenten con página web, se hará mediante aviso municipal siguiendo las normas y/o prácticas municipales de publicación de resoluciones especiales.
- 6) El pago de la compensación se hará en forma directa a los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento bajo cualquiera de las formas previstas por la ley, dentro del plazo de noventa (90) días de emitida la valorización y con certificación notarial; siendo éste de cargo de la asociación de vivienda.

El pago mediante consignación judicial se hará en los casos previstos en la ley y el presente reglamento.

Si no se realiza el pago o la consignación, el procedimiento de abandono caduca de pleno derecho.

- 7) El pago efectuado de acuerdo con el literal anterior se adjuntará a la solicitud de declaratoria de abandono y la consecuente transferencia del predio a favor de la municipalidad provincial.

#### **Artículo 34.- De los propietarios con derecho no inscrito y terceros interesados**

Los propietarios que no tengan derecho inscrito o terceros con interés directo podrán considerarse parte del proceso siempre que acrediten de modo fehaciente su calidad de tales.

### **Sub Capítulo 3**

#### **EFFECTOS DE LA DECLARACION ADMINISTRATIVA DE ABANDONO**

#### **Artículo 35.- Inscripción temporal a nombre de la Municipalidad**

Concluido el procedimiento de abandono administrativo con resolución firme y acreditado el pago de la compensación, se extingue el dominio anterior, cargas y otros gravámenes que afecten al bien y, de oficio o a pedido de la asociación solicitante, se dispone la transferencia a favor de la Municipalidad Provincial, teniendo mérito suficiente para su inscripción registral dicha resolución.

#### **Artículo 36.- Efectos de la resolución de declaración administrativa de abandono**

Dentro de los cinco (05) días útiles siguientes de cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el artículo siguiente de este reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad Provincial deberá transferir el predio declarado en abandono a favor de la asociación de vivienda.

#### **Artículo 37.- Condiciones para la transferencia de predios, de la Municipalidad Provincial a favor de la Asociación**

La transferencia del predio declarado en abandono a favor de la asociación estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- 1) Compromiso escrito debidamente suscrito por los representantes legales de la Asociación ante la Municipalidad Provincial respectiva, de ejecutar el plan de renovación, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda realizar sobre el predio.

- 2) Presentación de un expediente técnico que contenga un proyecto de renovación urbana aprobado por sus miembros y que cuente con anteproyecto aprobado por la municipalidad distrital respectiva.
- 3) Presentación de un compromiso económico- financiero suscrito con entidad financiera, bancaria o promotor de vivienda, que demuestre el financiamiento del proyecto inmobiliario.
- 4) Suscripción de un compromiso de alojamiento temporal por cada titular de familia, conforme a lo establecido en el artículo 107° del presente Reglamento.
- 5) Suscripción de un contrato con condición resolutive estableciendo expresamente que la propiedad revertirá a favor de la Municipalidad Provincial, si vencido el plazo de tres (03) años de producida la transferencia no se ejecutara el proyecto de vivienda. Esta condición resolutive deberá ser inscrita en el Registro del predio, como carga.

Cumplida la obligación indicada en el párrafo precedente, se procederá al levantamiento de la carga.

#### **Artículo 38.- De la reversión del predio**

En caso que el inmueble revierta a la Municipalidad Provincial por la causal establecida en el inciso 4) del artículo precedente, éste asumirá la condición de predio con titulación saneada y la municipalidad está en la obligación de orientarlo única y exclusivamente a fines de renovación urbana, para lo cual deberá convocar a promotores o constructoras, entidad técnica, persona natural o jurídica que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social, para que ejecuten proyectos inmobiliarios de renovación urbana sobre dicho predio.

En este caso, la Municipalidad procederá a efectuar una convocatoria pública para que cualquier persona natural o jurídica postule a ser ejecutora del proyecto de renovación urbana, la cual deberá presentar a la Municipalidad Provincial su respectivo proyecto para su calificación y aprobación; asumiendo, además, el compromiso del inmediato pago de la compensación económica efectuado por la Asociación en la etapa de saneamiento legal.

La Municipalidad Provincial evaluará la propuesta y adjudicará la ejecución del proyecto inmobiliario al que cumpla con las condiciones de diseño y entorno urbanístico acorde con sus Planes de Desarrollo Urbano.

### **Artículo 39.- De los incentivos.**

Para el caso previsto en el artículo precedente así como los establecidos en el artículo 30° de la Ley, los ejecutores de proyectos inmobiliarios de renovación urbana podrán deducir el costo de las obras como crédito contra el Impuesto al Patrimonio Predial previsto en el segundo párrafo del artículo 11° del Decreto Legislativo N° 696.

## **Sub Capítulo 4 DEL PERITAJE TECNICO Y DEL PERITO**

### **Artículo 40.- Solicitud de peritaje técnico**

Como requisito previo a la solicitud de la declaración administrativa de abandono del inmueble, las asociaciones de vivienda encargarán el peritaje técnico del inmueble materia de saneamiento legal, a peritos registrados en la municipalidad provincial respectiva.

### **Artículo 41.- Del perito técnico**

El perito técnico es un profesional registrado en la municipalidad provincial de acuerdo a los requisitos que se indican en el artículo del presente reglamento; quien se encargará de comprobar y certificar el estado de abandono de los inmuebles materia de saneamiento legal incurso en el marco de la ley.

El perito técnico presta servicios en el ámbito territorial de la jurisdicción de la Municipalidad Provincial en el que se encuentre registrado. Un perito técnico podrá registrarse en más de una (1) municipalidad provincial del país.

### **Artículo 42.- Responsabilidades de los peritos técnicos**

Mediante los informes técnicos, los peritos técnicos estimarán el plazo de abandono del predio, debiendo realizar las siguientes actividades:

- a) Comprobar el abandono del predio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley y el presente reglamento;
- b) Elaborar el informe técnico del peritaje, el cual estará acompañado de las correspondientes pruebas, estudios técnicos, memorias pertinentes, registros fotográficos y otras que acrediten las conclusiones de dicho informe.

El informe técnico tendrá una vigencia de 12 meses, deberá ser avalado por arquitecto y además ir acompañado con la certificación de ingeniero civil sobre el estado físico de la edificación a que se refiere el artículo 12º de la Ley.

#### **Artículo 43.- Impedimentos e incompatibilidades para peritos técnicos**

No podrán ser peritos técnicos ni avalar peritajes técnicos para los fines de esta ley, quienes se encuentren incurso en los siguientes supuestos:

- a) Estar sancionado con suspensión y/o inhabilitación para ejercer la profesión;
- b) Contar con antecedentes penales;
- c) Encontrarse inscrito en el Registro Nacional de Sancionados con Destitución y Despidos que administra la PCM;
- d) Encontrarse incurso en alguna de las incompatibilidades establecidas en la Ley Nº 27588 y su Reglamento;
- e) Ser propietario o poseedor del predio a evaluar o lo sean sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
- f) Cuando el perito técnico o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad intervenga en el procedimiento de saneamiento legal, forme parte de la Asociación de Vivienda que solicita el trámite de abandono y/o en los programas de renovación urbana y proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el predio.

#### **Artículo 44.- Registro de peritos técnicos**

Los profesionales que deseen prestar servicio como peritos técnicos en el marco de la ley deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Técnicos que para tal efecto las municipalidades provinciales aprobarán mediante Decreto de Alcaldía.

El Registro de Peritos Técnicos tendrá carácter público, y contendrá información general sobre: número de registro, nombres y apellidos completos, número de documento de identidad, domicilio real, número telefónico, dirección de correo electrónico, especialidad mencionando el Colegio Profesional al cual pertenece y número de colegiatura.

La municipalidad, luego de recibir las solicitudes de inscripción, evaluará el cumplimiento de los requisitos y procederá al registro del profesional, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de presentada la solicitud y emitirá el certificado de registro respectivo.

La inscripción del Perito técnico en el Registro tendrá carácter bianual, debiendo revalidar su registro mediante comunicación escrita a la Municipalidad respectiva, con carácter de declaración jurada, manifestando no estar afecto a ninguna causal de impedimento.

#### **Artículo 45.- Requisitos para la inscripción en el registro de peritos técnicos**

Para su inscripción en el Registro de Peritos de la Municipalidad Provincial respectiva, los profesionales deberán acreditar:

- a) Título profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, con Colegiatura y habilitación vigente en el Colegio Profesional correspondiente;
- b) Contar con diez (10) años o más de experiencia en el ejercicio profesional de su especialidad, a partir de la fecha de colegiatura;
- c) No estar afecto a ninguno de los impedimentos establecidos en el artículo 44º;
- d) Cumplir con el pago de la cuota de registro, a ser determinada por cada Municipalidad.

Para el registro de perito técnico en las municipalidades provinciales, los arquitectos e ingenieros civiles deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Solicitud simple;
2. Copia del documento de identidad;
3. Copia del diploma del título profesional;
4. Certificado de Habilidad del colegio profesional correspondiente;
5. Declaración jurada de no estar afecto a los impedimentos señalados en el artículo 44º del reglamento;
6. Currículum Vitae
7. Copia del recibo de pago por derecho de registro en el Registro de Peritos Técnicos.

#### **Artículo 46.- Contenido del informe del peritaje técnico**

El informe del peritaje técnico deberá contener:

- a) Ubicación del predio objeto de evaluación.
- b) Datos de la personería jurídica de la Asociación de Vivienda que solicitó el peritaje.
- c) Datos de los peritos técnicos que suscriben el informe técnico – arquitecto e ingeniero
  - a. Nombres y apellidos;
  - b. Numero de Documento de Identidad;
  - c. Número de colegiatura profesional;

- d. Número de registro de perito técnico de la Municipalidad provincial donde se ubica el predio por evaluar;
- d) Antecedentes, análisis y conclusiones emitido por el ingeniero civil sobre el estado físico de la edificación, conforme al artículo 12º de la Ley incluyendo áreas exclusivas y áreas comunes.
- e) Antecedentes, análisis y conclusiones emitido por el arquitecto sobre el estado de habitabilidad de la edificación, conforme al artículo 12º de la Ley.
- f) Fecha estimada del inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento sustancial de sus estructuras principales que acrediten el abandono del predio evaluado, utilizándose para ello tecnología de ingeniería y normas vigentes.
- g) Fecha de emisión del Informe Técnico,
- h) Registro fotográfico actual del inmueble, con indicación de la fecha del registro.

El informe técnico será foliado y visado en todas sus páginas por los peritos técnicos que intervengan responsabilizándose de su contenido; y será acompañado de las pruebas que acrediten las conclusiones del mismo.

El representante de la Asociación de Vivienda visará cada una de las hojas en señal de tener conocimiento del contenido del Informe técnico, antes de ser ingresados a la municipalidad respectiva, la cual, a su vez, remitirá una copia del informe a la Municipalidad Provincial donde se encuentre registrado el Perito.

#### **Artículo 47.- Responsabilidad del perito técnico**

El perito técnico asume plena responsabilidad por la veracidad del contenido del informe que resulte de su peritaje, siendo responsables civil y penalmente por los actos derivados del ejercicio de sus funciones.

#### **Artículo 48.- Emisión y vigencia del peritaje técnico**

Los informes deben ser emitidos por los peritos técnicos en un plazo de hasta veinte (20) días calendarios de recibido el encargo por la asociación de vivienda, bajo responsabilidad.

La asociación de vivienda comunicará a la municipalidad provincial la designación del perito técnico encargado de evaluar el predio sobre el cual pretende solicitar el saneamiento legal al amparo de la Ley, con carta simple suscrita por el representante de la asociación de vivienda, el arquitecto y el ingeniero civil.

El informe del peritaje técnico tendrá una vigencia de dos (02) años, contados a partir de la fecha de su emisión.

#### **Artículo 49.- Honorarios de los peritos técnicos**

Los honorarios de cada perito técnico están sujetos a las reglas del libre mercado y serán asumidos por la asociación de vivienda que encarga el servicio.

### **Sub Capítulo 5 PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA**

#### **Artículo 50.- Definición**

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los modos de sanear legalmente la propiedad de los predios comprendidos en la Ley, y resulta procedente siempre que los poseedores acrediten los siguientes requisitos:

1. Que todos los poseedores del inmueble objeto de prescripción vengan ocupando el bien por un tiempo no menor a diez (10) años; este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo.

En los casos de demandas, denuncias, procedimientos administrativos o notariales, interpuestos con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de diez (10) años, éstos no afectarán la prescripción ganada por el solicitante del Procedimiento de Declaración de Propiedad, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.

2. Que los poseedores del inmueble no se encuentren en condición de arrendatarios o de poseedores inmediatos en virtud de algún título otorgado por el propietario del bien. Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio cuando se demuestre su condición de arrendatario, comodatario, usuario, usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil.

Para los efectos del cumplimiento de los requisitos señalados, se debe entender que si quien está poseyendo actualmente prueba haber poseído con anterioridad, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Asimismo, para los efectos de alcanzar el plazo necesario, el poseedor actual puede adicionar el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión, siendo requisito indispensable que aquél se encuentre en posesión del bien al momento del empadronamiento que efectúe la Municipalidad Distrital.

#### **Artículo 51.- Adquisición de pleno derecho**

La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley y el presente reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa.

#### **Artículo 52.- Etapas del procedimiento**

El procedimiento comprende las etapas siguientes:

- a) Presentación de la Solicitud;
- b) Calificación de la Solicitud;
- c) Anotación Preventiva de la Solicitud;
- d) Notificación de la pretensión;
- e) Oposición
- f) Emisión de Resolución e inscripción.

#### **Artículo 53.- Inicio del procedimiento**

El procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio se inicia con el pedido de la asociación conformada de acuerdo con la Ley y el presente reglamento, mediante una solicitud de acuerdo al Formato correspondiente, que además contendrá:

- a) Declaración jurada de que no existe acción judicial pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad y/o posesión del predio, iniciada con anterioridad a la fecha de vigencia del presente reglamento; que tampoco existe vínculo contractual con el propietario en el que asuma la condición de arrendatario, comodatario, usuario, usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil.

La solicitud y las declaraciones juradas deberán estar suscritas por todos los pobladores que ocupan el predio materia de intervención.

#### **Artículo 54.- Calificación de la Solicitud**

Dentro de los quince (15) días hábiles de presentada la solicitud, la Municipalidad Provincial efectuará su calificación, a fin de determinar si ésta se ajusta al procedimiento establecido y cumple con adjuntar los requisitos necesarios para la declaración de prescripción.

En caso que de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de lo peticionado, o no se acreditaran suficientemente las condiciones o el plazo necesario de la posesión u otra condición necesaria para la declaración de propiedad, se procederá a formular las observaciones correspondientes, otorgándose al solicitante un plazo de cinco (05) días hábiles para efectuar la subsanación pertinente. Vencido dicho plazo, de no subsanarse la observación efectuada, se emitirá el informe respectivo así como la resolución que declare la improcedencia de la solicitud, disponga la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la Municipalidad Provincial emitirá el informe favorable respectivo y se continuará con el procedimiento.

#### **Artículo 55.- Anotación Preventiva de la Solicitud**

La Municipalidad Provincial oficiará al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud de declaración de propiedad, aun cuando el predio no se encuentre inscrito. En este último caso, se deberá presentar un plano perimétrico del área objeto de prescripción y se extenderá una partida registral, la cual se cancelará en el caso de no ser amparada la solicitud. La anotación preventiva se mantendrá vigente en tanto dure el procedimiento.

El registrador extenderá o cancelará dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la Municipalidad Provincial.

#### **Artículo 56.- Notificación de la Pretensión**

La Municipalidad Provincial notificará por conducto notarial, la pretensión de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio al propietario o los propietarios afectados.

Asimismo, se notificará a todo aquél con derecho sobre el predio que pudiera ser afectado con la declaración de propiedad, incluyendo a los titulares de cargas o gravámenes que afecten el predio. En este último caso la notificación se realizará en el domicilio que figure en el título archivado.

Adicionalmente, se notificará mediante avisos que se publicarán por una (01) vez en el Diario Oficial “El Peruano” y otro diario de mayor circulación de la provincia en la que se ubique el predio que es materia de prescripción o en el medio donde se publique los avisos judiciales del lugar, a fin que los terceros que pudieran considerarse afectados con dicha pretensión, formulen su oposición.

En los casos en que no se pueda obtener el domicilio de los titulares que pudieran verse afectados con la declaración de propiedad, bastará la notificación mediante publicación.

#### **Artículo 57.- Contenido de la notificación y plazo para la oposición**

La publicación de la notificación contendrá en forma sucinta la identificación de la propiedad privada, el área objeto de prescripción, el nombre del propietario identificado, el número de la partida registral cuando se trate de predio inscrito, y el nombre de la Asociación de moradores.

#### **Artículo 58.- Oposición y elección de la vía por el propietario**

Los que se consideren afectados con la pretensión, podrán formular oposición en el plazo de veinte (20) días hábiles contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 56º.

La oposición deberá formularse por escrito al que debe adjuntarse las pruebas que acrediten que el solicitante no cumple con todos o algunos de los requisitos exigidos en el artículo 50º del presente reglamento. El escrito de oposición deberá contener:

- a) La identificación de él o los oponentes señalando domicilio legal.
- b) La pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y los medios probatorios ofrecidos.
- c) Lugar, fecha y firma.

Dentro del plazo señalado, los titulares registrales podrán optar por la continuación del procedimiento en la vía municipal u optar por las vías notarial o arbitral.

En el primer caso, deberán indicar los datos que identifiquen plenamente el Centro de la Notaría donde se continuará con el procedimiento, a fin que se le remitan los actuados con conocimiento de los solicitantes de acuerdo a Ley, y se suspenda la tramitación del expediente hasta la conclusión.

En el caso de haber optado por el Arbitraje, se sujetará a lo establecido en el Capítulo VI del presente Reglamento.

A falta de elección expresa de la vía a seguir, se continuará con el procedimiento ante la Municipalidad Provincial.

Una vez concluidas los procedimientos en las vía arbitral o notarial, las entidades correspondientes remitirán copia certificada de dichos procedimientos a la Municipalidad Provincial para la continuación del saneamiento físico de los terrenos prescritos, en caso de ser favorables a los solicitantes, o para su archivamiento definitivo, en caso contrario.

#### **Artículo 59.- Valoración conjunta de los medios probatorios de posesión**

Los medios probatorios que presente la Asociación para acreditar la posesión de sus ocupantes serán valorados de manera conjunta por la Municipalidad Provincial, para ello requerirá que el 80% de los poseedores y /o moradores acrediten fehacientemente el ejercicio de la posesión por el plazo señalado, pudiendo establecerse a partir de ellos el cumplimiento de los requisitos de posesión requeridos.

#### **Artículo 60.- Resolución**

Cumplidos los requisitos que establecen la Ley y el presente Reglamento, y siempre que la oposición no sea amparada, se procederá a emitir la resolución respectiva, declarando fundada la pretensión de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de la Asociación de Moradores, disponiéndose la inscripción de los siguientes actos:

- 1) Para fines operativos, la inscripción de la propiedad del inmueble materia de prescripción se efectuará a favor de la Municipalidad Provincial, conforme al artículo 22 de la Ley N° 29415;
- 2) La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular de la carga o gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo, a excepción de las dispuestas por mandato judicial que

estén fuera de los plazos establecidos en la Ley N° 26639. Para resolver las oposiciones que se presenten en los casos de cargas y gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema bancario y financiero, será de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y demás normas especiales.

- 3) Se declarará la cancelación de las cargas y gravámenes y de cualquier derecho que afecte el dominio del nuevo propietario en los casos en que dichos derechos se hayan registrado con posterioridad a la anotación preventiva, salvo las dispuestas por mandato judicial.

De no ser amparada la pretensión de los solicitantes en resolución firme, ya sea en las vías municipal, arbitral o notarial, se dispondrá el archivamiento del expediente.

#### **Artículo 61.- Continuación del procedimiento**

Una vez saneada legalmente la propiedad, se continúa con las acciones de renovación urbana previstas en la Ley y el presente Reglamento.

#### **Artículo 62.- Condiciones para la transferencia de predios, de la Municipalidad Provincial a favor de la Asociación**

La transferencia del predio declarado mediante prescripción adquisitiva, a favor de la asociación estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- 1) Compromiso escrito debidamente suscrito por los representantes legales de la Asociación ante la Municipalidad Provincial respectiva, de ejecutar el plan de renovación, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda realizar sobre el predio.
- 2) Presentación de un expediente técnico que contenga un proyecto de renovación urbana aprobado por sus miembros y que cuente con anteproyecto aprobado por la municipalidad distrital respectiva.
- 3) Presentación de un compromiso económico- financiero suscrito con entidad financiera, bancaria o promotor de vivienda, que demuestre el financiamiento del proyecto inmobiliario.

- 4) Suscripción de un compromiso de alojamiento temporal por cada titular de familia, conforme a lo establecido en el artículo 107° del presente Reglamento.
- 5) Suscripción de un contrato con condición resolutive estableciendo expresamente que la propiedad revertirá a favor de la Municipalidad Provincial, si vencido el plazo de tres (03) años de producida la transferencia no se ejecutara el proyecto de vivienda.

Esta condición resolutive deberá ser inscrita en el Registro del predio, como carga.

Cumplida la obligación indicada en el párrafo precedente, se procederá al levantamiento de la carga.

### **Artículo 63.- De la reversión del predio**

En caso que el inmueble revierta a la Municipalidad Provincial por la causal establecida en el inciso 4) del artículo precedente, éste asumirá la condición de predio con titulación saneada y la municipalidad está en la obligación de orientarlo única y exclusivamente a fines de renovación urbana, para lo cual deberá convocar a promotores o constructoras, entidad técnica, persona natural o jurídica que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social, para que ejecuten proyectos inmobiliarios de renovación urbana sobre dicho predio.

En este caso, la Municipalidad procederá a efectuar una convocatoria pública para que cualquier persona natural o jurídica postule a ser ejecutora del proyecto de renovación urbana, la cual deberá presentar a la Municipalidad Provincial su respectivo proyecto para su calificación y aprobación; asumiendo, además, el compromiso del inmediato pago de la compensación económica efectuado por la Asociación en la etapa de saneamiento legal.

La Municipalidad Provincial evaluará la propuesta y adjudicará la ejecución del proyecto inmobiliario al que cumpla con las condiciones de diseño y entorno urbanístico acorde con sus Planes de Desarrollo Urbano.

## **Sub Capítulo 6 SANEAMIENTO FÍSICO**

### **Artículo 64.- Proyecto Inmobiliario**

Para los fines establecidos en el Título II de la Ley, precisase que un proyecto inmobiliario puede constituirse por un (01) predio o más predios que se encuentren colindantes o no, siempre y cuando se encuentren en la misma zona de tratamiento.

#### **Artículo 65.- Proyecto de renovación urbana**

El proyecto de renovación urbana, elaborado en base al anteproyecto aprobado por la Municipalidad distrital, será aprobado por la Municipalidad provincial respectiva y deberá contener tanto el expediente técnico (proyecto arquitectónico y especialidades), el expediente financiero y la propuesta del entorno urbano de la microzona de tratamiento materia de la intervención.

La Licencia de Edificación del Proyecto será aprobada y emitida por la Municipalidad Distrital correspondiente de acuerdo con la normativa vigente.

#### **Artículo 66.- Contenido de los programas, proyectos y propuestas de renovación urbana**

El programa de renovación urbana y el proyecto inmobiliario pueden incluir propuestas de obras de reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración y obra nueva.

### **CAPITULO VI DEL ARBITRAJE POTESTATIVO**

#### **Sub Capitulo 1 Generalidades**

#### **Artículo 67.- Del Arbitraje potestativo del sujeto pasivo**

Dentro del plazo de veinte (20) días útiles de notificada la inclusión de una propiedad en una área de tratamiento calificada por la Municipalidad distrital de acuerdo a lo establecido en este reglamento e iniciado el procedimiento de abandono o de adquisición prescriptiva con fines de renovación urbana; el titular del predio, en su condición de sujeto pasivo, puede cursar una comunicación a la Municipalidad Provincial, indicándole su decisión de acudir a un arbitraje de derecho, con el objeto de resolver sólo cualquiera de las siguientes pretensiones :

- a) Para cuestionar el peritaje o la compensación, en el proceso de declaración administrativa de abandono; y
- b) Cuando haya sido notificado del inicio del procedimiento de adquisición prescriptiva administrativa formulada por los moradores integrantes de la Asociación de Vivienda constituida sobre el predio de su propiedad.

### **Artículo 68.- Del sujeto activo del proceso arbitral**

En el caso del Abandono administrativo, la condición de sujeto activo será ejercida directamente por la Municipalidad Provincial o por la municipalidad distrital donde se encuentre el predio materia del saneamiento con fines de renovación urbana, debidamente facultada de acuerdo con lo establecido en el art. 76° de la Ley N° 27972-Ley Orgánica de Municipalidades.

El sujeto activo podrá negarse a acudir al arbitraje, sólo cuando el sujeto pasivo tenga domicilio legal fuera del territorio de la República.

### **Artículo 69.- Del contenido de la comunicación mediante la que se decide acudir al arbitraje**

La decisión del sujeto pasivo debe contener de forma expresa y clara lo siguiente:

- a) La identificación y domicilio del demandante consignando:
  - Nombre y el número de su documento de identidad.
  - Copia del poder, si actúa a través de representante.
  - Tratándose de personas jurídicas se indicará la razón o denominación social, los datos de su inscripción en el registro de Personas Jurídicas, nombre del representante y número del documento de identidad, acompañando copia de los respectivos poderes inscritos en los Registros Públicos.
  - Domicilio procesal del demandante dentro del radio urbano.
  - Adicionalmente podrá consignarse el número de teléfono, télex, tele facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación con el que se desee se realice las notificaciones.
- b) La identificación y domicilio del demandado consignando los datos de identificación del demandado involucrado en la controversia y su domicilio, a fin de poder notificarlo adecuadamente.
- c) La pretensión o pretensiones que desea sean sometidas a arbitraje, incluyendo un resumen de la controversia o conflicto, precisando las pretensiones y el monto involucrado, si es posible que sea cuantificable.
- d) El nombre del árbitro propuesto por el sujeto pasivo. En caso de no designar al árbitro, deberá indicarse el procedimiento establecido para su designación o su sometimiento al árbitro que designe la Municipalidad Provincial de la Nómina de Arbitros que administra.

Se entenderá que el sujeto pasivo renuncia a las pretensiones que no plantee de forma expresa en dicha carta, con la imposibilidad de intentar plantear dichas pretensiones en otro proceso arbitral u otro fuero.

En caso que no se cumplan los requisitos establecidos en este artículo, o si la comunicación del sujeto pasivo se formula de manera extemporánea, se entenderá que dicho sujeto no ha optado por acudir al arbitraje o renunciado a éste; produciéndose la caducidad del derecho y de la acción, de conformidad con lo establecido por el artículo 2003° del Código Civil.

#### **Artículo 70.- Del nombramiento del árbitro por parte del sujeto activo**

Dentro del plazo de cinco (05) días útiles contados a partir de la recepción de la comunicación a que se refiere el artículo 67° del presente reglamento, el sujeto activo pondrá en conocimiento del sujeto pasivo el nombramiento de su árbitro.

#### **Artículo 71.- Del nombramiento del tercer árbitro**

Una vez conocido el nombramiento de los dos árbitros, éstos procederán al nombramiento del tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral.

#### **Artículo 72.- Del nombramiento de los árbitros por el Municipio**

Si el sujeto activo no cumpliera con designar su árbitro dentro del plazo establecido en el artículo 70° del presente reglamento, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el inciso d) del artículo 23° del Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto Legislativo que norma el Arbitraje, con las siguientes particularidades:

- a) Es competente el Alcalde la Municipalidad Provincial del lugar del bien afectado o el del domicilio del sujeto pasivo, a elección de éste.
- b) El sujeto pasivo acompañará la comunicación dirigida por el sujeto activo y la suya, en la cual manifiesta su voluntad de acudir a arbitraje e indica el nombre de su árbitro.
- c) El Alcalde únicamente rechazará la solicitud de designación de árbitros cuando la decisión de acudir a arbitraje no hubiere cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 69° del presente reglamento o no se haya realizado dentro del plazo al que se refiere el artículo 67°.
- d) Contra lo resuelto por el Alcalde Provincial no procede medio impugnatorio alguno. Esta improcedencia se extiende a la resolución que pone fin al proceso arbitral.

### **Artículo 73.- Procedimiento de designación del Tribunal Arbitral**

Dependiendo del monto a que se refiera la controversia, ésta se regirá por las siguientes reglas:

- a) En caso que la controversia no supere la suma equivalente a 100 UIT corresponderá la designación de Arbitro Único, elegido por las partes de la Nómina de Árbitros de la Municipalidad Provincial. A falta de acuerdo de las partes en un plazo de cinco (05) días, éste será nombrado por el Alcalde de manera aleatoria de la Nómina de Árbitros la Municipalidad Provincial, teniendo en cuenta su especialidad.
- b) Cuando se trate de materia controvertida que supere las 100 UIT o el monto sea indeterminada, el procedimiento será resuelto por un Tribunal integrado por tres (3) árbitros, designados de acuerdo con los procedimientos establecidos en el inciso d) del artículo 69° y artículo 70° del presente reglamento; y los dos árbitros nombrados, en el plazo de cinco (05) días, procederán a la elección del tercer árbitro, siempre de la Nómina de Árbitros de la Municipalidad Provincial.
- c) Si las partes o los árbitros nombrados no cumplen con nombrar al árbitro que les corresponde o al Presidente del Tribunal Arbitral en cada caso; en el plazo indicado, éstos serán nombrados por el Alcalde de la Municipalidad Provincial, conforme a lo señalado en el último párrafo del literal a) del presente artículo.
- d) Si las partes hubieran delegado el nombramiento de la totalidad de los árbitros, éstos serán nombrados por la Municipalidad Provincial de la Nómina de Árbitros que administre, teniendo en cuenta su especialidad.

### **Artículo 74.- Causales de recusación**

Los árbitros podrán ser recusados cuando concurren circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia, o si no posee las calificaciones convenidas por las partes o establecidas en la ley o en el presente Reglamento.

Cualquiera de las partes podrá recusar al árbitro que haya nombrado, solo por causales sobrevinientes a su designación o que haya tomado conocimiento con posterioridad al nombramiento.

### **Artículo 75.- Procedimiento de recusación**

Para recusar a un árbitro se observarán las siguientes reglas:

- a) La recusación debe formularse tan pronto sea conocida la causa que la motiva, justificando debidamente las razones en que se basa y presentando los documentos correspondientes por escrito al Secretario Técnico.
- b) La recusación se presentará dentro del plazo de cinco (05) días de haber tomado conocimiento de la aceptación del árbitro recusado o, en su caso, de las

- circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia.
- c) El Secretario Técnico dará cuenta de la recusación al Tribunal Arbitral y notificará a la otra parte.
  - d) Si la otra parte está de acuerdo con la recusación o el árbitro recusado renuncia voluntariamente, éste será sustituido.
  - e) El árbitro recusado y la otra parte podrán presentar su descargo o expresar lo conveniente, según corresponda, dentro del plazo de cinco (05) días de haber sido notificados con la recusación.
  - f) Recibido el último descargo, en el plazo de cinco (05) días si el árbitro es único, la recusación es resuelta por el Alcalde de la Municipalidad Provincial. Si es colegiado, resuelven la recusación los otros árbitros por mayoría absoluta. En caso no haber acuerdo entre los dos árbitros, la recusación será resuelta por el Alcalde de la Municipalidad Provincial.

#### **Artículo 76. – Remoción.**

Se podrá remover al árbitro que se encuentre impedido de hecho o de derecho de ejercer funciones, o en el caso que no asuma las mismas o no las ejerza, dentro de un plazo razonable, pese a haber sido requerido. La remoción procede a iniciativa de parte y es decidida mediante Resolución de Alcaldía en caso de Arbitro Único o por el propio Tribunal en caso de colegiado.

#### **Artículo 77.- Nombramiento de árbitro sustituto**

La designación de árbitro sustituto procederá en los casos siguientes:

- a) Recusación declarada fundada.
- b) Remoción
- c) Renuncia.
- d) Fallecimiento.

Cuando sea necesaria, por cualquier razón, la designación de un árbitro sustituto, se seguirá el mismo procedimiento establecido en el artículo 73° del presente Reglamento.

### **Sub Capítulo 2 Trámite del Proceso**

#### **Artículo 78.- De los honorarios de los árbitros**

Los honorarios de los árbitros se determinarán de acuerdo a una tabla que se establecerá por Resolución de Alcaldía de la Municipalidad Provincial. Dicha tabla considerará que los

honorarios se calculen en base a la aplicación de un porcentaje sobre el monto de lo discutido, el cual se define como la diferencia entre las pretensiones de las partes.

#### **Artículo 79.- De la forma de pago de los honorarios**

Los honorarios de los árbitros serán pagados íntegramente por el sujeto pasivo que decide acudir al proceso arbitral antes del inicio de éste.

Dependiendo del monto a que asciende la materia controvertida, el Tribunal Arbitral podrá autorizar el fraccionamiento del pago hasta en dos oportunidades:

- El cincuenta por ciento (50%) de costo del proceso arbitral antes del inicio de éste;  
y
- El cincuenta por ciento (50%) restante será pagado diez (10) días antes de que se dicte el laudo. Para tal efecto, el Tribunal Arbitral comunicará oportunamente la fecha en la que lo expedirá.

En caso que incumpla con el pago que le corresponde, se entenderá que renuncia al arbitraje y los árbitros pueden decidir la conclusión del proceso arbitral disponiendo su archivamiento definitivo del expediente, en la etapa en que éste se encuentre.

En este caso no procederá devolución alguna de los pagos parciales efectuados y el sujeto pasivo perderá su derecho a acudir al arbitraje; pudiendo en consecuencia la Municipalidad Provincial emitir una Resolución de Alcaldía disponiendo la inscripción transitoria del bien a su favor, para después ser transferida a favor de los poseedores organizados en una Asociación de Vivienda.

#### **Artículo 80.- Del plazo para el pago por parte del sujeto activo**

El Tribunal Arbitral requerirá al sujeto activo para que bajo apercibimiento de caducidad de la acción, dentro de los treinta (30) días siguientes consigne en el Banco de la Nación, a disposición del Tribunal, la indemnización justipreciada fijada en el laudo, debidamente actualizada, así como un importe por los eventuales gastos de formalización de la transferencia. En caso de acreditarse que el bien por adquirirse esté afecto a gravámenes, embargos u otras medidas judiciales o extrajudiciales, se consignará el monto necesario para asegurar el pago de dichas cargas, con conocimiento del interesado.

### **Artículo 81.- De las medidas cautelares**

Durante cualquier etapa de la tramitación del proceso arbitral, el sujeto activo podrá solicitar la medida cautelar de posesión provisoria a la que hace referencia el artículo 530° del Código Procesal Civil

### **Artículo 82.- Reglas del Procedimiento Arbitral**

El Tribunal Arbitral dirigirá el procedimiento de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento. El Tribunal Arbitral podrá dictar – de acuerdo con el Decreto Legislativo N° 1071 - las reglas complementarias que no se encuentren establecidas en el presente Reglamento.

Asimismo, el Tribunal Arbitral es competente para conocer y resolver sobre el fondo de la controversia y sobre cualquier cuestión conexa y accesoria a ella que se promueva durante las actuaciones arbitrales e incluso acerca de su propia competencia, así como sobre las oposiciones relativas a la existencia, eficacia o validez de su designación.

### **Artículo 83.- Instalación del Tribunal Arbitral**

El Tribunal Arbitral procederá a su instalación con citación de las partes, para cuyo efecto se elaborará un Acta de Instalación, bastando para ello la presencia de los árbitros y del Secretario Técnico, en su caso.

### **Artículo 84.- Reglas generales aplicables a las audiencias**

Para el desarrollo de las audiencias se observará lo siguiente:

- a) El Secretario Técnico notificará a las partes cuando menos con cinco (05) días de anticipación la fecha, hora y lugar de realización de las audiencias.
- b) Todas las audiencias se celebrarán en privado.
- c) El desarrollo de las audiencias constará en un acta que será suscrita por los árbitros, por las partes asistentes y por el Secretario Técnico.
- d) Contra las decisiones del Tribunal Arbitral distintas al laudo, cabe la reconsideración, que puede ser presentada a iniciativa de una de las partes o del Tribunal Arbitral, por razones debidamente motivadas, en un plazo de tres (03) días de notificada la decisión.

### **Artículo 85.- Pruebas**

El Tribunal Arbitral tiene la facultad para determinar de manera exclusiva la admisión, pertinencia, actuación y valor de las pruebas así como para ordenar en cualquier momento la presentación o la actuación de otras pruebas que estime conveniente.

### **Artículo 86.- Pericias dentro del proceso Arbitral**

El Tribunal Arbitral podrá nombrar por iniciativa propia o a solicitud de alguna de las partes, uno o más peritos para que dictaminen sobre materias concretas. Recibido el dictamen pericial, el Tribunal Arbitral lo pondrá en conocimiento de las partes para que en un plazo de cinco (05) días expresen por escrito su opinión u observaciones acerca del dictamen.

El costo del dictamen pericial será asumido por ambas partes cuando haya sido solicitado por el tribunal. En caso contrario, si fue solicitada por una de las partes ésta asumirá dicho costo.

### **Artículo 87.- Conclusiones**

El Tribunal Arbitral, una vez concluida la etapa probatoria, citará a las partes a una audiencia a fin que presenten sus conclusiones oralmente. Las partes podrán presentar sus conclusiones por escrito en un plazo de cinco (5) días de concluida la audiencia.

## **Sub Capitulo 3 Transacción y Laudo Arbitral**

### **Artículo 89.- Transacción**

Las partes pueden poner fin al arbitraje de común acuerdo, resolviendo la controversia de manera total o parcial, mediante concesiones recíprocas. Sobre las materias no acordadas en la transacción continuará el arbitraje.

### **Artículo 90.- Adopción de decisiones**

El Tribunal Arbitral funciona con la concurrencia de la mayoría de los árbitros. Las decisiones se adoptan por mayoría. Si no hay mayoría, la decisión la toma el Presidente del Tribunal Arbitral.

En caso de un Tribunal Arbitral integrado por Árbitro Único, la decisión le corresponde a éste.

### **Artículo 91.- Plazo para dictar el laudo arbitral**

Una vez presentadas las conclusiones o transcurrido el plazo para ello sin haberse cumplido con el trámite, el Tribunal Arbitral emitirá una resolución con citación para laudar y fijará el plazo correspondiente para expedir el laudo. El plazo no podrá exceder

de quince (15) días, prorrogables por una sola vez, por decisión del Tribunal Arbitral, hasta por quince (15) días adicionales.

#### **Artículo 92.- Forma del laudo**

El laudo arbitral debe tener la siguiente formalidad:

- a) Debe constar por escrito.
- b) Lugar y fecha de expedición.
- c) Nombres de las partes y del (los) árbitro(s).
- d) La cuestión sometida a arbitraje y una sumaria referencia a las alegaciones y conclusiones de las partes.
- e) Valoración de las pruebas en que se sustenta la decisión.
- f) Fundamentos de hecho y de derecho para admitir o rechazar las respectivas pretensiones y defensas, en caso de arbitraje de derecho.
- g) La decisión.

#### **Artículo 93.- Notificación del laudo**

El laudo debe ser notificado a las partes dentro de los cinco (05) días de entregado al Secretario por el Tribunal Arbitral.

#### **Artículo 94.- Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo**

Dentro de los cinco (05) días siguientes de la notificación del laudo, cualquiera de las partes podrá solicitar la rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo. Solicitud que será puesta en conocimiento de la otra parte por un plazo de cinco (05) días. Con la absolución o sin ella el tribunal arbitral resolverá la solicitud en un plazo de cinco (05) días.

El Tribunal Arbitral podrá también, por propia iniciativa proceder a la rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo, dentro de los cinco (05) días siguientes a la notificación del laudo.

#### **Artículo 95.- Ejecución del laudo**

Lo ordenado en el laudo será ejecutado por los árbitros, quienes tienen las facultades otorgadas por el Decreto Legislativo N° 1071- que norma el Arbitraje y por el presente reglamento. Si lo ordenado no se cumple por una de las partes, la otra parte podrá solicitar su ejecución forzosa ante la autoridad judicial competente.

#### **Artículo 96.- De los Centros de Arbitraje**

El sujeto pasivo podrá optar por someterse al arbitraje de un Centro de Arbitraje, en cuyo caso el procedimiento aplicable será el del Reglamento que rija en dicho Centro, con las particularidades establecidas en el presente Capítulo.

#### **Artículo 97.- Aplicación supletoria del Decreto Legislativo que norma el Arbitraje**

En todo lo no previsto por este Título se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1071 - Decreto Legislativo que norma el Arbitraje, que no se le opongan.

### **CAPITULO VII DEL FINANCIAMIENTO DE LOS PROYECTOS**

#### **Artículo 98.- Agentes financieros**

Son agentes financieros de los proyectos inmobiliarios, el BANMAT, la banca privada, las, las empresas micro financieras, las empresas administradoras hipotecarias, las administradoras privadas de Fondos de Pensiones y la banca de segundo piso del país y el exterior.

#### **Artículo 99.- Del Proyecto de destugurización**

Es proyecto inmobiliario de destugurización con fines de Renovación Urbana (PIDRU), aquel que está orientado a la creación, recuperación, rehabilitación y/o restauración de una unidad de vivienda que se encuentre en un área de tratamiento, cuya ejecución contribuye a la mejora de la calidad de vida de los moradores y al mejoramiento del entorno urbano.

#### **Artículo 100.- Clasificación de proyectos inmobiliarios**

Los proyectos inmobiliarios de destugurización con fines de Renovación Urbana para fines de intervención y financiamiento, se pueden clasificar de la manera siguiente:

- a) **Proyectos de Interés privado:** son PIDRU cuyas características de zonificación y de aprovechamiento del predio brinden expectativas de rentabilidad al inversionista.
- b) **Proyectos de Interés social:** son PIDRU cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, exige la participación del estado.

- c) **Proyectos de Interés mixto:** son PIDRU cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, permiten la participación del Estado y existe interés del inversionista.

#### **Artículo 101.- Línea de renovación urbana**

Entiéndase como Línea de Renovación Urbana, en el marco de la Ley 29415, los recursos financieros que provengan de los agentes financieros señalados en la ley y estén destinados al financiamiento de los PIDRU.

#### **Artículo 102.- De la entidad responsable**

El BANMAT es la entidad responsable de la gestión en la obtención de las líneas financieras de renovación urbana, así como de la administración de las líneas financieras que sean puestas a disposición para los PIDRU por la banca de segundo piso nacional, Cooperación Técnica Internacional, asimismo los provenientes del Fondo Mi Vivienda, Programa Techo Propio de acuerdo a las condiciones que establezcan cada proveedor.

#### **Artículo 103.- Facultad para constituir fideicomisos**

El BANMAT queda facultado para constituir fideicomisos inmobiliarios para los fines establecidos en los artículos 31º y 32º de la Ley, los cuales se constituirán con aportes de los agentes financieros que se indican en el artículo 98º del presente Reglamento.

#### **Artículo 104.- Líneas de crédito a tasas preferenciales**

Los “Fideicomisos” constituidos que cuenten entre sus aportes aquéllos provenientes de la Cooperación Internacional constituirán líneas de créditos a tasas preferenciales, por debajo de los niveles de mercado, orientadas única y exclusivamente a PIDRU’s, bajo la administración y gestión del BANMAT.

#### **Artículo 105.- Margen de rentabilidad**

En los PIDRU de Interés Privado y Mixto se podrá negociar del margen de rentabilidad, para ser destinados a PIDRU, los mismos que servirán para el financiamiento de otros Programas de Renovación Urbana.

### **CAPITULO VIII DEL ALOJAMIENTO TEMPORAL DE BENEFICIARIOS**

### **Artículo 106.- Del alojamiento temporal de familias beneficiadas, en bienes de dominio privado del Estado**

Concluido el saneamiento legal y de resultar procedente el saneamiento físico, la Municipalidad Distrital procederá a identificar terrenos disponibles de su propiedad, para habilitar ambientes temporales de vivienda, a fin de alojar a las familias que serán beneficiadas con la ejecución del proyecto de renovación urbana respectivo.

En el caso de no existir disponibilidad de terrenos en la Municipalidad Distrital para el alojamiento temporal de las familias que serán beneficiadas, ésta comunicará tal situación a la Municipalidad Provincial y le solicitará que identifique terrenos disponibles de su propiedad con tal fin.

En el caso de no existir disponibilidad de terrenos en la Municipalidad Provincial, para el alojamiento temporal de las familias que serán beneficiadas, la Municipalidad Provincial comunicará a VIVIENDA esta situación y le solicitará que gestione ante la SBN o a la Sociedad Nacional de Beneficencia la disponibilidad de terrenos o inmuebles que podrían utilizarse para el alojamiento temporal de las familias beneficiadas.

VIVIENDA solicitará a la SBN la afectación en uso de un inmueble de dominio privado del Estado ubicado dentro de la provincia donde se localice el área de tratamiento, a fin de ejecutar las acciones de alojamiento temporal que resulten necesarias.

En todos los casos, el tiempo de duración del alojamiento temporal de las familias que serán beneficiadas con la ejecución del proyecto de renovación urbana respectivo será el que se requiera para que resulten habitables las unidades inmobiliarias adjudicadas a los beneficiarios o hasta por un plazo máximo de tres (03) años, lo que ocurra primero.

Independientemente, los poseedores calificados podrán alojarse temporalmente en otros inmuebles voluntariamente mientras culmine el proyecto de renovación, lo que deberá ser informado por éstos a la Municipalidad respectiva.

### **Artículo 107.- Compromisos de las familias alojadas temporalmente.**

Los titulares de las familias conformadas por poseedores calificados, a ser alojados temporalmente para los fines de ejecución de su proyecto de renovación urbana respectiva, suscribirán un compromiso escrito con el titular del terreno o inmueble destinado al alojamiento temporal, donde asuman, necesariamente, los siguientes compromisos:

1. Que el uso del ambiente de vivienda para su alojamiento temporal será a título gratuito y por el tiempo que demore la ejecución del proyecto de renovación urbana

respectivo, hasta que resulten habitables las unidades inmobiliarias adjudicadas a los beneficiarios o hasta por un plazo máximo de tres (03) años, lo que ocurra primero.

Esto no exime del pago de los servicios públicos o de otra naturaleza que se generen durante la vigencia del compromiso.

2. Que, llevará a cabo acciones de mantenimiento físico preventivo y/o correctivo del ambiente temporal de vivienda proporcionada para su uso, mientras el mismo se encuentre a su cargo.
3. Que no destinará el ambiente temporal de vivienda a un fin distinto al previsto en la Ley y el presente Reglamento, ni servirá para alojar a terceros o familiares no beneficiarios.
4. Que, una vez cumplidas las condiciones que dieron lugar al alojamiento temporal, o vencido el plazo establecido en el literal a) precedente, procederán a su inmediata devolución, sin mayor deterioro que el ocasionado por el normal uso del mismo.
5. Que, en caso de negarse a abandonar el ambiente de vivienda temporal cedido para su uso, perderá el derecho a participar en el proyecto de renovación urbana respectivo y acceder a cualquier Programa de Vivienda que el Estado promueva.

#### **Artículo 108.- De los ambientes temporales de vivienda**

En los inmuebles de propiedad privada del Estado, de la Sociedad Nacional de Beneficencia o de las Municipalidades respectivas se podrán implementar módulos o ambientes temporales de vivienda, con los servicios básicos que podrán ser comunes, quedando a cargo del Ministerio de Vivienda las acciones que resulten necesarias para estos efectos.

#### **Artículo 109.- De la calificación de las familias beneficiarias**

Concluida la ejecución del proyecto inmobiliario de renovación urbana, la Municipalidad Provincial respectiva procederá a calificar a las familias que retornarán al inmueble renovado, respetando escrupulosamente los criterios de calificación y prioridad que serán establecidos por el Ministerio de Vivienda mediante Directiva que será aprobada por Resolución Suprema.

Las familias excedentes que no alcancen la prioridad necesaria para retornar al inmueble renovado, deberán esperar la renovación de otro inmueble ubicado en la circunscripción territorial de la Municipalidad Distrital respectiva.

#### **Artículo 110.- De los gastos del alojamiento temporal**

Corresponde a las Municipalidades Provinciales, asumir los gastos de alojamiento temporal de las familias beneficiarias con las acciones de renovación urbana previstas en

este capítulo, sin perjuicio del apoyo que podría prestar el Ministerio de Vivienda para el acondicionamiento, mediante módulo, carpas y otros similares, de los ambientes que serán utilizados para el alojamiento temporal de las citadas familias.

#### **Artículo 111.- Oposición al realojamiento temporal.**

En el caso que alguna familia calificada o alguno de sus miembros se muestre renuente a ser alojada temporalmente negándose a abandonar el inmueble materia de renovación, o que habiendo sido alojada temporalmente se negara a abandonar el área provisional asignada, se iniciarán contra ésta las acciones legales pertinentes, trayendo consigo la pérdida del derecho a participar en el proyecto de renovación urbana y acceder a cualquier Programa de Vivienda que el Estado promueva.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

#### **Primera.- Convenios con entidades públicas y privadas**

Las municipalidades, en el marco de sus competencias, podrán suscribir convenios con entidades públicas y privadas con la finalidad de recibir asistencia y/o apoyo en la determinación y/o ejecución de las actividades vinculadas a los procesos regulados en la Ley y el presente Reglamento.

#### **Segunda.- Adecuación de TUPA'S**

A partir de la vigencia de la ley, las Municipalidades Provinciales y Distritales deberán adecuar sus TUPA's a las actividades y procedimientos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

#### **Tercera.- Acciones de verificación posterior**

Las Municipalidades Provinciales llevarán a cabo acciones de verificación posterior respecto de la veracidad y validez legal de la información que proporcionen los moradores y/o poseedores para acogerse a los beneficios que establecen la Ley y el presente Reglamento.

#### **Cuarta.- Registro de profesionales que emitan peritajes**

Los ingenieros civiles o arquitectos que emitan peritajes referidos a los procedimientos de La Ley deberán estar registrados en la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el inmueble y deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Contar con título profesional otorgado a nombre de la Nación, del País o del exterior.
- b) Contar con colegiatura hábil en los Colegios de Ingenieros o de Arquitectos del País.
- c) Contar con experiencia en la realización de tasaciones no menor a cinco (05) años.

La municipalidad distrital comunicará a la municipalidad provincial la relación de peritos registrados. Asimismo, las asociaciones de vivienda y el público en general tendrán acceso gratuito a dicho registro a través del portal Web de la municipalidad distrital o provincial, u otros mecanismos que establezcan dichas municipalidades.

**Quinta.-            Responsabilidad de los Peritos**

Los peritos adscritos a las Municipalidades Provinciales para los fines establecidos en la ley asumen plena responsabilidad por la veracidad de la información contenida en sus dictámenes, siendo pasible de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento legal vigente

**Sexta.-            Vía previa administrativa**

Los procedimientos regulados en el presente reglamento constituyen vía previa obligatoria.

**Setima.-            Aplicación supletoria de normas**

Para los efectos de la garantía al debido proceso y la determinación de las instancias administrativas aplicables al procedimiento de abandono administrativo, se aplicará supletoriamente la Ley Nº 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, en todo aquello que no se le oponga a la Ley Nº 29415 y el presente reglamento.

**Octava.-            Facultades al BANMAT**

El BANMAT establecerá las disposiciones de orden orgánico - normativo interno que resulte necesario para el cumplimiento del rol que le asigna la Ley 29415, en la gestión, conducción y administración de las líneas orientadas al PIDRU.

Para el cumplimiento de estas funciones, el BANMAT podrá realizar y/o contratar los estudios financieros que le permita establecer el Reglamento de Procedimientos Operativos para la Administración de las Líneas Financieras de Renovación Urbana; en el que se podrá incluir la participación de las AFP y de Empresas de Administración Inmobiliaria.