



LA ALCALDESA METROPOLITANA DE LIMA

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 23 de diciembre de 2014, el Dictamen N° 120-2014-MML-CMDUVN, de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Ha dado la siguiente:

**ORDENANZA
QUE REGULA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE EDIFICACIÓN DEFINIDO EN EL PLAN
METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1°.- Objeto y Ámbito de Aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación en todo el territorio de la Provincia de Lima Metropolitana y tiene por objeto regular la transferencia de los derechos de edificación definidos en las políticas del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano – PMDU con el fin de:

- Proteger y conservar las zonas monumentales de la provincia de Lima.
- Proteger y conservar el Centro Histórico Patrimonio de la Humanidad.
- Preservar o implementar áreas para la creación o ampliación de espacios públicos o para la ampliación de vías en el área urbana de la ciudad.
- Otros que la Municipalidad Metropolitana de Lima determine mediante ordenanza

Artículo 2°.- Entidad competente

La Municipalidad Metropolitana de Lima - MML es la única competente para determinar las áreas emisoras y receptoras de derechos de edificación, señaladas en los artículos 5° y 6° de la presente Ordenanza, así como para otorgar los certificados de derechos de edificación correspondientes a los predios ubicados en la Provincia de Lima.

La Gerencia de Desarrollo Urbano es el órgano competente de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para emitir el Certificado de Derecho de Edificación y una vez emitido y registrado, remitirá una copia al mismo al Instituto Catastral de Lima - ICL, para su conocimiento e incorporación en el Catastro.

Artículo 3°.- Definiciones

Para los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por:

- a. **Inmuebles Monumento:** La noción de monumento abarca la creación arquitectónica aislada, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Tal noción no solamente comprende las grandes creaciones, sino también las obras modestas, que con el tiempo han adquirido significado cultural.
- b. **Inmuebles de Valor Monumental:** Son aquellos inmuebles que sin haber sido declarados monumentos revisten valor arquitectónico o histórico.

**CAPÍTULO II
DEL DERECHO DE EDIFICACIÓN**

Artículo 4°.- Derecho de Edificación - DE

El Derecho de Edificación - DE es la facultad de disponer sobre las potencialidades edificatorias actuales o prospectivas, generadas para un predio.

Artículo 5°.- Zona Generadora de Derechos de Edificación (ZG-DE)



Es la zona donde el PMDU dispone potencialidades edificatorias, actuales o prospectivas, para los predios que por sus condiciones especiales tienen limitaciones urbanísticas y que no permiten su aprovechamiento. Estas potencialidades edificatorias pueden ser transferidas a predios ubicados en Zonas Receptoras de Derechos Edificatorios (ZR-DE).

Artículo 6º.- Zona Receptora de Derechos de Edificación (ZR-DE)

Es la zona donde existe y/o se planifica el desarrollo urbano con características apropiadas en cuanto a infraestructura urbana, dotación de servicios básicos y complementarios y los equipamientos urbanos y condiciones urbanísticas adecuadas en el entorno, que la hace idónea para la recepción de Derechos de Edificación (DE) provenientes de las Zonas Generadoras de Derechos de Edificación. Esta zona es determinada por el PMDU.

Artículo 7º.- Zonas de Protección

Las zonas de protección y conservación monumental y el centro histórico, tendrán como sus zonas receptoras, las zonas urbanas determinadas por el PMDU.

Artículo 8º.- Registro Administrativo

Créase el Registro Administrativo de Derechos de Edificación en el que se inscriben los derechos de edificación, a que hace referencia el artículo 4º de la presente Ordenanza.

Por cada derecho de edificación se abrirá un asiento, en el cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan, como el Certificado de Derechos de Edificación y las transferencias que se originen.

Se extenderá un asiento independiente por cada derecho de edificación y unos a continuación de otros, asignándosele una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro Administrativo de Derechos de Edificación.

Artículo 9º.- Contenido del asiento

El asiento en el que corra inscrito el derecho de edificación contendrá el siguiente contenido mínimo:

- Ubicación geo referenciada del predio.
- Naturaleza del predio (urbano o rural).
- Cuando se trate de predio urbano: precisar el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias.
- Potencialidades edificatorias generadas para el predio, expresadas en metros cuadrados.
- Emisión del Certificado, sus transferencias y su cancelación.

**CAPÍTULO III
DEL CERTIFICADO DE DERECHO DE EDIFICACIÓN**

Artículo 10º.- Certificado de Derecho de Edificación- CDE

El Certificado de Derecho de Edificación, es el documento emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, a solicitud del propietario y con carácter transferible, en el cual se especifica el Derecho de Edificación correspondiente a un predio de su propiedad ubicado en la zona generadora que puede ser transferido a otro predio, de su propiedad o de tercero, ubicado en la zona receptora.

Artículo 11º.- Contenido del CDE

El CDE deberá contener los siguientes aspectos:

- Nombre de la Zona Generadora
- Identificación y descripción del predio
- Limitación urbanística del predio que se atiende
- Determinación exacta del derecho de edificación que corresponde
- Las zonas receptoras que son compatibles con la zona generadora

Artículo 12º.- Registro del CDE

Los Certificados de Derechos de Edificación emitidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima serán inscritos obligatoriamente por el beneficiario del mismo en el Registro Administrativo y las consiguientes transferencias que se efectúen; conforme lo establecido en el artículo 8º de la presente Ordenanza.

Artículo 13º.- Obligación de Inscribir el CDE



La Municipalidad Metropolitana de Lima, formulará la rogatoria de inscripción del Certificado de Derechos de Edificación en el rubro de cargas y gravámenes de la Partida del Registro de Predios correspondiente, en la que corra inscrito el predio sobre el que se ha generado el CDE.

Artículo 14°.- Efectos y vigencia del Certificado de Derecho de Edificación

El beneficiario de un CDE sólo puede utilizarlo por una sola vez. La emisión y cancelación del CE quedará debidamente registrada.

La vigencia del CDE será de 10 años, contados a partir de su emisión; pudiendo ser objeto de renovación por plazo similar, conforme a lo normado en el reglamento.

**CAPÍTULO IV
DE LAS ZONAS PROTEGIDAS**

Artículo 15°.- Determinación de las Zonas Generadoras

Para la determinación de las Zonas Generadoras, se tendrá en cuenta lo siguiente:

15.1 Inmuebles Monumento y de Valor Monumental. Los primeros deberán estar expresamente declarados por el Ministerio de Cultura, y los segundos identificados por la Municipalidad Distrital y reconocidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima; siendo aquellos en los cuales el propietario tiene la obligación de conservación. La presente ordenanza establece un mecanismo de apoyo a esta obligación consistente en estimar una edificación posible y otorgar un certificado de edificación a ser utilizado en las áreas que determine el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano - PMDU.

15.2 Los nuevos espacios públicos y ampliación de vías son aquellos que el Concejo municipal acuerde formar sobre suelo privado o de dominio público dentro del área urbana de la ciudad y que son establecidos por el PMDU.

**CAPÍTULO V
DEL FIDEICOMISO**

Artículo 16°.- Colocación y venta de CDE

La venta de los Certificados de Derecho de Edificación se llevará a cabo a través de un Fideicomiso constituido a ese efecto, cuyo patrimonio fideicometido estará integrado por los Certificados incorporados en él por los propietarios como fideicomitentes, que decidan acogerse a este sistema de incentivos y los recursos obtenidos por sus ventas.

Los propietarios que decidan acogerse al sistema de incentivos, podrán requerir, en base a los derechos de edificación obrantes en el Registro Administrativo, la emisión del correspondiente CDE, para su incorporación en un patrimonio fideicometido.

Artículo 17°.- Administración del fideicomiso

El fideicomiso estará a cargo de la Caja Metropolitana de Lima. Otra institución financiera podrá ser seleccionada previo concurso público. Le corresponde a la Superintendencia de Banca y Seguros, en calidad de regulador bancario, la supervisión conforme a ley.

Artículo 18°.- Beneficio por venta de CDE

El beneficio obtenido por la venta de los CDE será utilizado del siguiente modo:

- En el caso de las áreas monumentales protegidas: el 60% será destinado para la reparación y el mantenimiento del predio, para una reserva futura de mantenimiento del predio emisor, para reembolsar reparaciones efectuadas por los propietarios en los cinco años anteriores a esta ordenanza. El 40% del valor del certificado se repartirá en partes iguales entre el distrito receptor y el fideicomiso. La entidad fiduciaria entregará el porcentaje que corresponda al distrito receptor, con el exclusivo propósito de crear o acondicionar áreas libres y ampliar las áreas de circulación peatonal o vehicular, resultado del aumento previsible de las densidades de uso. El fideicomiso administrará el porcentaje que le corresponda con el exclusivo propósito de mantener o reparar inmuebles protegidos que demanden recursos adicionales a los que les pudiera corresponder.

La Municipalidad Metropolitana de Lima instruirá al fiduciario para el uso de los recursos señalados en el párrafo anterior.



- En el caso de la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de vías en el área urbana de Lima, la Municipalidad Metropolitana de Lima podrá pagar el valor del predio afectado, mediante la emisión de Certificados de Derechos de Edificación, en cuyo caso, una vez producida su venta a través del Fideicomiso, el Fiduciario trasladará el íntegro del beneficio al propietario del predio afectado.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA

PRIMERA.- Normatividad

Las municipalidades distritales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza cuenten con normatividad que regule la transferencia de derechos de edificación, previa ratificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, continuarán aplicándolas en sus respectivas jurisdicciones. Asimismo, debe precisarse que los derechos generados y otorgados en aplicación a dicha normativa, mantienen su plena eficacia.

SEGUNDA.- Zonas Agrícolas

Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano en coordinación con el Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana, Instituto Metropolitano de Planificación y Gerencia de Ambiente elaborar el estudio y formulación de la propuesta normativa conducente a preservar las áreas agrícolas que determine el PMDU.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Incremento de Edificabilidad

En las zonas declaradas como zonas receptoras sólo procederá el incremento de edificabilidad a través de la transferencia de derechos de edificación regulados por la presente Ordenanza y su reglamento.

Segunda.- Reglamentación

Mediante Decreto de Alcaldía, se reglamentará la presente Ordenanza en un plazo máximo de ciento veinte días calendario.

En dicho reglamento se deberán detallar los mecanismos de enajenación de los Certificados de Derechos de Edificación, desde la estructura fiduciaria, la metodología para determinar los valores de los mismos y los beneficiarios de éstos, entre otros aspectos a considerar.

Tercera.- Publicación y Vigencia

La presente Ordenanza se publicará en el Diario Oficial El Peruano y el Portal Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima www.munilima.gob.pe y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

En Lima,

23 DIC 2014



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Gusana Villarán
GUSANA VILLARÁN DE LA PUENTE
ALCALDESA



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

IVONE MARIBEL MONTOYA LIZARRAGA
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO