

Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima

ORDENANZA N° 836

(*) De conformidad con el [Artículo Tercero de la Resolución N° 334-2018-MDA-GDU-SGHUE](#), publicada el 07 junio 2018, se establece, que previo a la Recepción de Obra de Habilitación Urbana los administrados deberán acreditar la cancelación del déficit de los aportes de Parques Zonales con un área de 46.02 m² y Renovación Urbana con un área de 27.61 m² ante las entidades competentes de conformidad con la presente Ordenanza, quedando en garantía de pago el Lote Único.

(*) De conformidad con la [Primera Disposición Final de la Ordenanza N° 1814](#), publicada el 27 septiembre 2014, se dispone que en lo no establecido por la citada ordenanza referente a los aportes reglamentarios será de aplicación las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 0016](#), publicado el 17 octubre 2013, se precisa que el valor de la redención en dinero de los aportes reglamentarios para Servicios Públicos Complementarios (Municipalidad Distrital) en las Habilitaciones Urbanas con fines Industriales, Comerciales, de Equipamiento Educativo, Salud y de Otros Usos Especiales, regulados por la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamento, serán a valor comercial.

(*) De conformidad con la [Primera Disposición Final de la Ordenanza N° 1572](#), publicada el 14 diciembre 2011, se precisa que la citada Ordenanza rige para todos los aportes reglamentarios provenientes de habilitaciones urbanas, sea con fines residenciales, de vivienda, industriales, comerciales o de otros usos especiales (OU), aún cuando se desarrollen por etapas; incluso aquellos que hayan sido transferidos a terceros mediante subasta pública, desde la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

CONCORDANCIAS

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 15 de setiembre de 2005 el Proyecto de Ordenanza que Establece los Aportes Reglamentarios para las Habilitaciones Urbanas en la provincia de Lima; y,

De conformidad con lo opinado por las Comisiones Metropolitanas de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura y de Asuntos Legales en sus Dictámenes N°s. 088-2005-MML-CMDUVN y 126-2005-MML-CMAL;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE ESTABLECE LOS APORTES REGLAMENTARIOS PARA LAS HABILITACIONES URBANAS EN LA PROVINCIA DE LIMA

Artículo 1.- OBLIGACIÓN URBANÍSTICA

Los propietarios ó titulares de predios o áreas rústicas sujetas a procesos de habilitación urbana en la provincia de Lima, sin distinción alguna, están sujetos a la obligación urbanística de efectuar o ceder los Aportes Reglamentarios establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 2.- TITULARIDAD DE LOS APORTES

Los Aportes Reglamentarios provenientes de Habilitaciones Urbanas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, constituyen bienes de uso público de titularidad y administración municipal, con excepción de los aportes para Recreación Pública, que constituyen bienes de dominio público y los de Educación, que constituyen bienes de dominio público transferidos al Ministerio de Educación para uso exclusivo de edificación de locales educativos.

Los Aportes Reglamentarios adquieren la condición de bienes de dominio público y de uso público al momento de la recepción de obras de habilitación urbana, mediante la correspondiente Resolución Administrativa y su inscripción en la Oficina Registral de Lima y Callao. ()*

(*) Artículo modificado por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1572](#), publicada el 14 diciembre 2011, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 2.- TITULARIDAD DE LOS APORTES

Los aportes reglamentarios provenientes de habilitaciones urbanas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, constituyen bienes de propiedad municipal. Se exceptúa de ello los aportes para recreación pública, que constituyen bienes de dominio público, y los de educación, que constituyen bienes de dominio público transferidos al Ministerio de Educación para uso exclusivo de edificación de locales educativos.

Los aportes reglamentarios para recreación pública adquieren la condición de titularidad correspondiente, al momento de la recepción de obras de habilitación urbana, reconocida por la resolución administrativa pertinente y su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.”

Artículo 3.- CONTROL ADMINISTRATIVO

En cualquiera de los tipos de Habilitación Urbana previstos en el Título II del Reglamento Nacional de Construcciones, sea con fines residenciales, industriales, comerciales y de otros usos, inclusive los que se realicen por etapas, se deberá garantizar por las autoridades competentes, el estricto cumplimiento de la obligación de los titulares de ceder los Aportes Reglamentarios correspondientes, bajo responsabilidad legal que corresponda.

Artículo 4.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LA HABILITACIÓN

Los propietarios o titulares de predios o áreas rústicas sujetas a procesos de habilitación urbana en la provincia de Lima, están sujetos a la obligación de ceder los Aportes Reglamentarios establecidos en la presente Ordenanza, ya sea que se trate de Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales o Vivienda, Industriales, Comerciales y de Otros Usos Especiales (OU), inclusive las que se desarrollen por etapas. Se deberá garantizar por las autoridades competentes el cumplimiento de la obligación de los habilitadores, de ceder los Aportes Reglamentarios correspondientes.

Artículo 5.- APORTE PARA PARQUES ZONALES (SERPAR)

Los Aportes para Parques Zonales, serán entregados al SERPAR Lima en área útil conformada por lotes normativos, los que deberán ser transferidos mediante instrumento público.

Artículo 6.- APORTE PARA RENOVACIÓN URBANA (FOMUR)

Los Aportes para Renovación Urbana, serán entregados al Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano, de conformidad a lo establecido en la Ordenanza N° 237-MML publicada con fecha 20 de octubre de 1999.

Artículo 7.- APORTE PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Los Aportes Reglamentarios cedidos para Servicios Públicos Complementarios, serán considerados como bienes de uso público. En estos casos, los lotes deberán ser de forma regular, adecuados para el fin establecido y deberán ser transferidos a la Municipalidad Distrital correspondiente y al Ministerio de Educación, mediante instrumento público.

Artículo 8.- APORTES PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES RESIDENCIALES

Las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes Aportes Reglamentarios:

CUADRO N° 1

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES RESIDENCIALES

TIPO DE HABILITACIÓN	PARA RECREACIÓN PÚBLICA	PARA PARQUES ZONALES	PARA RENOVACIÓN URBANA	PARA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	PÚBLICOS	TOTAL APORTES
	En la propia Urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación (*)	A Municipalidad Distrital respectiva (*)	
RDB (Residencial Densidad Baja)	5%	4%	1%	2%	1%	13%
RDM (Residencial Densidad Media)	7%	2%	1%	2%	2%	14%
RDA (Residencial Densidad Alta)	16%	2%	-----	2%	4%	24%

Nota.-

El tipo RDB se refiere a la Zonificación Residencial de Baja Densidad R1, R1-S y R2.

El tipo RDM se refiere a la Zonificación Residencial de Densidad Media R3 y R4.

El tipo RDA se refiere a la Zonificación Residencial de Alta Densidad R5, R6 y R8.

(*) Estos Aportes son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, podrán ser transferidos a particulares.

CUADRO N° 2

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS ESPECIALES (PROGRAMAS CON FINANCIAMIENTO FONDO MI VIVIENDA)

TIPO DE HABILITACIÓN	PARA RECREACIÓN PÚBLICA	PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	TOTAL APORTES
	En la propia Urbanización	Al Ministerio de Educación	

RDM

(Residencial Densidad Media) 8% 2% 10%

RDA

(Residencial Densidad Alta) 8% 2% 10%

Artículo 9.- APORTES PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES, EQUIPAMIENTO Y OTROS USOS ESPECIALES

Las habilitaciones con fines Industriales, Comerciales, Equipamiento Educativo y de Salud y de Usos Especiales (OU), con exclusión de las Habilitaciones con fines Recreacionales, estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes Aportes Reglamentarios:

CUADRO N° 3

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES, EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, DE SALUD Y OTROS USOS

TIPO DE HABILITACIÓN	PARA PARQUES ZONALES SERPAR	PARA RENOVACIÓN URBANA FOMUR	PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS En la Municipalidad Distrital respectiva (*)	TOTAL APORTES
INDUSTRIA	5%	3%	2%	10%
CONERCIO	5%	3%	2%	10%
EDUCATIVO Y DE SALUD	5%	3%	2%	10%
OTROS USOS	5%	3%	2%	10%

Nota.-

Están exceptuados de Aportes la Habilitación de Equipamientos metropolitanos y sectoriales de Salud, Educación y Recreación destinados a dominio público.

(*) Se entregará a la Municipalidad Distrital en donde se ubique el terreno por habilitar. Estos Aportes son inalienables, inembargables e imprescriptibles y en ningún caso, podrán ser transferidos a particulares. (*)

(*) De conformidad con la Resolución N° 0329-2018-SEL-INDECOPI, publicada el 14 noviembre 2018, se declara barrera burocrática ilegal la exigencia de efectuar o ceder aportes reglamentarios por concepto de “Parques Zonales - Servicios de Parques de Lima” equivalente al cinco por ciento (5%) del predio sujeto a un

proceso de habilitación urbana con fines industriales, contenida en el presente artículo, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima. La razón es que, se ha verificado que al determinar el porcentaje de los aportes reglamentarios para parques zonales en los procesos de habilitación urbana de uso industrial, la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital de Lurín desconocieron lo previsto en la Norma TH.030 del Reglamento Nacional de Edificaciones, norma técnica que dispone que dicho porcentaje será del uno por ciento (1%). En consecuencia, la barrera burocrática denunciada contraviene lo dispuesto en los artículos 2 y 36 del Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA; así como los artículos VIII del Título Preliminar y 78 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, normas que obligan a las municipalidades provinciales a ejercer sus competencias respetando el principio de unidad en los procesos de habilitación urbana y observando lo dispuesto en las normas técnicas sobre la materia. Lo señalado en el citado pronunciamiento no implica - en modo alguno - que los agentes económicos no deban efectuar o ceder el aporte reglamentario por concepto de “Parques Zonales - Servicios de Parques de Lima”, sino que dicho aporte debe ser del 1% del valor del predio y no del 5%, conforme se encuentra establecido en la normativa nacional.

CONCORDANCIAS: [R. N° 025-2011-MDA-GDU-SGHUE, Art. Tercero \(Aprueban habilitación urbana de terreno ubicado en el distrito\)](#)

Artículo 10.- LA REDENCIÓN DE APORTES EN DINERO

Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilidadación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo, o en el caso de Habilidadación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.

Los Aportes para Parques Zonales y para Renovación Urbana (FOMUR) a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Industriales, Comerciales, de Equipamiento Educativo, de Salud, y de Otros Usos Especiales, podrán ser redimidos en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilidadación Urbana.

Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras.

Para el caso de Habilitaciones Semirústicas, que se encuentren en zonas urbanas totalmente consolidadas y que no hayan concluido con las obras de carácter público y tramiten la Habilidadación Urbana Convencional, efectuarán

los Aportes con el valor arancelario, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana. (*)

(*) De conformidad con el Acápito i) de la Resolución N° 0059-2018-SEL-INDECOPI, publicada el 22 marzo 2018, se declara barrera burocrática ilegal la exigencia de que la redención en dinero del aporte reglamentario para Parques Zonales se efectúe en función del valor de tasación comercial del área, establecida en el marco del procedimiento de habilitación urbana para uso industrial y comercial; materializada en el presente artículo, concordado con el artículo 9, de la Ordenanza 836 de la Municipalidad Metropolitana de Lima. El fundamento es que la referida exigencia desconoce la regulación establecida en el artículo 27 de la Norma GH.020, aprobada por el artículo 1 del Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA; y, el literal c) del numeral 16.8 del artículo 16 del Decreto Supremo 011-2017-VIVIENDA, normas que señalan que la redención en dinero de los aportes reglamentarios, en las habilitaciones urbanas para uso industrial y comercial, se calculará en función al valor de tasación arancelaria.

(*) De conformidad con el Acápito ii) de la Resolución N° 0059-2018-SEL-INDECOPI, publicada el 22 marzo 2018, se declara barrera burocrática ilegal la exigencia de que la redención en dinero del aporte reglamentario para Renovación Urbana se efectúe en función del valor de tasación comercial del área, establecida en el marco del procedimiento de habilitación urbana para uso industrial y comercial; materializada en el presente artículo, concordado con el artículo 9, de la Ordenanza 836 de la Municipalidad Metropolitana de Lima. El fundamento es que la referida exigencia desconoce la regulación establecida en el artículo 27 de la Norma GH.020, aprobada por el artículo 1 del Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA; y, el literal c) del numeral 16.8 del artículo 16 del Decreto Supremo 011-2017-VIVIENDA, normas que señalan que la redención en dinero de los aportes reglamentarios, en las habilitaciones urbanas para uso industrial y comercial, se calculará en función al valor de tasación arancelaria.

(*) De conformidad con el [Artículo Tercero de la Resolución N° 502-2018-MDA-GDU-SGHUE](#), publicada el 09 junio 2018, se establece, que previo a la Recepción de Obra de Habilitación Urbana el propietario deberá acreditar la cancelación del déficit de los aportes de Parques Zonales y Renovación Urbana ante las entidades competentes de conformidad con el presente Artículo, quedando como garantía de pago el lote único.

(*) De conformidad con el [Artículo Cuarto de la Resolución N° 1343-2018-MDA-GDU-SGHUE](#), publicada el 27 enero 2019, se establece, que previo a la Recepción de Obra de Habilitación Urbana el propietario deberá acreditar la cancelación del déficit de los aportes de Parques Zonales y Renovación Urbana ante las entidades competentes de conformidad con el presente Artículo, quedando como garantía de pago el lote único.

CONCORDANCIAS: [R. N° 038-2010-MDSJL-GDU-SGHU](#)

[Resolución de Subgerencia N° 021, Artículo Tercero.](#)

Artículo 11.- DESTINO DE LOS APORTES PARA FOMUR

Los recursos provenientes de la redención en dinero de los aportes para Renovación Urbana, se aplicarán a los fines previstos por la Ordenanza Metropolitana N° 237 del 14 de octubre de 1999 que creó el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano.

Artículo 12.- DESTINO DE LOS APORTES PARA SERPAR

El monto de la redención en dinero de aportes para Parques Zonales corresponde al Servicio de Parques de Lima-SERPAR LIMA, monto que será destinado para la adquisición de terrenos para Parques Zonales y Metropolitanos y otras funciones que, de acuerdo a Ley le corresponda.

Artículo 13.- DESTINO DE LOS APORTES PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Los Aportes para Servicios Públicos Complementarios corresponden al Ministerio de Educación y a las Municipalidades Distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicada la respectiva Habilitación Urbana y deberán ser destinados exclusivamente, a los usos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones.

En el caso que los Aportes se realicen en dinero, dichos organismos igualmente deberán disponer se cumpla el objetivo de financiar el equipamiento, amoblamiento o la ejecución de Locales de Servicio Comunal necesarios a la población del distrito en donde se ubica la Habilitación Urbana.

“Excepcionalmente el Ministerio de Educación podrá disponer a título oneroso de los terrenos provenientes de los aportes reglamentarios de las habilitaciones urbanas que no cumplan con los parámetros normativos para el cual han sido destinados, en consecuencia, autorícese a las Municipalidades Distritales de Lima para que cuando se produzcan las transferencias de dichos predios, a éstos se les otorgue los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato, de tal manera que, el Sector Educación pueda destinar los fondos recaudados en el mejoramiento del equipamiento e infraestructura de los locales Educativos en colapso y/o alto riesgo en la Provincia de Lima Metropolitana”. (1)

(1) Texto incorporado por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 996](#), publicada el 11 febrero 2007.

"Los Aportes Reglamentarios para Otros Fines - Servicios Públicos Complementarios que se reservan a favor de las Municipalidades Distritales en los procesos de aprobación de Habilitaciones Urbanas, podrán ser transferidos bajo la modalidad de compra venta mediante subasta pública, debidamente sustentada y aprobada por el respectivo Concejo Distrital y cuyo monto será destinado única y

exclusivamente para semaforización y/o mejoras de la infraestructura vial del distrito correspondiente.”(2)

(2) Texto incorporado por el [Artículo Único de la Ordenanza N° 1236](#), publicada el 08 abril 2009.

Artículo 14.- CONOCIMIENTO DE LA SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

Los Aportes Reglamentarios, a que se refiere la Primera de las Disposiciones Transitorias y Complementarias de la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, deben ser puestos en conocimiento de la Superintendencia de Bienes Nacionales.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Déjese sin efecto y deróguese las Ordenanzas N°s. 133-MML, 273-MML y 292-MML y demás normas, que se opongan a la presente Ordenanza.

Segunda.- Dispóngase que mediante Decreto de Alcaldía, se apruebe la norma que regule los Procedimientos de Habilitación Urbana que será de cumplimiento obligatorio en el ámbito de la provincia de Lima.

Tercera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima, a los quince días del mes de setiembre del año dos mil cinco.

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO

Alcalde de Lima