

NOTA DE PRENSA

N° 010 – 2018 / SEDE CENTRAL
Oficina General de Comunicaciones

Sunarp te informa: ¿Qué es una declaratoria de fábrica?



La declaratoria de fábrica es la inscripción de una construcción en el Registro de Predios correspondiente, donde se consignan las características y condiciones técnicas de una obra. Al inscribir una declaratoria de fábrica, reconocemos el carácter legal de una determinada construcción.

Con la inscripción de la declaratoria de fábrica se facilitará la transferencia de un determinado predio, además de valorizarlo. Asimismo, la inscripción de la declaratoria de fábrica permite, en caso se trate de departamentos, la independización de los mismos.

Actualmente existen dos tipos de requisitos diferenciados para inscribir una declaratoria de fábrica, lo cual dependerá de la fecha en la cual se haya culminado la construcción.

Requisitos para edificaciones construidas hasta el 20 de julio de 1999

Aquí se debe tramitar la declaratoria de fábrica directamente ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) y acogerse a la Ley 27157.

- Formulario registral (FOR) aprobado por la Sunarp (distribución gratuita en la oficina), el cual debe ser suscrito por los propietarios y el verificador responsable (ingeniero civil o arquitecto colegiado inscrito en el Índice de Verificadores de predios de la zona)

regstral correspondiente para que efectúe la constatación de la edificación) con firmas certificadas ante notario.

- Plano de ubicación, localización y de distribución, suscrito por el verificador responsable, cuya firma debe estar certificada ante notario.
- Informe técnico de verificación suscrito por el verificador responsable cuya firma debe estar certificada ante notario, conteniendo lo previsto en el artículo 12 del D.S. 035-2006-Vivienda. Cuando corresponda deberá constar en el informe técnico de verificación, la constancia de la comunicación a la entidad rectora correspondiente de la cual se requiere el informe técnico de verificación AD HOC y de la respectiva constancia de pago por la verificación especial.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios vigente expedido por la municipalidad correspondiente.
- Solicitud de inscripción de título (formulario de distribución gratuita) debidamente llenado y firmado por el presentante (persona que realiza el trámite en la Sunarp).
- Pago de la tasa regstral (derecho de calificación más inscripción):
 - *Por derecho de calificación (tasa fija): S/. 40.00 nuevos soles.*
 - *Por derecho de inscripción (tasa variable): 3 multiplicado por el valor de la construcción y luego dividido entre 1000.*

Plazo de calificación: 7 días hábiles contados a partir del día siguiente, prorrogables según la complejidad del título.

Requisitos para edificaciones actuales

En este caso, se debe tramitar en el municipio la licencia de edificación y recepción de obras, según la Ley 29090.

- Formulario único de edificaciones (FUE) a que se refiere la ley N° 29090, con el sello de recepción de la municipalidad competente, firmado por los propietarios, ingeniero constructor, y aprobado por la Municipalidad (sellos y firmas).
- Declaración jurada de los propietarios inscritos con firma certificada notarialmente, indicando la fecha de terminación de la construcción si es que el FUE no tuviera esa información.
- Plano de ubicación, localización y de distribución autorizado por profesional competente, debidamente aprobado por la municipalidad (con los sellos de aprobación).
- Solicitud de inscripción de título (formulario de distribución gratuita) debidamente llenado y firmado por el presentante (persona que realiza el trámite en la Sunarp).
- Pago de la tasa regstral (derecho de calificación más inscripción):
 - *Por derecho de calificación (tasa fija): S/. 40.00 nuevos soles.*
 - *Por derecho de inscripción (tasa variable): 3 multiplicado por el valor de la construcción y luego dividido entre 1000.*

Plazo de calificación: 7 días hábiles contados a partir del día siguiente, prorrogables según la complejidad del título.

El Dato:

Durante el año 2017 se inscribieron 10,582 declaratorias de fábrica a nivel nacional. Lima (5,007), La Libertad (1,218), Piura (877), Lambayeque (679), Puno (589), Ica (520) y Arequipa (492) fueron los departamentos donde se registró el mayor número de declaratorias de fábrica.

Santiago de Surco, 24 de enero de 2018

OFICINA GENERAL DE COMUNICACIONES – SUNARP