

**Aprueban Ordenanza que dispone la obligación de contar con espacios para estacionamiento de vehículos en edificaciones urbanas**

**ORDENANZA N° 202**

**CONCORDANCIAS:** Ordenanza N° 171-C-MC, Art. Noveno  
Ordenanza N° 201-MJM, Art. Décimo Segundo  
Ordenanza N° 000045-2007-MDSJM, Art. 3

Lima, 21 de diciembre de 1998

El Teniente Alcalde Metropolitano de Lima, encargado de la Alcaldía;

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha aprobó la siguiente:

**ORDENANZA**

**ESTACIONAMIENTO EN LA PROVINCIA DE LIMA**

**CAPITULO I**

**OBLIGACION DE DOTAR LAS EDIFICACIONES CON ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PROPIOS**

**Artículo 1.-** Toda edificación en zona urbana debe contar con espacios para estacionamiento de vehículos dentro del terreno en que se encuentra o en el que se desarrollará la edificación.

El número mínimo de espacios para estacionamiento será el establecido en las disposiciones dictadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima en uso de sus atribuciones legales. De conformidad con lo previsto en el Artículo 134, inciso 4) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853. La presente Ordenanza tiene alcance Metropolitano y por tanto, es de obligatorio cumplimiento por las Municipalidades Distritales que integran la Municipalidad Metropolitana de Lima, bajo responsabilidad.

**Artículo 2.-** La dotación de estacionamientos fuera del predio se autorizará solamente en los casos siguientes:

a) Cuando el terreno tenga dimensiones o forma que impidan la circulación interna de vehículos. La insuficiencia de área se compensará con la utilización de niveles múltiples para estacionamiento dentro del mismo lote.

b) Cuando por el cambio de uso de una edificación existente, autorizada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se incremente el requerimiento de espacios para estacionamiento y no sea posible su ubicación en su totalidad dentro del predio.

c) Cuando el inmueble tenga frente a vías de circulación exclusiva de peatones y no sea posible generar un acceso desde la más cercana vía de circulación vehicular.

**Artículo 3.-** Los propietarios de los inmuebles comprendidos en las condiciones previstas en el Artículo 2, antes de solicitar la licencia de construcción o el cambio de uso del inmueble, deben solicitar a la Municipalidad Distrital correspondiente que se les exonere de construir los espacios de estacionamiento que corresponden conforme a las disposiciones municipales. Con la solicitud indicarán la forma en que proponen resolver el déficit de espacios de estacionamiento, conforme al artículo siguiente.

**Artículo 4.-** Excepcionalmente y cuando por alguna de las condiciones previstas en el Artículo 2, no sea posible proveer el total del número de espacios para estacionamiento dentro del mismo terreno, la diferencia será provista mediante uno de los sistemas que se señala a continuación, y que se consignan en orden de preferencia para resolver el déficit:

a) La adquisición de espacios en edificios de estacionamientos colectivos, ubicados a una distancia no mayor de 700 metros del inmueble en el que se produce el déficit.

b) La construcción de espacios de estacionamiento en terrenos de propiedad privada ubicados a una distancia no mayor de 700 metros del lote en el que se produce el déficit.

No se autorizará la construcción de viviendas, oficinas o edificaciones de cualquier otro tipo, que no cumplan lo previsto en el reglamento vigente, que prevé el cumplimiento estricto en lo referente a estacionamiento de vehículos.

**Artículo 5.-** La Comisión Calificadora de Proyectos de la Oficina de Licencias de Construcción de cada Municipalidad Distrital dictaminará las solicitudes de provisión de estacionamientos en la forma prevista en el artículo anterior, con la justificación técnica pertinente. El Alcalde Distrital expedirá la resolución correspondiente. Contra dicha resolución proceden los recursos impugnativos previstos en la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos. La apelación será resuelta por el Alcalde Metropolitano de Lima.

**Artículo 6.-** La Comisión Calificadora de Proyectos de la Oficina de Licencias de Construcción de cada Municipalidad Distrital rechazará los proyectos de licencia de construcción o de remodelación en que se considere un menor número de espacios de estacionamiento si, conjuntamente con la solicitud no se presenta la autorización para resolver el déficit en alguna de las formas previstas en esta ordenanza.

Si la solución fuera la aplicación de una de las dos formas establecidas en el Artículo 4 de la presente ordenanza, se acompañará a la solicitud, el testimonio de la escritura Pública de compraventa.

**Artículo 7.-** Cuando el propietario de una sección predial, cuyo estacionamiento se ha resuelto en alguna de las formas previstas en el Artículo 4 de la presente ordenanza, transfiera su derecho de propiedad a un tercero, la transferencia deberá incluir la sección de estacionamiento que le corresponda.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS ESTACIONAMIENTOS COLECTIVOS**

**Artículo 8.-** Son estacionamientos colectivos los predios de propiedad privada construidos con

la finalidad principal de proporcionar espacios de parqueo vehicular para compensar los déficits de espacios de estacionamiento en los predios, conforme a lo establecido en esta ordenanza. En estos edificios se permitirá otros usos, de acuerdo al Reglamento de Construcción y Zonificación.

**Artículo 9.-** Con los recursos generados por el aporte pecuniario recaudado hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, el INVERMET puede construir los estacionamientos colectivos:

- a) En predios de propiedad privada que adquiera con tal fin.
- b) En predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima o de las Municipalidades Distritales que le sean adjudicados para este objeto; y,
- c) En el subsuelo de parques y otras áreas públicas adecuadas que, igualmente, le sean adjudicados por la respectiva Municipalidad.

**Artículo 10.-** Las edificaciones para estacionamientos colectivos financiados con los recursos mencionados en el Artículo anterior, que se localicen en el Centro Histórico de Lima, podrán proyectarse e incluir hasta el 50% del total de área construida para otros usos.

**Artículo 11.-** La ubicación y construcción de playas de estacionamiento público podrá efectuarse en cualquier zonificación, por un plazo de 5 años, con las siguientes restricciones:

- a) La altura de las edificaciones no deberá exceder los límites normativos establecidos para cada zona.
- b) Los usos comerciales complementarios al de estacionamiento, sólo se permitirán si están de acuerdo a la zonificación e índice de usos correspondientes al predio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no incluye al Centro Histórico de Lima ni a las Areas y Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana previstas en los Estudios del Plan Maestro del Centro de Lima.

**Artículo 12.-** Los predios destinados a estacionamientos colectivos mantendrán su uso como tales por un plazo no menor a veinte años desde su construcción o asignación a dicha finalidad.

Al cabo del plazo señalado, si se optase por cambiar el uso del predio, deberá reubicarse los espacios de estacionamiento en otro predio que se encuentre a una distancia no mayor a 500 metros del lugar en que se encuentra el estacionamiento colectivo. Los propietarios que deban reubicar los espacios de estacionamiento procederán en la forma prevista en el Capítulo I de esta ordenanza.

**Artículo 13.-** Los locales de estacionamiento colectivo construidos por INVERMET con los aportes a que se refiere el Artículo 9 de la presente ordenanza, serán administrados por el órgano y/o modalidad que se determine mediante Decreto de Alcaldía.

**Artículo 14.-** No se admite el uso de la vía pública para resolver el déficit de estacionamientos. Tampoco se admite que los espacios que se encuentran frente al inmueble sean considerados parte del número de estacionamientos propios a que se refiere el Artículo 1 de esta ordenanza.

**Artículo 15.-** La Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales que la integran pueden promover la construcción o construir con sus propios recursos, edificios subterráneos para estacionamiento colectivo de vehículos bajo parques, avenidas y áreas públicas adecuadas, sin sobresalir del nivel correspondiente a la acera de la vía. Los edificios subterráneos que se construyan no podrán ser transferidos a terceros ni en su totalidad ni por secciones. Podrán ser dados en concesión a inversionistas privados, observando las normas sobre administración del patrimonio inmobiliario de las Municipalidades establecidas por la Ordenanza N° 098.

### **CAPITULO III**

#### **BENEFICIOS**

**Artículo 16.-** La construcción de edificios para estacionamientos colectivos que se inicie dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigencia de esta ordenanza gozará de los siguientes beneficios:

- a) Exoneración del pago de los derechos de licencia de construcción.
- b) Exoneración del tributo licencia municipal de funcionamiento por los primeros cinco años de operación de los estacionamientos. El plazo se cuenta desde que la Municipalidad Distrital correspondiente otorga la conformidad de obra del edificio. Esta exoneración no comprende a los locales comerciales del edificio.
- c) Los estacionamientos que se habiliten de manera provisional en terrenos sin construir, podrán iniciar actividades con la sola presentación ante la Municipalidad correspondiente de una declaración jurada simple, planos de ubicación, y el Registro Unificado expedido por el Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales; teniendo un año de plazo para adecuarse a las Normas de Construcción de Playas de Estacionamiento y de los beneficios señalados en los incisos a) y b) de este Artículo.

Esta disposición no es de aplicación dentro del Centro Histórico de Lima y de las Areas y Zonas de Renovación Urbana señaladas en los Estudios del Plan Maestro del Centro de Lima.

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 17.-** Los inmuebles que tienen declaración de fábrica inscrita en los Registros Públicos no están comprendidos en esta ordenanza, salvo que soliciten cambio de uso o incremento del área techada, en cuyo caso deben observar lo dispuesto en la presente Ordenanza respecto de la provisión de espacios para estacionamiento.

**Artículo 18.-** Las edificaciones existentes que cuenten con licencia de construcción, ubicadas a una distancia de hasta 700 metros de concesiones de estacionamiento otorgadas en áreas de dominio público, que por cambio de uso debidamente autorizado resulten con déficit de estacionamiento no, están obligadas a la provisión de mayor número de estacionamientos.

**Artículo 19.-** El Alcalde Metropolitano de Lima dictará las medidas reglamentarias que sean

necesarias para facilitar el cumplimiento de esta ordenanza.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** Otórgase un plazo de tres meses para que quienes adeuden a INVERMET sumas por la compensación pecuniaria de déficits de estacionamiento vigente hasta la publicación de la presente ordenanza, efectúen el pago sin intereses moratorios.

El Servicio de Administración Tributaria (SAT), tendrá a su cargo la administración de la recaudación y cobranza de las deudas por el concepto mencionado en el párrafo anterior, debiendo depositar los montos recaudados en una cuenta corriente, que designe el INVERMET para tal fin.

**Segunda.-** En el mismo plazo señalado en la anterior disposición transitoria, las Municipalidades Distritales que integran la Municipalidad Metropolitana de Lima, bajo responsabilidad de los funcionarios encargados del otorgamiento de licencias de construcción, informarán al Servicio de Administración Tributaria y a INVERMET la relación de solicitudes de compensación del déficit de estacionamiento mediante aportes pecuniarios.

**Tercera.-** Los estacionamientos construidos por INVERMET constituyen devolución sólo para aquellos aportantes cuyas construcciones que originaron el déficit estén ubicadas en un radio de hasta 700 m.

**Cuarta.-** Las solicitudes de trámite de licencia de construcción, que al entrar en vigencia la presente Ordenanza, aún no cuenten con aprobación del anteproyecto, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza. En los casos en que cuenten con anteproyecto o licencia de construcción aprobada, habiendo optado por la solución del déficit de estacionamiento comprometiéndose a pagar un aporte pecuniario, no se hará entrega del Certificado de Conformidad de Obra en tanto no se cancele el citado aporte.

**Quinta.-** Encargar al Alcalde Metropolitano de Lima, disponer que en el más breve plazo se presente al Concejo un Proyecto de Reglamento de Licencias de Construcción para la provincia de Lima, en el cual se deberá incluir el número mínimo de espacios para estacionamientos, que correspondan según los tipos de edificación.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

GERMAN APARICIO LEMBCKE  
Teniente Alcalde  
Encargado de la Alcaldía