

## **Aprueban Reglamento Municipal de Habitabilidad de la Vivienda**

### **ORDENANZA Nº 272-MSS**

Santiago de Surco, 17 de octubre de 2006

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Santiago de Surco, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Constitución Política del Perú, la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado, toda persona tiene derecho: A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar, en estos conceptos genéricos está comprendido el derecho a la vivienda que le permita, a su vez, el ejercicio de los demás derechos antes señalados, asimismo, la Constitución Política del Estado establece que nadie debe ser discriminado por motivo de, entre otras, su condición económica o de cualquiera otra índole; sin embargo, no se tiene en cuenta las significativas diferencias socioeconómicas, ni la diversidad de orígenes y costumbres que modelan las necesidades de la población de menores recursos, cuando se legisla en materia urbanística y edificatoria, lo que nos lleva a la comprobación de una lamentable realidad, que más del 70% de las edificaciones en el país han sido ejecutadas al margen de las disposiciones normativas, como una respuesta legítima de la población para mitigar en parte el problema de la vivienda, y resolver por sus propios medios y de acuerdo a su entendimiento la necesidad básica de todo ser humano de contar con una vivienda digna;

Que, las estadísticas en el campo de la edificación demuestran que las normas del derogado Reglamento Nacional de Construcciones, que estuvo vigente por más de 30 años no han estado al alcance e idiosincrasia de la población más necesitada, e igualmente las normas del nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones recientemente expedido, no se ajustan a las posibilidades urbanísticas y edificatorias de esta población, teniendo en cuenta que su aplicación exige el cumplimiento de estándares que resultan inalcanzables para la población en referencia no permitiendo la regularización de las edificaciones ejecutadas siguiendo los procedimientos regulares, estableciéndose cargas y limitaciones que marginan a este mayoritario segmento de la población de los beneficios que conlleva la formalidad de las edificaciones en su interrelación con el mundo financiero;

Que, resulta loable el esfuerzo que esta población, marginada del conocimiento y desprovista de los recursos económicos indispensables, ha puesto para superar su problema de vivienda generando soluciones espontáneas que le han permitido asegurar su subsistencia en condiciones razonables de habitabilidad;

Que, es por ello que las soluciones espontáneas en la solución del problema de la vivienda de la población de menores recursos, representan modelos habituales que deben ser rescatados mediante una reglamentación adecuada que garantice su formalización e inscripción en los Registros de la Propiedad Inmueble posibilitando su libre disponibilidad sin restricciones, con el fin que adquieran su justo valor y se conviertan en instrumentos promotores del desarrollo en beneficio del propietario y la familia que depende de él, al constituirse el predio como un activo en el mercado inmobiliario y financiero que permita obtener créditos formales sobre la garantía de los mismos (ya sea para realizar modificaciones en el predio que le permitan habitarlo en mejores condiciones o para realizar alguna actividad económica que les posibilite contar con ingresos adicionales);

Que, el Municipio Distrital es el órgano promotor del desarrollo en su jurisdicción, además de constituir el órgano de gobierno local más cercano a la población, conforme lo establece los Artículos IV, V, VI, y X, de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, normatividad que permite a los gobiernos locales adecuar la legislación vigente, expidiendo normas que permitan encausar dentro de la legalidad los procesos de regularización de las edificaciones a que se refiere el presente Reglamento;

Que, el Plan Integral de desarrollo “Surcando el Futuro, establece como una de una de sus metas estratégicas fundamentales, lograr que las zonas más deprimidas del distrito alcancen niveles de desarrollo acordes con la zonas de mayor calidad residencial, por lo que no sólo constituye un deber de justicia social sino un mandato expreso del Plan mencionado, el de establecer las normas que permitan el reconocimiento de la existencia de estas edificaciones que satisfacen la necesidad de vivienda de la población de menores recursos y permitan su incorporación en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, para constituirse, como se ha mencionado en considerandos anteriores, en impulsores del desarrollo de esta población y consecuentemente del sector del distrito en el que se ubican;

Que, un importante sector del distrito de Santiago de Surco se encuentra dentro de la problemática descrita en los considerandos anteriores;

Que, la información obtenida y procesada en programas piloto efectuados por esta administración municipal el los años 2004 y 2005 a través del programa de formalización de la propiedad ejecutado en el marco de la Ordenanza N° 202-2004-MSS, ha sido vital para comprender la magnitud del problema y sus principales causas, lo cual ha permitido plantear una norma técnica legítima que provea de soluciones eficaces a todos los poseedores de predios;

Que, como consecuencia de lo expuesto se hace necesario aprobar el Reglamento de Habitabilidad de la Vivienda del Distrito de Santiago de Surco, mediante el cual se garanticen estándares mínimos que deban cumplir las edificaciones, para su regularización e inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble, sobre la base de las soluciones espontáneas de los propios moradores del distrito que por generaciones vienen cumpliendo con las funciones básicas de la vivienda otorgando protección contra la intemperie, seguridad, y ambientes suficientes para el desarrollo de sus actividades esenciales;

Contando con los Informes N° 420-2006-GDU-MSS y 922-2006-OAJ-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano y de la Oficina de Asesoría Jurídica y de conformidad con lo previsto en el Art. 9, 39 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta por Unanimidad se adoptó la siguiente Ordenanza:

# REGLAMENTO MUNICIPAL DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

## TÍTULO I:

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.- OBJETO

Establecer las condiciones mínimas que deben tener las edificaciones destinadas a vivienda ejecutadas mediante soluciones espontáneas, al margen de la normatividad vigente, para incorporarse a la infraestructura urbana, de manera de formar parte del patrimonio colectivo e individual de la ciudad, con el fin de constituir un valor inscribible en el Registro de Predios de la SUNARP, para que constituyan instrumentos que sirvan para impulsar el desarrollo social y económico de sus propietarios y de las familias que dependen de ellos, para lo cual estas edificaciones deberán garantizar su habitabilidad, es decir estándares mínimos en el acondicionamiento de la infraestructura que permita en ellas una vida sana, segura, saludable e higiénica de los residentes o usuarios, permitiéndoles realizar satisfactoriamente sus actividades.

El presente Reglamento, se aplicará solamente a las regularizaciones de edificaciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la misma, respecto del Área de Tratamiento Normativo II, así como los sectores con idénticas características socioeconómicas del Área de Tratamiento Normativa III.

#### Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se encuentran dentro del ámbito de aplicación del presente Reglamento; las edificaciones señaladas en el segundo párrafo del Artículo Primero ubicadas en el sector del distrito comprendido en el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y las zonas con similares características socioeconómicas del Área de Tratamiento Normativo III, cuya relación como Anexo forma parte de la presente Ordenanza.

#### Artículo 3.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para la aplicación del presente Reglamento, es la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia Subgerencia de Planeamiento Urbano.

#### Artículo 4.- DEFINICIONES

Habitabilidad: Capacidad de habitar (permanecer o vivir) en un lugar en condiciones mínimas que permitan el desarrollo de las funciones básicas del ser humano en materia de vivienda, proporcionándole seguridad, la preservación de la salud física y moral (evitando el hacinamiento y la promiscuidad), la alimentación, higiene y un mínimo de confort de los moradores.

Unidad Inmobiliaria: Comprende el terreno o área ocupada y la edificación de una vivienda. Puede ser una solución unifamiliar o formar parte de una multifamiliar.

Área de Tratamiento Normativo II: Zona conformada por viviendas de densidad media, de bajo costo, con multiplicidad de usos de suelo, especialmente residencial, comercial, de industria elemental y mixto residencial-comercial y vivienda taller. Abarca el sector del distrito comprendido entre la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Av. Los Próceres, la Av. Santiago de Surco hasta el intercambio vial Atocongo y hacia el Sur a través de la Carretera Panamericana Sur hasta el límite distrital con los distritos de San Juan de Miraflores, Chorrillos y Barranco.

Área de Tratamiento Normativo III: Es el área de mayor homogeneidad de función, comprende las áreas donde predomina el uso residencial de baja densidad. Abarca el sector del distrito comprendido entre la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Av. Los Próceres, la Av. Santiago de Surco hasta el intercambio vial Atocongo y hacia el Norte a través de la Carretera Panamericana Sur hasta el límite distrital con los distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo, La Molina, Ate, San Borja, Surquillo y Miraflores.

## NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

### Artículo 5.- FUNCIONALIDAD Y USO DE LA VIVIENDA

Toda unidad inmobiliaria destinada a uso de vivienda deberá proporcionar seguridad y privacidad a los moradores y permitir el desarrollo de las funciones básicas de la vivienda, para el efecto deberá contar como mínimo con tres ambientes:

- Un ambiente destinado a uso múltiple o polivalente, los usos del mismo deberán ser compatibles entre sí (sala de estar, descanso u ocio, comedor y/o cocina integrados), a fin de no poner en riesgo la salud de los moradores. Las funciones que resulten incompatibles deberán estar separadas por muros, tabiques, puertas o cualquier otro elemento constructivo o arquitectónico que permita una separación efectiva de ambientes, evitando la generación de condiciones nocivas o atentatorias a la salud y al bienestar de los habitantes.

- Dormitorio, ambiente que proporcione privacidad para dormir y

- Baño.

La unidad inmobiliaria deberá tener un área mínima de 30 m<sup>2</sup>. En caso de tratarse de unidades de vivienda unipersonales podrá integrarse el dormitorio al ambiente múltiple, en cuyo caso el área mínima se reduce a 20 m<sup>2</sup>.

### Artículo 6.- DIMENSIONAMIENTO DE AMBIENTES

No hay dimensiones mínimas de ambientes, éstas deberán ser las suficientes para realizar las funciones a las que son destinados, permitiendo la circulación de las personas, su evacuación en casos de emergencia, la distribución adecuada del mobiliario o equipamiento y garantizar el volumen de aire requerido por los ocupantes.

### Artículo 7.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

Toda unidad inmobiliaria deberá contar con ventilación e iluminación adecuada:

- Se entiende por ventilación adecuada aquella que permita la renovación total del aire al interior de la vivienda, pudiendo ventilarse un ambiente a través del otro, debiendo ser del tipo natural desde el exterior de manera directa en por lo menos uno de los ambientes siguientes, el ambiente de uso múltiple o el dormitorio.

- Se entiende por iluminación adecuada cuando se cuenta con la cantidad suficiente para la función que se desarrolle en cada uno de los ambientes. Puede ser de tipo natural o artificial.

- La ventilación e iluminación naturales podrán provenir de ventanas, teatinas, orificios y puertas o de manera indirecta a través de otros ambientes de uso común abiertos al exterior (vía pública, patios interiores o pozos para iluminación y ventilación natural, cualquiera sea la dimensión de éstos). Los elementos requeridos para proporcionar la ventilación natural o artificial no deberán atender contra la privacidad y/o bienestar de los vecinos colindantes.

- El baño deberá contar como mínimo con lavatorio e inodoro, el inodoro puede contar con un espacio independiente con el debido cerramiento (puerta) que permita su privacidad total. El baño o por lo menos el ambiente del inodoro, en caso éste se encuentre independiente, deberá contar necesariamente con ventilación natural desde el exterior, esta podrá ser indirecta a través de ductos, en ningún caso podrán estar ventilado a través de otros ambientes.

#### Artículo 8.- SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS

Las unidades inmobiliarias deberán contar como mínimo con servicios básicos de agua y desagüe conectados a la red pública, proporcionados por SEDAPAL y energía eléctrica proporcionada por el concesionario correspondiente.

#### Artículo 9.- SEGURIDAD

Toda unidad inmobiliaria deberá contar con las siguientes condiciones mínimas de seguridad:

Seguridad estructural, se deberá garantizar la permanencia y estabilidad de sus estructuras.

Seguridad en caso de siniestros, en edificaciones multifamiliares (edificios, quintas, corralones o similares) deberán permitir que las personas puedan evacuar la edificación en condiciones seguras en casos de emergencia, las edificaciones mayores de 5 pisos deberán contar con sistemas contra incendio. (Mínimo dos extintores de 6 Kg. c/u, uno en el primer piso y uno en el último piso ambos ubicados en áreas comunes y con posibilidad de acceso y uso en caso de emergencia por cualquier persona.)

Seguridad de uso. Durante el uso cotidiano de los ambientes en condiciones normales, no deberá existir riesgo de accidentes para las personas.

En edificaciones multifamiliares las escaleras deberán estar debidamente iluminadas y ventiladas con iluminación y ventilación natural o artificial, el ancho de los pasillos y escaleras de uso común deberá tener el mínimo necesario libres de todo obstáculo para permitir el desplazamiento seguro de una persona.

Las instalaciones eléctricas deberán estar: empotradas, de ser visibles deberán estar entubadas o en canaletas, con alambre para transmisión eléctrica desde el medidor hasta los tomacorrientes y puntos de iluminación, (en ningún caso se aceptarán instalaciones con cable mellizo).

La parte del ambiente destinado a la cocción de los alimentos, (cocina o colindante con ésta), debe estar construida o conformada por paredes de material incombustible (de preferencia material "Noble" Ladrillo, adobe, concreto) o tabiques de materiales de combustión retardada.

#### Artículo 10.- INHABITABILIDAD

Todas aquellas unidades de vivienda donde no cumplan las condiciones mínimas contenidas en la presente ordenanza y serán consideradas inhabitables; en aplicación de lo establecido en el Art. 93 numerales 1 y 3 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- Facultar al Sr. Alcalde para que expida los Decretos de Alcaldía que sean necesarios para la aplicación de la presente Ordenanza.

Segunda.- La presente Reglamento entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Tercera.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano la aplicación de la presente Ordenanza, a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano para los casos en los que sea aplicable, así como la evaluación, difusión y control del mismo.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

CARLOS DARGENT CHAMOT  
Alcalde

**ANEXO DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO MUNICIPAL DE  
HABITABILIDAD**

- URBANIZACIÓN EL TOTORAL
- VILLA LIBERTAD DE MONTERRICO
- AA.HH. MANUEL MEDINA PAREDES
- ASOCIACIÓN DE VIVENDA LA INMACULADA
- ASOCIACIÓN DE REPORTEROS GRAFICOS DEL PERU
- EX FUNDO LA TALANA
- URB. LUIS. M. SANCHEZ CERRO.