

Regulan campaña de facilitación y formalización de las edificaciones y actividades económicas

ORDENANZA Nº 273-MSS

CONCORDANCIAS: Ordenanza Nº 286-MSS, Art. 2
Ordenanza Nº 292-MSS, Primera Disp. Trans.

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 lo que dispone la Constitución Política del Estado; las Municipalidades provinciales y distritales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, disposición concordante con la Ley Nº 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, que otorga facultades a las Municipalidades para normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, así como la ubicación de avisos publicitarios y propaganda política, apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la Zonificación;

Que, los Artículos IV, V, VI y X del Título Preliminar de la ley antes glosada, establecen que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción; asimismo, promueven el desarrollo económico local, con incidencia en la micro y pequeña empresa, el desarrollo integral para viabilizar el crecimiento económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental; debiendo los gobiernos locales, ejercer las funciones o competencias en forma eficaz de su circunscripción, por encontrarse más cerca de sus vecinos; normatividad que permite a las Municipalidades dar solución a los problemas de urbanización y propiedad en armonía con el bien común, dictando normas directrices en materia de urbanismo, facultad que incluye también las normas de habitabilidad para la edificación de viviendas;

Que, las normas y disposiciones municipales se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa; sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del derecho administrativo. En tal sentido, las autoridades políticas, administrativas y policiales ajenas al Gobierno Local, tienen la obligación de reconocer y respetar la preeminencia de la autoridad municipal en los asuntos de su competencia;

Que, la Ley Nº 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N 008-2000- MTC, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones, resultan inaplicables en el Área de Tratamiento Normativo II y otras zonas con similares características del Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco; por cuanto, dichas normas no han tenido en consideración los problemas económicos y sociales que atraviesan dichos sectores, impidiéndoles formalizar su situación ante este Corporativo y la Superintendencia Nacional de

Registros Públicos, sea regularizando las construcciones ejecutadas o iniciar el trámite de Licencia de Obra en sus diversas modalidades;

Que, con el fin de encausar dentro de la legalidad a este gran sector del distrito, deviene en necesario dictar una norma de carácter excepcional que sea flexible en cuanto a los requisitos y procedimientos; situación que permitirá a la población iniciar y concluir los procesos de habilitación urbana, licencia de obra en sus diversas modalidades; normatividad que permitirá formalizar sus propiedades, a efectos de capitalizar los bienes del administrado lo que constituirá el impulso inicial necesario para incentivar el desarrollo urbano ordenado de esta zona que cuenta con la mayor densidad poblacional y de menores recursos económicos en el distrito;

Que, en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, aún se mantienen numerosos casos de Habilitaciones Urbanas en vía de regularización o ejecutadas que no han iniciado el indicado proceso, sin cuya conclusión todo esfuerzo en el campo de la formalización de las edificaciones resultaría inútil, por constituir la habilitación urbana debidamente saneada un requisito indispensable para la inscripción de los predios que son el objeto de la presente Ordenanza en el Registro de Predios de la SUNARP, por lo que resulta necesario prorrogar la vigencia del Procedimiento de Excepción Transitorio, que facilita la formalización de las Habilitaciones Urbanas Ejecutadas y Recepción de Obras según el caso, que se estableciera en la tercera disposición transitoria de la Ordenanza N° 259-MSS.

Que, asimismo, con una visión integral del problema del desarrollo en estas zonas de especiales características socioeconómicas por la múltiple integración de los usos del suelo, es necesario facilitar simultáneamente la formalización de los establecimientos comerciales; artesanales, profesionales y de servicios que se encuentren dentro de las zonas en referencia, a fin que puedan ingresar a la formalización de las actividades económicas que se desarrollan, lo que a su vez permitirá su ingreso al mercado laboral formal, estimulando de esta manera la creación de fuentes de trabajo;

Que, por otro lado, con fecha 31.01.2005 la Municipalidad Metropolitana de Lima, expide la Ordenanza N° 740 Regularización de Edificaciones mediante Declaratoria de Fábrica, disponiendo en el último párrafo del Artículo 1, que las municipalidades distritales están facultadas a normar al respecto;

Que, asimismo, en parte del Área de Tratamiento Normativo III existe un nivel de informalidad que se considera conveniente afrontar en simultaneo al Área de Tratamiento Normativo II, a fin de incentivar la formalidad integral en el distrito, teniendo en cuenta que en aplicación de la normatividad aprobada recientemente para esta zona del Distrito, como son el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo, aprobado por Ordenanza N° 912- MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima; el Plano de Alturas, aprobado con Ordenanza N° 265-MSS y el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 007-2006-MSS, resulta inaplicable las mismas; en ese sentido, se deben otorgar facilidades para la formalidad de estos predios con el fin de resolver problemas que le afectan, siendo en la mayor parte de los casos, a terceros de buena fe que han adquirido propiedades en situación irregular, teniendo en cuenta la magnitud del problema, es conveniente establecer un régimen especial transitorio que permita la regularización de estas edificaciones dentro de ciertos parámetros de excepción.

Estando a lo informado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Oficina de Asesoría Jurídica mediante los Informes N° 421-2006-GDU-MSS y N° 921- 2006-OAJ-MSS respectivamente, de conformidad con lo previsto en los artículos 9, 39 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades, y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, por Unanimidad aprobó la siguiente:

ORDENANZA
QUE REGULA LA CAMPAÑA DE FACILITACION Y FORMALIZACIÓN DE LAS
EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES ECONOMICAS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Establecer las disposiciones normativas, técnicas y administrativas que regirán en la “Campaña de Facilitación y Formalización de edificaciones y actividades económicas” , para el efecto se procederá a:

- Flexibilizar la aplicación de las normas técnicas y legales que regulan los procedimientos de: Regularización de las edificaciones ejecutadas sin la respectiva Licencia de obra, así como las de otorgamiento de Licencias de Obra Nueva, Ampliación, Modificación y Licencia de Obra Menor, incentivando con ello la formalidad en las edificaciones, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del distrito.

- Proporcionar al administrado los instrumentos técnicos necesarios para facilitar el saneamiento del derecho de propiedad, para que los inmuebles ingresen al mercado como activos susceptibles de múltiples transacciones comerciales, lo que permitirá la capitalización del administrado, impulsando su desarrollo individual y familiar.

- Lograr el desarrollo económico y el crecimiento comercial del distrito, brindando facilidades administrativas a los conductores de los establecimientos comerciales, artesanales y profesionales a fin que puedan ingresar al mercado laboral formal, estimulando de esta manera la creación de fuentes de trabajo y la regularización de las actividades comerciales.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación en el sector comprendido en el Área de Tratamiento Normativo II, la que se encuentra delimitada por la Vía Expresa del Paseo de la República y los límites con los distritos de San Juan de Miraflores, Chorrillos y Barranco; así como los predios ubicados en el Área de Tratamiento Normativo III que cuenten con similares características socioeconómicas, las que se consignan expresamente en el Anexo de la presente Ordenanza y que forma parte integrante de la misma.

La edificación o regularización de construcciones que se ubiquen en la Zona Monumental y zonas de tratamiento de Renovación Urbana del distrito de Santiago de Surco, se encuentran sujetas a lo establecido en el Reglamento Especial de la Zona Monumental y del Área y Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana del Distrito de Santiago de Surco, aprobado con la Ordenanza 181-MSS “Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco 2004-2010” publicada el 02.03.2004.

TÍTULO II

DE LAS LICENCIAS DE OBRA

CAPÍTULO I

EDIFICACIONES NUEVAS O REGULARIZACIONES

Artículo 3.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente Capítulo; es la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Licencias y Habilitaciones Urbanas, que resolverá en primera instancia y la Gerencia Desarrollo Urbano en segunda instancia con lo que queda agotada la vía administrativa.

Artículo 4.- SUJETOS DEL PROCEDIMIENTO

Podrán acogerse a los beneficios de la presente Campaña de Facilitación y Formalización, las personas naturales propietarias de los predios ubicados dentro de su ámbito de aplicación y los Posesionarios sólo para la Regularización, ampliación o remodelación de Obras correspondientes a predios ubicados en las Macrozonas 1 y 2 con el fin de mejorar sus condiciones de vida. No será de aplicación la presente norma para personas jurídicas ni en el caso de posesionarios para la ejecución de obra nueva.

Artículo 5.- DEFINICIONES

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

Licencia de Obra: Es la autorización otorgada por la Municipalidad de Santiago de Surco, que en forma obligatoria deben contar los propietarios de predios para iniciar cualquier tipo de obra de Edificación Nueva, Ampliación, Remodelación, Demolición u Obras Menores.

Edificación nueva: Obra que se ejecuta, totalmente o por etapas, sobre un terreno baldío, cumpliendo los requisitos mínimos de diseño y ejecución de las edificaciones, o las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las normas de edificación vigentes.

Remodelación: Obra que puede alterar el uso o la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar su área techada total.

Ampliación: Obra que incrementa el área techada de una edificación existente.

Refacción: Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, acabados y/o instalaciones.

Demolición: Obra que elimina, en forma total o parcial, una edificación para ejecutar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.

Obra Menor: Toda obra que no altere los elementos estructurales de la edificación original, cuya área no exceda, de 30.00 m² o en el caso de las no mensurables, cuyo valor de obra no sea mayor de seis (06) UIT.

No se considerarán obras menores las que alteren las fachadas o volúmenes de inmuebles ubicados en la Zona Monumental y zonas de tratamiento de Renovación Urbana del distrito de Santiago de Surco.

Asimismo, se consideran obras menores, las demoliciones menores a un área de 30.00 m².

Regularización: Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de las edificaciones existentes sobre: Predios Urbanos, terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea, Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

Constancia de Posesión: Documento que otorga La Municipalidad de Santiago de Surco en el Marco de la presente Ordenanza a todos aquellos poseedores de los inmuebles ubicados en la Macrozona 1 y Macrozona 2 que deseen acogerse al procedimiento de regularización. Documento que no otorga ni reconoce el derecho de propiedad sobre el inmueble, únicamente acredita la posesión.

Plano Catastral: Plano que define los linderos y medidas perimétricas del predio sobre el que se encuentra la edificación materia de trámite, que expide la Municipalidad de Santiago de Surco a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano.

Área de Tratamiento Normativo II: Zona conformada por viviendas de densidad media, con multiplicidad de usos de suelo, especialmente residencial, comercial, de industria elemental y mixto residencial-comercial y vivienda taller. Área que abarca el sector del distrito comprendido al Sur de la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Av. Los Próceres, la Av. Santiago de Surco (Ex Tomas Marsano) hasta el intercambio vial Atocongo y la Panamericana Sur hasta el límite distrital con los Distritos de San Juan de Miraflores, Villa el Salvador, 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 (Ex Tomas Marsano) hasta el intercambio vial Atocongo, la Panamericana Sur hasta el límite distrital con los Distritos de San Juan de Miraflores, La Molina, Ate, San Borja, Surquillo, Miraflores y Barranco.

Macro zona 1: Zona consolidada del Distrito de Santiago de Surco declarada urbana de oficio mediante Resolución N° 594-2005-RASS, que abarca el área delimitada por los ejes de las siguientes vías: Por el Norte, con el eje de la Vía Expresa; Por el Este, con el eje del Jr. Santo Cristo, continúa por el lindero posterior del terreno ocupado por la Asociación de Vivienda Santo Cristo y por el lindero lateral derecho del lote identificado con el Código Catastral N° 40271127; Por el Oeste, con el eje de la futura Av. Paseo La Castellana; Por el Sur, con el eje de la Av. Jorge Chávez.

Macro zona 2: Zona consolidada del Distrito de Santiago de Surco la misma que se encuentra en estudio para la declaración de habilitación urbana de oficio, que abarca el área delimitada por los ejes de las siguientes vías: Por el Norte, con el eje del Jr. Parque Alto, eje del Jr. Batalla de Miraflores y con el lindero posterior del terreno ocupado por la Cooperativa José Quiñónez; Por el Este, con el eje de la futura Av. Paseo la Castellana (los Aquijes), eje del Jr. Camino Real, lindero posterior del terreno ocupado por el Asentamiento Humano Viña Dorada, por la Asociación de Vivienda Viña del Mar; Por el Oeste, limita con el distrito de Chorrillos; Por el Sur, limita con el distrito de Barranco.

Sector 1: Zona comprendida en el Área de Tratamiento Normativo II al Oeste de la Av. Surco.

Sector 2 : Zona comprendido en el Área de Tratamiento Normativo II al Este de la Av. Surco.

Reglamento Municipal de Habitabilidad.- Norma que establece las condiciones mínimas para preservar la salud, seguridad y un mínimo de confort de los moradores de un predio de manera que éste se considere habitable y con ello posibilite su inscripción ante el Registro de Predios.

Administrado.- Propietario o Posesionario, del Inmueble materia de la Licencia de Obra Nueva, Regularización, Ampliación, Declaración de Fábrica y demás, que se tramitan en esta Corporación.

Artículo 6.- PROCEDIMIENTOS

Los procedimientos administrativos comprendidos dentro de los alcances del presente Título son:

a) Licencias de Obra Nueva, Remodelación o Ampliación para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares o Multifamiliares.

b) Licencia para Regularización de Obra, Remodelación o Ampliación de Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares o Edificaciones Multifamiliares en el caso de proyectos de densificación urbana o las promovidas por los propietarios de los departamentos, personas naturales, cuando no hay o se ha perdido la relación con el promotor o constructor original.

c) Autorización de Obra Menor, para ejecutar o regularizar edificaciones o demoliciones cuya área techada no sea mayor a 30.00 m² o en el caso de las no mensurables, cuyo valor de obra no sea mayor de seis (06) UIT.

A los procedimientos antes indicados podrán acogerse las personas señaladas en el Artículo 4 de la presente Ordenanza que tramiten edificaciones con Uso Mixto de Vivienda Comercio o Vivienda Taller siempre que cumplan con la Zonificación correspondiente, el Índice de Usos y el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Artículo 7.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA NUEVA, REMODELACIÓN Y/O DE AMPLIACIÓN DE OBRA

Los procedimientos administrativos para la obtención de Licencia de Obra Nueva, Remodelación y/o de Ampliación de Obra se inician con la presentación de los siguientes documentos:

a) Formulario Único Oficial - FUO, parte 1 por quintuplicado, completo, debidamente llenado y firmado por el propietario y el profesional responsable de la obra. (con excepción del ítem 3.3 sobre dictamen de titulación del predio) En el caso de copropiedad deberán llenar el anexo "A" del FUO para condóminos Personas Naturales.

b) Documento de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP, o contrato de compraventa, constancia o certificado de Adjudicación otorgado por el titular de la Urbanización, o Habilidad Urbana en trámite a la que pertenece, sea ésta persona natural o jurídica, Cooperativa de Vivienda, Asociación de Vivienda u otra forma asociativa de propiedad, con dominio del terreno matriz inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP o cualquier documento que acredite el derecho de propiedad sobre el inmueble materia del trámite; y para los predios ubicados en la Macrozona 1 y 2 el documento que acredite el tracto sucesivo o

Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad de Santiago de Surco en el marco de la presente Ordenanza.

La constancia o certificado de Adjudicación a que se refiere el ítem anterior, deberá estar vigente y consignar el número del expediente por el cual la organización ha cumplido con presentar la documentación requerida para la formalización de la habilitación urbana en el marco de la Tercera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 259- MSS.

Si el inmueble está sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en los casos de afectarse áreas de propiedad común se deberá adjuntar la autorización de la Junta de Propietarios, de no haber Junta de Propietarios, deberá contar con las firmas del 50%+1 de los copropietarios de las zonas afectadas.

c) Plano de ubicación a escala 1/1,000 en formato A- 4 firmado por Arquitecto colegiado.

d) Planos de Arquitectura Plantas, Cortes y Elevaciones a escala 1/100 en formato A-4 o A-3 según el caso, firmados por Arquitecto colegiado y por el o los propietarios en caso de copropiedad.

e) Presupuesto de Obra, suscrito por el profesional responsable del trámite, formulado sobre la base de las tablas de valores unitarios oficiales vigente a la fecha de la presentación, actualizado con el Factor de Reajuste correspondiente al mes en que se presenta la documentación, factor que será proporcionado por la Municipalidad de Santiago de Surco. En el caso de las remodelaciones u obras no mensurables, el Presupuesto de Obra detallado será de responsabilidad del profesional responsable del trámite.

f) Carta de Responsabilidad Profesional, por la que el profesional (Arquitecto Colegiado) con carácter de "Declaración Jurada" se hace responsable del proyecto y la ejecución de la obra dentro de las normas reglamentarias y de las buenas prácticas constructivas.

De no ser Arquitecto el responsable de la ejecución de la obra, se deberá adjuntar Carta de Responsabilidad Profesional del Ingeniero Civil que será el responsable de la ejecución de la obra, igualmente con carácter de "Declaración Jurada" con las mismas características señaladas en el párrafo anterior, el formato oficial de la carta o las cartas serán proporcionados por la municipalidad.

Para la ejecución de la obra, es obligatorio contar con carta de responsabilidad profesional vigente, de existir cambio en el profesional que figura en la Carta al inicio del trámite, es obligación bajo responsabilidad del propietario presentar ante la municipalidad mediante FOM nueva carta de Responsabilidad del profesional responsable de la obra como requisito previo al inicio de la misma, obligación que quedará formalizada en la Declaración Jurada a que se refiere el ítem anterior.

g) Comprobante de pago de Derecho de Trámite y Derecho de Revisión, el Derecho de Trámite que se abonará en la Municipalidad es de S/. 70.00 (Setenta y 00/100 Nuevos Soles), y el Derecho de Revisión es igual al 0.05% del valor de la Obra, suma que será abonada directamente en el Colegio de Arquitectos del Perú.

h) Boleta de Habilidad Profesional Responsable de la Obra (Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado) del Colegio profesional que corresponda.

i) Declaración jurada suscrita por el administrado, indicando el domicilio legal (número de casilla electrónica, la que será proporcionada por la municipalidad) lugar donde se notificarán todos los pronunciamientos expedidos por la Subgerencia de Licencia y Habilitaciones Urbanas, y la Gerencia de Desarrollo Urbano, de ser el caso.

“j) Para los trámites de Licencia de Obra Nueva, presentar los Planos de Estructuras de acuerdo a lo indicado en el literal g) del Artículo 75 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, presentando además el recibo de pago por derecho de revisión y la boleta de habilidad respectiva”. (*)

(*) Literal incorporado por el Artículo 3 de la Ordenanza N° 286-MSS, publicada el 26 abril 2007.

Artículo 8.- REQUISITOS PARA REGULARIZACIÓN DE OBRA, REMODELACIÓN Y/O DE AMPLIACIÓN SIN LICENCIA

Se presentarán los requisitos establecidos en los literales a), b), d), g), h) y i) del artículo anterior y adicionalmente los siguientes:

a) FUO parte 2 por triplicado a fin de permitir la inscripción de la edificación, una vez regularizada, en el Registro de Predios de la SUNARP.

b) Los Planos a que se refieren los literales c) y e) del artículo precedente, suscritos por el profesional responsable del trámite el que en este caso podrá ser Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado.

c) Memoria descriptiva detallada del predio materia de regularización.

La información técnica que figura en los planos y memoria descriptiva a que se refieren los literales precedentes debe concordar estrictamente con la realidad física del inmueble y tiene carácter de “Declaración Jurada”, la misma que responsabiliza al propietario y al profesional responsable de la obra que lo suscribe; en caso que la información presentada no sea veraz, se podrán iniciar las acciones penales correspondientes; así como proceder a la declaración de la nulidad del acto administrativo.

d) Carta de Responsabilidad Profesional, con carácter de “Declaración Jurada” firmada por el Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado responsable del trámite de regularización, por la que garantiza la seguridad estructural de la obra materia de regularización y que ésta ha sido ejecutada respetándose las buenas prácticas constructivas. El formato oficial de la carta será proporcionado por la municipalidad.

Artículo 9.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONSTANCIA DE POSESIÓN EN EL MARCO DE LA CAMPAÑA DE FACILITACIÓN

a) Solicitud dirigida al alcalde firmada por el interesado (modelo a proporcionar por la Municipalidad.

b) Memoria Descriptiva.

c) Plano de Ubicación y Perimétrico simple.

d) Acreditar una antigüedad no menor a 5 años como contribuyente de la Municipalidad de Santiago de Surco, adjuntando comprobantes de pago por Impuesto Predial o Arbitrios Municipales.

Artículo 10.- PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA NUEVA, REMODELACIÓN Y/O DE AMPLIACIÓN DE OBRA

Los pasos a seguir para la tramitación de la Licencia de Obra Nueva, Remodelación y/o ampliación de Obra son:

1. El expediente se presentará en los Centros de Atención Surcana, "CAS Palacio" ubicado en el Pasaje Sáenz Peña s/n Cercado de Surco o "CAS - Villa Alegre", ubicado en la Av. Guardia Civil Sur s/n Manzana "F", Lote 7, Urbanización Villa Alegre, lugar donde se verifica que la documentación, se encuentre completa y conforme en lo administrativo y legal.

Igualmente se emitirá el dictamen legal, (numeral 3.3 del FUO), el cual será llenado y suscrito por el abogado que proporcionará esta Corporación.

De faltar algún requisito, o ser insuficiente la documentación técnica o legal presentada, la omisión u observación se notificará en el acto al interesado, quien tendrá 48 horas para subsanarla, transcurrido dicho plazo sin que se subsane la observación, se considera por no presentado el expediente.

2. De encontrarse el expediente conforme (en lo administrativo y legal) se liquidará el derecho de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono, para el respectivo ingreso oficial al registro municipal, a través de la Mesa de Partes, la que remitirá el Expediente a la Subgerencia de Licencias y Habilitaciones Urbanas para que formule el informe de precalificación y derive el mismo a la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos para la emisión del Dictamen correspondiente.

3. Con Dictamen Aprobado o Aprobado con Observaciones, se elaborará la Licencia de Obra y la Resolución de Numeración respectiva. Las Licencias emitidas se entregarán a los administrados en el mismo Centro de Atención Surcana que presento el expediente, dentro de los 5 días posteriores a su notificación en la casilla electrónica respectiva.

4. En el caso que el Dictamen de Arquitectura fuera Desaprobado, el administrado recabará las observaciones en la casilla electrónica respectiva, para su subsanación en el plazo máximo de 30 días útiles, de no presentar la subsanación de las observaciones en el plazo indicado, se procederá a declarar en abandono el expediente, concluyendo de esta forma el procedimiento administrativo procediéndose a su archivo definitivo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 191 de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 11.- PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE OBRA, SIN LICENCIA

Los pasos a seguir para la tramitación de la Regularización de Obra sin licencia son:

1. Se seguirá el procedimiento establecido en el Artículo 10 numerales del 1 al 4.

2. Los expedientes de Regularización con Dictamen de Arquitectura Desaprobado en segunda revisión, podrán acogerse al procedimiento de Regularización de Edificaciones mediante Declaratoria de Fábrica establecido en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 12.- PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA FINALIZACIÓN DE OBRA Y DECLARATORIA DE FABRICA

1. Para efectos de los procedimientos de Finalización de Obra y la Declaratoria de Fábrica de las Obras que no contengan variaciones respecto del proyecto aprobado, serán de aplicación los requisitos establecidos en el Reglamento de la Ley N° 27157, abonando el 50% del monto establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad de Santiago de Surco.

2. Aquellas obras que se ejecuten con variaciones respecto del proyecto aprobado, sin que éstas hayan sido previamente aprobadas, estarán sujetas a los procedimientos, requisitos y pagos establecidos en el Reglamento de la Ley N° 27157 sin descuento alguno.

3. Las Resoluciones que emita la Subgerencia de Licencias y Habilitaciones Urbanas en los procesos que se sigan al amparo de los procedimientos establecidos en los artículos 10 y 11, en el caso que el inmueble no cuente con la habilitación urbana se deberá indicar de manera expresa en un artículo final que el acto administrativo es inscribible ante el Registro de Predios de la SUNARP, a partir de la fecha que quede inscrita la Habilitación Urbana.

Artículo 13.- REGULARIZACIÓN DE OBRA MENOR

Para la Regularización de Obra Menor se seguirá el trámite establecido en la norma vigente a la fecha de presentación del expediente, considerando por Derecho de Trámite el 50% de lo señalado en el TUPA.

Artículo 14.- DEL REGISTRO DE PROFESIONALES

Teniendo en cuenta que los procesos que se reglamentan con la presente Ordenanza se basan en la responsabilidad y veracidad de la información proporcionada por los profesionales que formulan los expedientes técnicos materia de trámite y que éstos a su vez actúan como asesores de familias de escasos recursos económicos, será obligatorio para la presentación de cualquier trámite comprendido en el marco de la presente ordenanza la inscripción del profesional en el Registro de Profesionales que para el efecto abrirá esta municipalidad.

Para la inscripción del profesional en el Registro será requisito suscribir una "Declaración Jurada" por la que el profesional ratifica su compromiso de actuar con responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones enmarcadas en la presente Ordenanza para la elaboración del expediente técnico y las que asuma con el administrado para la presentación y seguimiento oportuno del trámite, cualquier incumplimiento a este pacto ético, comprobado por la municipalidad o mediante queja del administrado será comunicado de inmediato al Colegio Profesional correspondiente para su investigación y resolución que resulte pertinente.

El Registro de Profesionales a que se refiere el presente capítulo, según el caso, estará abierto a los siguientes profesionales:

- Para los procedimientos de otorgamiento de licencia de obra nueva, remodelación y/o de ampliación de obra, el registro de Profesionales estará abierto a todos los Arquitectos colegiados hábiles.

- Para los procedimientos de regularización de obra, de remodelación y/o ampliación sin licencia, el registro de Profesionales estará abierto tanto a Arquitectos como Ingenieros Civiles colegiados hábiles.

La inscripción en el Registro no significa relación laboral alguna para con la Municipalidad.

Artículo 15.- DEL PROFESIONAL REGISTRADO

Los profesionales que forman parte del Registro de Profesionales con motivo de la campaña de Facilitación contarán con los siguientes beneficios:

- El registro de los profesionales con sus datos completos estará publicado en la página Web de la Municipalidad, en todos los Centros de Atención Surcana "CAS", y se pondrán en conocimiento de los dirigentes vecinales.

- Semanalmente se publicará en todos los Centros de Atención Surcana "CAS", el Registro del record de expedientes de cada profesional consignando; número de expedientes presentados, número de expedientes aprobados y número de expedientes aprobados en primera revisión información que estará a disposición de los vecinos Surcanos.

- Los profesionales con mayor número de expedientes presentados y aprobados, serán acreedores a un Diploma de Reconocimiento por parte de la Municipalidad de Santiago de Surco, el que se hará de conocimiento del colegio profesional respectivo.

Artículo 16.- HONORARIOS DE TIPO SOCIAL

Por tratarse de una Campaña de Facilitación orientada a las zonas que requieren de mayor apoyo para fomentar su desarrollo con la finalidad de elevar los niveles de vida de las familias de menores recursos, se invoca a los profesionales propongan a los vecinos surcanos honorarios de carácter social.

Artículo 17.- BENEFICIOS TÉCNICOS Y NORMATIVOS

1. Para la calificación de los Proyectos nuevos o para la Regularización de edificaciones ejecutadas, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos aplicará las normas distritales vigentes, así como las del Reglamento Nacional de Edificaciones, con una tolerancia adicional máxima del 30%, con excepción de las que norman las secciones mínimas para las rutas de evacuación en caso de emergencias las que tendrán una tolerancia máxima de 10%, teniendo en cuenta además lo establecido en los numerales siguientes del presente artículo.

2. En el caso de proyectos de Densificación Urbana que transformen viviendas unifamiliares en bifamiliares o multifamiliares y que se desarrollen en el ámbito de la presente campaña se podrá:

- Hacer uso de los Retiros para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.

- No será exigible la provisión de estacionamientos adicionales.

3. La altura máxima permitida será de 4 pisos frente a calle y 5 pisos frente a avenida, salvo que el plano de alturas vigente al momento del trámite establezca alturas mayores, adicionalmente se aplicará el Concepto de Colindancia de Alturas.

4. No será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación.

5. No se exigen dimensiones mínimas de ambientes, siempre que el diseño sustente su funcionalidad. Las dimensiones y áreas de los ambientes de cocina y baño, serán las resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento domestico mínimo requerido.

6. Para las Regularizaciones de Edificaciones en inmuebles ubicados frente a vías locales no preferenciales, se considerará retiro 0.00 (cero) para el primer piso; sin embargo, a partir del segundo piso, se deberá respetar las distancias mínimas de seguridad, con los cables de transmisión eléctrica, establecidas en el Código Nacional de Electricidad.

7. En el caso de uso mixto, vivienda comercio, o vivienda taller, no será exigible el Uso predominante de vivienda y se aplicará una tolerancia del 25% con relación a los límites establecidos en el Cuadro de Niveles Operativos, con excepción de ruidos molestos.

8. Durante el proceso de la Campaña de Facilitación y Formalización, no se exigirá el inicio del trámite de habilitación urbana como requisito previo para tramitar los expedientes de los inmuebles que se encuentren dentro del ámbito de la presente Ordenanza, teniéndose en cuenta que en simultáneo se debe estar llevando a cabo el Procedimiento de Excepción Transitorio para la Formalización de las Habilitaciones Urbanas Ejecutadas en el ámbito de la Tercera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 259-MSS.

9. La Constancia de Posesión, se otorgará en forma gratuita, para los predios que se encuentran ubicados en el ámbito de las Macrozonas 1 y 2, y para las personas que son propietarios de acciones y derechos de terrenos matrices mayores.

CAPÍTULO II

DE LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES MEDIANTE DECLARATORIA DE FÁBRICA

Artículo 18.- ALCANCES

Las edificaciones comprendidas en los procedimientos a que se refieren los numerales b) y c), señalados en el Artículo 6 de la presente Ordenanza que resulten desaprobados por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos en 2 dictámenes sucesivos, podrán acogerse a la regularización vía Declaratoria de Fábrica en el marco de la Ordenanza N° 740-MML emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 31 de enero del 2005, con las especificaciones que se establecen en el presente Capítulo.

Las Regularizaciones Vía Declaratoria de Fábrica a que se refiere el presente Capítulo estarán sujetas únicamente al cumplimiento de las condiciones mínimas sobre habitabilidad contenidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad.

No se encuentran comprendidas dentro de este capítulo, las edificaciones que se encuentran dentro de Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco.

Artículo 19.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente Capítulo en el ámbito de la Municipalidad de Santiago de Surco es la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano, quien resolverá en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano en segunda instancia con lo que queda agotada la vía administrativa.

Artículo 20.- DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

Actuarán como Verificadores Responsables Profesionales, Arquitectos o Ingenieros Civiles colegiados, acreditados ante la SUNARP, que figuren en el Registro de Profesionales a que se refiere el artículo 14 de la presente Ordenanza y que sean adscritos a la Subgerencia de Planeamiento Urbano.

El profesional responsable de un trámite, de cumplir con los requisitos establecidos en el ítem anterior, no podrá actuar como Verificador Responsable para el mismo trámite.

Artículo 21.- FUNCIONES DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

El Verificador Responsable se encargará de:

- La verificación del inmueble mediante inspección ocular, constatando que la información técnica que obra en el expediente sea concordante con las edificaciones que se hayan realizado en el predio, y acerca del terreno materia de la regularización, linderos y área, correspondan con la realidad física existente del inmueble.

- Emitir el informe técnico que sustente la habitabilidad de las viviendas conforme al Reglamento Municipal de Habitabilidad del Distrito de Santiago de Surco. El informe estará debidamente firmado por el verificador, indicando número de colegiatura en el colegio profesional correspondiente y el número de inscripción ante la SUNARP.

El Verificador Responsable asume responsabilidad administrativa, civil y penal ante la Municipalidad y los administrados, por cualquier acto doloso y/o falta grave que realice, proporcionando información falsa, actos de negligencia, actos que perjudiquen a los usuarios o a la administración municipal.

Artículo 22.- REQUISITOS

1. Solicitud dirigida al alcalde firmada por el interesado y por el profesional responsable del expediente, el mismo que se responsabilizará de la documentación técnica que obra en el expediente original presentado en el marco de la presente Ordenanza.

2. Se considera válida la documentación técnica que obra en los expedientes presentados en el marco de la presente Ordenanza que en segunda revisión no hayan sido aprobados por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.

3. Comprobante de pago por Derecho de Trámite, inspección ocular y honorarios del verificador responsable, pago único S/. 100.00 (cien y 00/100 nuevos soles)

4. Declaración jurada suscrita por el administrado indicando el domicilio legal (número de casilla electrónica la que será proporcionada por la municipalidad) lugar donde se notificarán todos los pronunciamientos expedidos por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y la Gerencia de Desarrollo Urbano, de ser el caso.

Artículo 23.- PROCEDIMIENTO

Los pasos a seguir para la regularización de las edificaciones mediante el presente procedimiento son:

1. Presentada la solicitud en el "CAS" respectivo, se remitirá el expediente a la Subgerencia de Planeamiento Urbano, la que los distribuirá entre los Verificadores Responsables adscritos al programa.

2. El Verificador Responsable efectuará una inspección ocular en el inmueble materia de trámite, a efectos de constatar que la documentación presentada se encuentra conforme y concordante con la edificación ejecutada, y que ésta cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad, de ser afirmativo se emitirá el Informe Técnico de Verificación mediante Formulario Ad Hoc y una Memoria Descriptiva; seguidamente elevará el expediente al Subgerente de Planeamiento Urbano para su aprobación mediante Resolución Subgerencial, el presente procedimiento tendrá un plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente de la inspección ocular realizada en el inmueble.

3. En caso que el inmueble materia de trámite, no cuente con Habilitación Urbana, la Resolución que expida la Subgerencia de Planeamiento Urbano, deberá indicar expresamente que dicho acto es inscribible en el Registro de Predios de la SUNARP, después que se inscriba la correspondientes Habilitación Urbana.

4. De haber observaciones con relación a la documentación presentada o en relación al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Reglamento Municipal de Habitabilidad, estas deberán ser notificadas al interesado en la casilla electrónica respectiva para su subsanación en el plazo máximo de 30 días hábiles, de no presentarse la subsanación de las observaciones en el plazo indicado se procederá a declarar en abandono el expediente concluyéndose el procedimiento administrativo y procediéndose a su archivo definitivo sin derecho a devolución del pago realizado. de conformidad con lo establecido en el Artículo 191 de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

5. La Resolución emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco, el Formulario Ad Hoc que contiene el Informe Técnico de Verificación, la Memoria descriptiva y los planos visados por el Subgerente de Planeamiento urbano, constituyen Título suficiente para la inscripción del predio ante el Registro de Predios de la SUNARP, con lo cual concluye el procedimiento ante la Municipalidad de Santiago de Surco.

CAPÍTULO III

DE LOS ACTOS POSTERIORES PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA FÁBRICA

Artículo 24.- RESPONSABLE

Es de responsabilidad del administrado inscribir, en el Registro de Predios de la SUNARP, la Fábrica o Declaratoria de Fábrica en mérito a las Resoluciones emitidas por la Subgerencia de Licencias y Habilitaciones Urbanas o la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco, según el procedimiento seguido, en el marco del Título II, Capítulos I y II de la presente Ordenanza, presentando el expediente correspondiente ante la SUNARP dentro de los 30 días calendarios posteriores a su emisión.

En caso que a la fecha de emisión de la Resolución no se contará con la inscripción de la Habilitación Urbana, la municipalidad notificará al administrado la fecha en la que se produzca de inscripción antes indicada, en ese caso, el plazo para la presentación ante la SUNARP del expediente para la inscripción de la Declaratoria de Fábrica se contará a partir de la fecha de la notificación.

Artículo 25.- BENEFICIOS POR INSCRIPCIÓN OPORTUNA

De cumplirse con los plazos indicados en el artículo precedente, la Municipalidad proporcionará la asistencia o asesoramiento que requiera el administrado para la presentación del expediente ante la SUNARP, asimismo, subsanara las observaciones efectuadas por el registrador, respecto de la documentación aprobada, sin costo alguno para el administrado.

TÍTULO III
DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO
CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 26.- OBJETO

El presente Capítulo regula los aspectos técnicos y administrativos que norman los procedimientos administrativos para la obtención de la Licencia Municipal de Funcionamiento en sus distintas modalidades para el desarrollo de actividades comerciales, económicas, industriales, profesionales y de servicios así como la autorización municipal para la instalación de elementos de publicidad exterior definitivos y los toldos con la finalidad de lograr el desarrollo económico y el crecimiento comercial ordenado en el distrito de Santiago de Surco. Asimismo, norma la regularización de las licencias señaladas en las Ordenanzas N° 191-MSS y N° 235-MSS:

Artículo 27.- LICENCIAS MUNICIPALES COMPRENDIDAS

Las Licencias Municipales comprendidas dentro de los alcances establecidos en esta Ordenanza son:

1. Licencia Municipal de Funcionamiento (Expedición Inmediata y Acondicionamiento Previo)
2. Certificado de Seguridad de Inversión Privada.
3. Ampliación de Giro y/o Modificación de Área.
4. Autorización Municipal para la Instalación de Elementos de Publicidad Exterior (Paneles simples)
5. Autorización para la Instalación de Toldo.
6. Cese de Actividades.

Para efectos de esta Ordenanza deben aplicarse las definiciones establecidas en las Ordenanzas N° 191-MSS y N° 235-MSS.

Artículo 28.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente Capítulo en el ámbito de la Municipalidad de Santiago de Surco es la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Desarrollo Económico, quien resolverá en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano en segunda instancia con lo que queda agotada la vía administrativa.

Artículo 29.- SUJETOS OBLIGADOS

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en el presente Título, las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades económicas en el distrito de Santiago de Surco y que se encuentren dentro del ámbito de ejecución señalado en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 30.- BENEFICIOS DE LA PRESENTE CAMPAÑA

1. Los predios ubicados en el sector 2 del distrito en el Área de Tratamiento Normativo II con uso residencial RDM y RDB, serán compatibles con el uso de Comercio Vecinal CV (C1 y C2), y los predios con frente a las avenidas Los Próceres, Guardia Civil Norte y Guardia Civil Sur, serán compatibles con el uso de Comercio Zonal CZ (C3).

2. Los predios ubicados en el Sector 1 del distrito en el Área de Tratamiento Normativo II, destinados a uso residencial RDM y RDB, serán compatibles con el uso de Comercio Vecinal CV (C1 y C2), y los que cuenten con un área mayor de 120 m2. serán compatibles, adicionalmente, con el uso de Vivienda Taller VT. (I1R4).

3. Cuando la regularización de actividades económicas, resulta improcedente, el administrado podrá solicitar se efectúe una Consulta Vecinal, la cual será realizada por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, y se considerará procedente la permanencia de la actividad económica materia de la consulta, otorgándose la Licencia de Funcionamiento respectiva, siempre que no se opongan a la misma, con opinión expresa, el 30% o más de los consultados, moradores y/o conductores de establecimientos en un radio de 50.00 metros de distancia.

4. En caso que, efectuada la consulta vecinal y no se obtenga el porcentaje de aceptación mínimo establecido, conforme al procedimiento indicado en el numeral anterior, se procederá a otorgar una autorización temporal improrrogable por un año como máximo, previo compromiso mediante Declaración Jurada suscrita por el administrado, en la que se comprometerá a que al término de la autorización, se adecuará a la zonificación vigente o se trasladará a otro local que resulte procedente; caso contrario se procederá a la clausura definitiva y en forma automática del establecimiento.

5. Durante la vigencia de la presente Ordenanza, se procederá en base a la documentación que presenta el conductor del negocio.

6. El pago de los derechos por la Inspección Básica de Defensa Civil para los siguientes procedimientos: Licencia Municipal de Expedición Inmediata, Licencia Municipal de Acondicionamiento Previo o Ampliación de Giro y/o Modificación de Área, se abonarán en las cajas de la tesorería de la Municipalidad, y la Subgerencia de Tesorería dentro del plazo máximo de 24 horas de recibido el monto, transferirá dichas cantidades a la cuenta que para el efecto tiene la Municipalidad en el Banco de la Nación.

7. Los Derechos de trámite correspondientes a los procedimientos considerados en la presente campaña, se calcularán a razón del 50% del monto establecido en la Ordenanza N° 235-MSS o TUPA vigente

Artículo 31.- DE LOS PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS

Los procedimientos administrativos y requisitos correspondientes a los procedimientos comprendidos en la presente campaña serán los establecidos en la Ordenanza N° 235-MSS y la Ordenanza N° 191-MSS.

Artículo 32.- CRITERIOS TÉCNICOS

1. El acondicionamiento debe ser el mínimo requerido según el giro solicitado.

2. Se exigirán las condiciones mínimas de seguridad establecidas por Defensa Civil, no permitiéndose en ningún caso conexiones clandestinas de luz, instalaciones visibles con cables mellizos, ni instalaciones clandestinas de agua.

3. El establecimiento no deberá en ningún caso afectar áreas de dominio público tales como vías, parques o jardines.

4. En los predios destinados a uso residencial, se permite en parte de la vivienda, el desarrollo de actividades administrativas, o el ejercicio individual de la profesión. En Todos los casos el conductor de la actividad deberá ser el residente del predio, debiendo mantener el uso predominante de vivienda en el mismo. El área de la actividad no residencial en ningún caso será mayor de 40 m², con un número máximo de 3 trabajadores. Las actividades se realizarán a puerta cerrada, sin atención al público y sin publicidad exterior.

5. En el caso de establecimientos ubicados dentro de predios multifamiliares sólo procederán en el primer piso los giros afines al CV (Comercio Vecinal), y en los pisos superiores procederá el ejercicio individual de la profesión o el desarrollo de actividades administrativas, con las limitaciones que se establecen en el numeral anterior, debiendo contar adicionalmente con la aprobación expresa de la Junta de Propietarios, de acuerdo a su Reglamento Interno. De no existir Junta de Propietarios se requerirá el consentimiento del 50% más 1 de los propietarios.

6. Se permitirá el uso del retiro municipal con fines comerciales de acuerdo a la normatividad vigente.

7. Se permitirá el uso de área común en las edificaciones siempre que lo autorice la Junta de Propietarios, o en su defecto el 50% más 1 de los propietarios.

TÍTULO IV

BENEFICIOS DE LA PRESENTE CAMPAÑA

Artículo 33.- BENEFICIOS APLICABLES

Las multas impuestas a los propietarios de los predios que obtengan la Licencia de Regularización en el marco de la presente Campaña de Facilitación y Formalización por cualquiera de las infracciones contenidas en el Reglamento de Infracciones y Sanciones, que acrediten haber cumplido con subsanar el objeto de la infracción quedarán sin efecto en cualquier etapa del procedimiento sancionador y/o de Ejecución coactiva que se encuentren.

No se comprenden en los beneficios señalados las sanciones que sean impuestas por infracciones cometidas con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La presente Ordenanza tendrá un vigencia de seis meses, a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, respecto de los inmuebles que se encuentren dentro del Área de Tratamiento Normativo II y de los predios que se encuentren en el Área de Tratamiento Normativo III que tengan las características similares a las del Área de tratamiento Normativa II y que figuran en el anexo de la presente Ordenanza. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 286-MSS, publicada el 26 abril 2007, se proroga hasta el 31 de diciembre del 2007 el plazo de la Campaña de Facilitación y Formalización de las Edificaciones y Actividades económicas, regulado por la presente Ordenanza.

Segunda.- Prorróguese por el mismo plazo establecido en el artículo anterior, el Procedimiento de Excepción Transitorio, que facilita la formalización de las Habilitaciones Urbanas Ejecutadas y Recepción de Obras según el caso, a que se refiere la Tercera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 259-MSS.

Tercera.- Establézcase un Régimen Especial de Excepción Transitorio hasta el 29.12.2006, para la regularización de las edificaciones ejecutadas al amparo de licencia de construcción, efectuadas hasta el 31 octubre de 2006, o con declaratoria de fábrica inscrita en el Registro de Predios de la SUNARP, de los inmuebles ubicados en el Área de Tratamiento Normativo III, del Distrito de Santiago de Surco, que por alguna razón han sido materia de modificación al momento de su ejecución, afectando el proceso de finalización de obra, así como las que han sido materia de modificación o ampliación con posterioridad a la declaratoria de fábrica.

Para acogerse a este régimen, los propietarios de predios deberán iniciar el procedimiento de regularización conforme lo dispone el Capítulo IV del Título III, Sección Segunda del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y su modificatoria Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA. Los que se acojan al presente régimen gozarán de los siguientes beneficios:

1. No se aplicarán multas ni otras sanciones al procedimiento de regularización.
2. Se condonarán las sanciones aplicadas, relacionadas a edificaciones que obtengan la regularización municipal, incluidas las costas y gastos en caso de haberse iniciado el proceso de ejecución coactiva.

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos para la calificación de los proyectos tendrá en cuenta las siguientes condiciones de excepción:

- Los parámetros Urbanísticos (retiros y/o volados sobre el retiro tendrán una tolerancia máxima de hasta el 25%), con excepción de la sección de vías, las características de los parques y demás áreas públicas las que no tendrán tolerancia alguna.

- En la altura de edificación se permitirá hasta un piso adicional, no se tendrá en cuenta la altura en metros normada, siempre que no se sobrepase el límite en número de pisos establecidos en la normatividad aprobada con la Ordenanza N° 912-MSS emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- Las áreas de dominio común se regularizarán en el estado en que se encuentran siempre que se cuente con la autorización expresa de la junta de propietarios o la mitad más uno de ellos si no se ha formalizado la Junta de Propietarios.

- Las áreas de dominio exclusivo se regularizarán en el estado en que se encuentran de contar con la autorización expresa del propietario.

- En las edificaciones ejecutadas durante la vigencia de Plan Urbano Distrital aprobado con la Ordenanza N° 181-MSS, se exigirá el cumplimiento de la normatividad que resguarda del registro visual a las áreas colindantes, en las condiciones que hayan sido aprobadas en la licencia de construcción respectiva, o la establecida en el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, para el Área de Tratamiento Normativo III, aprobado con el Decreto de Alcaldía N° 007-2006-MSS, la que resulte más beneficiosa al administrado.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Los beneficios de la presente Ordenanza no otorgan derecho alguno de compensación ni devolución por pagos efectuados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza.

Segunda.- Mediante la presente Ordenanza, las personas que iniciaron trámite de Licencia de Obra en sus diversas modalidades al amparo de la Ordenanza N° 202-MSS y sus modificaciones, podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, incluso los procedimientos que han sido declarados en abandono, manteniéndose la vigencia de los documentos que obran en los mismos.

Asimismo, pueden acogerse al Trámite de Regularización por Declaratoria de fábrica los predios que se acogieron a la Ordenanza N° 202-MSS y fueron desaprobados en dos o más dictámenes de la comisión Técnica Calificadora de Proyectos, manteniéndose la vigencia de los documentos presentados, incluso los procedimientos que han sido declarados en abandono, presentando únicamente los requisitos establecidos en los numerales 1 y 3 del Artículo 22.

Tercera.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano la ejecución de la presente Ordenanza por intermedio de la Subgerencia de Licencias y Habilitaciones Urbanas respecto a las Licencias de Obra, de la Subgerencia de Planeamiento Urbano respecto de la Regularización de Edificaciones mediante Declaratoria de Fábrica y de la Subgerencia de Desarrollo Económico respecto de las Licencias de Funcionamiento. Asimismo se les encarga la Evaluación y Difusión de la misma.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

CARLOS DARGENT CHAMOT
Alcalde

ANEXO DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA CAMPAÑA QUE REGULA LA FACILITACION PARA LA FORMALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- URBANIZACIÓN EL TOTORAL
- VILLA LIBERTAD DE MONTEERRICO
- AA.HH. MANUEL MEDINA PAREDES
- ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INMACULADA
- ASOCIACIÓN DE REPORTEROS GRÁFICOS DEL PERÚ
- EX FUNDO LA TALANA
- URB. LUIS. M. SÁNCHEZ CERRO.