

Aprueban Ordenanza que fomenta la revalorización de predios en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 398-MSS

Santiago de Surco, 16 de septiembre de 2011

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

POR CUANTO:

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

VISTO: El Dictamen Conjunto N° 016-2011-CDL-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Local y Asuntos Jurídicos, la Carta N° 3117-2011-SG-MSS de la Secretaría General, el Informe N° 564-2011-SGLAU-GDU-MSS de la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, el Informe N° 769-2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 816-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, entre otros documentos, sobre proyecto de Ordenanza que fomenta la revalorización de predios en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana.

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 195 de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a Ley, así como planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Que, el Artículo 79 numeral 3) ítems 3.6 y 3.6.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establecen como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el Artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que "Las Ordenanzas de las municipalidades, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tienen competencia normativa. Mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley. (...)".

Que, el Artículo 39 de la Ley N° 27972, establece que "Los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos. (...)", lo cual resulta concordante con lo establecido en el artículo 9 numeral 29) de la acotada norma, que establece que corresponde al Concejo Municipal "Aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, (...)";

Que, el Artículo 90 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece para obras inmobiliarias que "La construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan la Ley, el Reglamento Nacional de Construcciones y las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y estética de la edificación; asimismo deben tenerse en

cuenta los estudios de impacto ambiental, conforme a ley”;

Que, el Artículo 92 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece sobre la Licencia de Construcción, que “Toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una la licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios o del Comité de Defensa Civil, según corresponda, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios. Las licencias de construcción y de funcionamiento que otorguen las municipalidades deben estar, además, en conformidad con los planes integrales de desarrollo distrital y provincial”;

Que, mediante Informe N° 564-2011-SGLAU-GDU-MSS del 12.08.2011, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas señala que hasta el 31.12.2010, se encontraba vigente la Ordenanza N° 335-MSS, que permitía la Regularización de Edificaciones en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III del Lima Metropolitana, sin embargo pese a ello, se ha podido verificar que muchos de los vecinos de nuestro distrito, por diversas circunstancias no han podido acogerse a la citada Ordenanza, y en otros casos no pudieron subsanar sus observaciones dentro de los plazos estipulados en el respectivo procedimiento, por lo que a fin de contribuir con la formalidad de estas construcciones existentes que se encuentran sin regularizar, así como de adecuar a la realidad la base de rentas de nuestro municipio, es que efectúa la propuesta de una nueva Ordenanza que fomente la revalorización de predios en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana;

Que, mediante Informe N° 769-2011-GDU-MSS del 17.08.2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el presente proyecto de Ordenanza, cuyo objeto es fomentar la revalorización de los predios en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana, a través de la formalización de las edificaciones de uso residencial y las de uso mixto, residencial - comercio vecinal, en el que predomine el uso residencial en un 65% del área construida de la edificación, así como la flexibilización en la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de Licencias de Edificación en vía de Regularización, incentivando la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones, así como condonar las multas impuestas y; lograr el crecimiento urbano ordenado del distrito;

Que, con Informe N° 816-2011-GAJ-MSS del 19.08.2011, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que la presente propuesta normativa está dirigida a la regularización de aquellas edificaciones efectuadas sin la Licencia de Construcción correspondiente, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, permitiéndose a través del presente proyecto de Ordenanza, otorgar una mayor flexibilidad de manera temporal en cuanto a los requisitos y procedimientos que deberán de seguir los propietarios, poseedores de los inmuebles ubicados en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana, otorgando para ello los beneficios administrativos señalados en el Artículo 12 del proyecto de Ordenanza, así como la suspensión automática de los procedimientos sancionadores y/o procedimientos de ejecutoria coactiva señalados en la Cuarta Disposición Final del proyecto de Ordenanza. Asimismo indica que, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS “Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general”, se ha efectuado la publicación del presente proyecto de Ordenanza, conforme al Memorando N° 158-2011-GSP-MSS del 18.07.2011 de la Gerencia de Sistemas y Procesos (hoy Gerencia de Tecnologías de la Información), concluye emitiendo opinión señalando que resulta procedente, correspondiendo al Concejo Municipal su aprobación, conforme a sus facultades establecidas en el Artículo 9 numeral 8) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Estando al Dictamen Conjunto N° 016-2011-CDL-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Local y Asuntos Jurídicos, al Informe N° 769-2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 816-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de conformidad con los Artículos 9 numerales 8) y 9), 39 y 40 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; luego del debate correspondiente y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, aprobó por **UNANIMIDAD** la siguiente:

**ORDENANZA QUE FOMENTA
LA REVALORIZACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II Y PARTE
DEL III DE LIMA METROPOLITANA.**

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Fomentar la revalorización de los predios en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santiago de Surco a través de:

- Formalización de las edificaciones de uso residencial y residencial-mixto con uso de comercio vecinal (donde debe predominar un 65% del área construida a la edificación como uso residencial)
- Flexibilización en la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de licencias de edificación.
- Incentivar la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones, así como condonar las multas impuestas.
- Lograr el crecimiento urbano ordenado del distrito.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III que se indican en el Anexo I y II de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- REQUISITOS DE ACOGIMIENTO.

El administrado deberá haber declarado las áreas existentes incluso las áreas a regularizar, debiendo adjuntar los formatos de Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU) actualizados, por lo mismo que las obras deberán haberse concluido antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Artículo 4.- DEFINICIONES.

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

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

Administrado: Es la persona natural y persona jurídica, sea propietario, posesionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

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

Área de Tratamiento Normativo I: Comprende áreas homogéneas donde predomina el uso residencial de densidad media, constituidas básicamente por viviendas de bajo costo. Abarca el sector comprendido entre el Área de Tratamiento Normativo III y hasta el límite distrital con San Juan de Miraflores.

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 la zona del distrito comprendida al sur de la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Avenida Los Próceres, la Avenida Santiago de Surco (antes Tomás Marsano) hasta el intercambio vial Puente Atocongo-Panamericana Sur y hasta los límites distritales con San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Chorrillos y Barranco.

Área de Tratamiento Normativo III: Es el área de mayor homogeneidad de función, donde predomina el uso residencial de baja densidad. Abarca la zona del distrito comprendida entre la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Avenida Los Próceres, la Avenida Santiago de Surco (antes Tomás Marsano) hasta el intercambio vial Puente Atocongo-Panamericana Sur y hasta los límites distritales con San Juan de Miraflores, La Molina, Ate, San Borja, Surquillo, Miraflores y Barranco.

Comercio Vecinal: Actividades económicas de nivel vecinal o de barrio que corresponden a la zona comercial de mayor presencia. Sirven a una población de 2,500 a 7,500 habitantes y un radio de influencia de 200 a 800 metros. Sólo se permitirá los Usos señalados en las Ordenanzas sobre la materia.

Constancia de Posesión e Impresión de Plano: Documento técnico irrecorrible que otorga la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad de Santiago de Surco, a todos aquellos poseedores de predios ubicados en su jurisdicción, previo cumplimiento de requisitos señalados en la presente norma.

La Constancia de Posesión no otorga ni reconoce derecho alguno de propiedad sobre dichos predios. Asimismo, la Impresión de Plano define ubicación, área, colindancias y medidas perimétricas del predio sobre el cual se encuentra la edificación materia de trámite; en el caso de tratarse de un predio integrante de un conjunto de unidades, la Impresión de Plano incluirá la delimitación de las zonas comunes y de las demás unidades del lote matriz.

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

Edificación Nueva: Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, a partir y sobre un terreno baldío, cumpliendo con los requisitos mínimos de diseño y ejecución de las edificaciones, o las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente norma.

Licencia de Edificación en vía de Regularización: Es la autorización que expide la Municipalidad de Santiago de Surco para las obras ejecutadas sin Licencia, previa evaluación y aprobación a mérito de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente norma.

Obra concluida: Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable de acuerdo a lo indicado en el Art. 12 literal g), o sea muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, Redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. No

se aceptaran obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.

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

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.

Retiro: Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos edificatorios.

Zonas Urbanas Consolidadas: Aquellas ubicadas en el distrito de Santiago de Surco constituidas por edificaciones que cuentan con servicios públicos instalados y obras de infraestructura básica de una habilitación urbana regulada por Ley; es decir que cuenten con obras de accesibilidad (pistas y veredas), agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. El nivel de consolidación será del 95% del total del área útil del predio matriz.

Zonificación: Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades.

TÍTULO II

CONSTANCIA DE POSESIÓN E IMPRESIÓN DE PLANO

Artículo 5.- ORGANISMO COMPETENTE:

El órgano competente para expedir la Constancia de Posesión e impresión de Plano, en virtud a las consideraciones establecidas en la presente Ordenanza, es la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano, debiéndose expedir ambos documentos dentro del plazo de 30 días hábiles de presentada la solicitud, los mismos que son irrecurribles.

Artículo 6.- REQUISITOS PARA SOLICITAR LA CONSTANCIA DE POSESIÓN E IMPRESIÓN DE PLANO:

1. Solicitud dirigida al Alcalde firmada por el administrado.
2. Estar declarado el predio en esta corporación por un período mínimo de 1 año a la fecha de la solicitud y no tener deudas tributarias pendientes.
3. Memoria Descriptiva suscrita y firmada por Arquitecto o Ingeniero Civil.
4. Plano de Ubicación esc. 1/500 y localización 1/5000 y 1/10000 firmado por Arquitecto o Ingeniero Civil.
5. Plano perimétrico de acuerdo a campo a esc. 1/50 o 1/100 indicando medidas perimétricas, área y ángulos, con coordenadas UTM-WGS84 firmado por Arquitecto o Ingeniero Civil.
6. Plano de distribución del inmueble a esc. 1/50 o 1/100, firmado por Arquitecto o Ingeniero Civil.

7. Pago por derecho de Trámite.

8. Declaración Jurada de Habilitación Profesional del Arquitecto o Ingeniero Civil que firma la documentación técnica.

TÍTULO III

DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

Artículo 7.-ÓRGANOS COMPETENTES:

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente título en aspectos administrativos y técnicos es la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, la que resolverá en Primera Instancia, y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en Segunda Instancia.

Artículo 8.- SUJETOS DE ACOGIMIENTO:

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales o personas jurídicas que sean propietarias, poseionarias y/o adjudicatarias de las edificaciones ubicadas en Áreas de Tratamiento Normativo I, II, parte del III del distrito de Santiago de Surco señalados en el Anexo I y II.

Artículo 9.- REQUISITOS:

El procedimiento administrativo para el otorgamiento de la Licencia de Edificación en vía de Regularización, se inicia con la presentación de los siguientes documentos:

a) Formulario Único de Edificación (FUE).- Documento que debe ser llenado y suscrito en cinco juegos (3 originales y 2 copias) por el administrado y los profesionales responsables del proyecto.

b) Formulario Único (FUE - Anexo A).- Documento que debe ser llenado y suscrito en cinco juegos (3 originales y 2 copias) por los condóminos y los profesionales responsables del proyecto, de ser caso.

c) Documentos de Propiedad.- Copia simple de Título de Propiedad, o Constancias de Posesión e Impresión de Plano, con indicación de áreas, linderos y afectación vial (expedidos al amparo de la presente Ordenanza), o Certificados de Adjudicación otorgados por el Presidente de la Urbanización, Asociación, y Asentamientos Humanos que acredite la transferencia definitiva de propiedad, de ser el caso vigencia de poder, u Original o Copia Literal de Ficha o Partida Registral del inmueble expedida por el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días calendario, copia de Minutas o Escrituras Públicas de transferencia, tanto de el o los propietarios actuales del predio como de el o los propietarios que lo transfirieran, o cualquier otro documento que acredite el derecho de propiedad sobre el inmueble materia del trámite. Asimismo, en caso que el trámite sea iniciado a través de Representante Legal o Apoderado, éste debe acreditar su condición y facultades ante esta Corporación.

En los casos que un predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, deberá adjuntar Autorización de la Junta de Propietarios y Reglamento Interno.

Los predios que no cuenten con Reglamento Interno y Junta de Propietarios, podrán presentar Declaración Jurada con firmas legalizadas de las 2/3 partes de los propietarios y/o poseionarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación, en el que conste su conformidad por las obras ejecutadas a Regularizar.

d) Memoria Descriptiva.- Informe de la ubicación, forma, área, medidas, uso y estado de terminación y de conservación del predio en trámite, así como de su proceso de independización de predios mayores (de ser el caso) y de construcción; firmado por el profesional Responsable de la edificación.

e) Declaración Jurada del Profesional Responsable de la obra a regularizar, según modelo extendido por esta Corporación.

f) Copia de la Declaratoria de Fábrica o Licencia Anterior y de sus correspondientes planos, en caso de no encontrarse en el Archivo de esta Corporación, de ser el caso. De no existir planos de Declaratoria de Fábrica deberá presentar esquila de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, y deberá hacer un levantamiento de la edificación según la Declaratoria de Fábrica inscrita.

g) Hoja de Cálculo del Valor Unitario de Construcción, según modelo otorgado por la Municipalidad de Santiago de Surco y de ser el caso, presupuesto con formato libre para obras de remodelación, demolición, etc.

h) Declaración Jurada de Habilitación Profesional.- Declaración suscrita por el profesional responsable, en la que se consigne los datos técnicos y el tipo de edificación a regularizar, así como la habilidad profesional.

i) Juego de Planos. Plano de Ubicación (con cuadro Comparativo y de áreas, sección de las vías y esquema de localización), Planos de arquitectura de plantas, incluido el plano de Techos (totalmente amobladas), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones, a nivel de proyecto y escala mínima de 1/75, suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional responsable del proyecto.

j) Pago por los derechos correspondientes.

k) Formatos de Hoja Resumen y Predio Urbano (HR y PU), con las áreas declaradas y actualizadas a regularizar.

La recepción del expediente está condicionada al cumplimiento de la totalidad de requisitos señalados en el presente artículo.

Artículo 10.- PROCEDIMIENTO:

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización establecido en la presente norma, podrá ser promovido por persona natural o persona jurídica, el o los propietario (s), poseionario (s) o adjudicatario (s) del predio, que cuenten o no con Habilitación Urbana.

Para el trámite de Conformidad de obra y Declaratoria de Fábrica y posteriormente su inscripción ante Registros Públicos, deberá obtener previamente la Resolución de aprobación de la recepción de obras de la Habilitación Urbana.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

a) La presentación de los requisitos se hará en los Centros de Atención Surcana, "CAS PAL 1" ubicado en Psj. Sáenz Peña s/n Cercado de Surco; Loma Amarilla ubicado en la Av. Monte de los Olivos N° 545, Urb. Prolongación Benavides o "CAS - VILLA ALEGRE" sito en Av. Guardia Civil s/n, Manzana "F", Lote 07, Urbanización Villa Alegre; lugares donde se verificarán que la documentación presentada

se encuentra completa y conforme en lo administrativo y legal.

b) De encontrarse conforme los documentos presentados, se procederá a liquidar 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 administrada por la Subgerencia de Gestión Documental, los cuales remitirán el expediente presentado a la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas a fin que realice la inspección ocular y la Verificación Técnica Administrativa correspondiente; Oficina que comunicará a la Sub Gerencia de Fiscalización y, Sub Gerencia de Ejecutoria Coactiva, el nombre de los administrados que inicien trámite al amparo de la presente norma.

c) El plazo para resolver el procedimiento es de 30 días hábiles. Si como resultado de la Verificación Técnica Administrativa se determina la existencia de observaciones, la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, procederá a efectuar la notificación correspondiente, dándole un plazo de 10 días hábiles al administrado para que pueda subsanarlo. Este plazo podrá ser materia de prórroga por el mismo plazo a solicitud del administrado hasta en dos oportunidades como máximo, siempre y cuando sea presentado dentro del plazo otorgado. En circunstancias excepcionales, que el caso amerite se otorgaran plazos mayores o se suspenderá la continuación del procedimiento a solicitud del administrativo hasta que cumpla con presentar la documentación solicitada, la misma que será materia de una nueva evaluación.

d) De **No** subsanarse las observaciones dentro del plazo otorgado se procederá a emitir la Resolución de Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, declarando **"NO CONFORME"** el trámite de Regularización de Edificaciones, el mismo que deberá ser notificado al administrado.

e) Si el resultado de la verificación es **"CONFORME"**, la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas comunicará al administrado dicha conformidad y de existir diferencias con las áreas declaradas, deberá cumplir con presentar el HR y PU con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, de acuerdo a lo indicado en el Literal k) del Artículo 10, asimismo se comunicara la Liquidación de pago por Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización. Presentados dichos documentos y pago correspondiente, la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que es admitida por esta Corporación, en aplicación al Principio de Veracidad establecida en la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 11.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES:

Los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales de aplicación como parte de la evaluación de la Licencia de Edificación en vía de Regularización son los siguientes:

a) Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas que cuenten con retiros y volados, resultan técnicamente procedente; siempre y cuando éstos coincidan cada uno con más del 50 % de la longitud de los predios edificados (no se consideran los predios vacíos) del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar gráfica correspondiente, debidamente sustentada, la que será verificada por personal de la corporación.

No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y volados a regularizar impidan la visibilidad vehicular (ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros, con respecto a las **redes públicas de electricidad** (en casos de construcciones a

regularizar realizadas antes de la colocación de la redes de electricidad, deberá sustentar).

Además, de no proceder la consolidación de la cuadra, ya sea por invasión del retiro municipal y/o volado sobre la vía pública, se deberá proponer la corrección necesaria en planos para ser ejecutadas en obra posteriormente.

b) Los inmuebles deben cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en la norma aplicable; sin embargo, para aquellos inmuebles que tengan déficit de estacionamiento, se otorgará la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, en la que se consignará como carga, el incumplimiento de este parámetro; pudiendo resolverlo por medio de la adquisición a través de escritura pública por parte del propietario de la edificación, de espacios en edificios o playas de estacionamiento colectivo, o espacios de estacionamientos en terrenos de propiedad del propietario de la edificación.

c) Los porcentajes de las áreas libres en el lote no serán exigibles siempre que se resuelva la iluminación y ventilación de los ambientes en forma adecuada.

Para los pozos de luz, se aplicará una tolerancia máxima del 30% de lo establecido en el Artículo 19, Título III 1, norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Realizado el cálculo respectivo, las dimensiones mínimas de los pozos de luz no podrán ser menores a 1.40m en viviendas unifamiliares y de 1.54m. en viviendas multifamiliares.

En edificaciones existentes a regularizar donde los pozos de luz no tengan las medidas mínimas reglamentarias incluida la tolerancia, se deberán hacer las propuestas de demolición y/o corrección necesarias en planos para ejecutarlas en obra posteriormente.

d) La altura máxima de edificación permitida será de cuatro pisos frente a calles, pasajes (peatonales y vehiculares), alamedas y jirones excepto en los lotes ubicados en el área de Tratamiento III, en el cual se aplicará el plano de altura aprobado mediante Ordenanza N° 265-MSS; y de cinco pisos frente a avenida, salvo que la norma vigente establezca mayor altura. Para las edificaciones de mayor altura a las indicadas anteriormente; se aplicará el concepto de colindancia de alturas laterales de la siguiente manera:

d.1) Los predios que colinden lateralmente con una edificación existente y autorizada de mayor altura a la establecida en la presente Ordenanza, podrá regularizar hasta el promedio entre la altura existente autorizada y la normada.

d.2) Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes y autorizadas de mayor altura a la indicada en la presente Ordenanza, podrá regularizar hasta el promedio entre las dos alturas autorizadas de dichas edificaciones.

d.3) En predios donde la altura permitida sea de 4 pisos (incluidos los predios ubicados en esquina), se aceptará un 5 piso (13.50m.) (considerar el perfil urbano), siempre y cuando no exceda la altura máxima establecida en metros y tenga un retranque (retiro en el(los) frente(s) de 3.00m. (Incluso los predios que tengan retiro 0.00m.), sobre de este nivel ya no se aceptarán Azoteas.

e) Se aplicarán una tolerancia máxima del 30% a los parámetros siguientes: Área y frente de lote mínimo normativo; Área neta mínima de vivienda y Área techada establecida en las normas de azotea. Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo, incluida la tolerancia.

f) Se aplicará una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones, esta tolerancia no será aplicable para las alturas de piso terminado a vigas y

dinteles, rutas de evacuación por emergencia y rampas de acceso a estacionamientos y peatonales y cajones de estacionamientos.

En casos de edificaciones multifamiliares, el ancho libre de pasamanos para las escaleras tendrá las siguientes tolerancias:

- * Si sirve hasta 2 Unidades de vivienda a=1.00m. mínimo.
- * Si sirve hasta 4 unidades de vivienda a=1.05m. mínimo.
- * Si sirve a más de 4 unidades de viviendas a=1.20m. mínimo.

Estas tolerancias deberán predominar en la mayor parte del recorrido.

Cuando se trate de regularizar edificaciones multifamiliares nuevas completas, se aceptarán escaleras ubicadas en el retiro, siempre y cuando sean abiertas, el área de estas no será computable.

Las escaleras existentes que no cumplan con lo establecido anteriormente, deberán hacer las propuestas correctivas necesarias en planos y para ejecutarlas posteriormente en obra.

g) Será materia de Regularización, los predios que se encuentren en condición de habitable, con las siguientes características:

Muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, Redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas y sin instalaciones.

Artículo 12.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS:

12.1 Beneficios Administrativos del procedimiento de Constancia de Posesión e Impresión de plano:

El monto a pagar por concepto de Constancia de Posesión, es el equivalente al 50% del derecho de trámite establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA vigente al ingreso de la solicitud.

Asimismo el monto a pagar por concepto de Impresión de Plano, es el equivalente al 50% del derecho de trámite establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA vigente al ingreso de la solicitud.

12.2 Beneficios Administrativos del procedimiento de Licencia de Edificaciones en vía de Regularización:

Las personas que se acojan a la presente Ordenanza, obtendrán los siguientes beneficios administrativos:

a) El monto a pagar por concepto de Derecho de Trámite del procedimiento de Regularización de Edificación es el equivalente al 10% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente al momento de iniciar el trámite correspondiente.

b) Para el inicio del presente trámite, no será exigible el pago de cualquier multa administrativa como consecuencia de construir sin licencia de edificación.

c) Se condonará del pago del 100% de la multa administrativa, a las personas naturales y/o Asociación Civil sin fines de lucro, generada como consecuencia de la liquidación realizada dentro de un procedimiento de regularización, y que se encuentra regulado en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: La presente Ordenanza no será de aplicación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación (Zona Monumental)

Asimismo la presente norma, no es aplicable a los predios localizados en áreas reservadas para vía pública aprobados por Ordenanza N° 341-MML, Ordenanza N° 181-MSS, Resolución N° 594-RASS, y en los casos de predios ubicados en la Prolongación de vía existente y que forma parte de la trama vial, la misma que se indica en Anexo II de la presente Ordenanza, además las Áreas de Recreación Pública, Servidumbres de paso, etc.

Segunda: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano y tendrá vigencia hasta el 31 de Marzo del 2012, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse por Decreto de Alcaldía.

Tercera: Los procedimientos administrativos iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza se registrarán por dichas normas hasta su culminación, no siendo viable su adecuación a la presente.

Cuarta: Suspensión temporal del procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva a los administrados que ingresen en el marco de la presente norma expedientes de regularización, a través de la Mesa de Partes administrada por la Subgerencia de Gestión Documental a fin de ser derivados al área competente, Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, previo pago de la liquidación por derecho de trámite, los mismos que se encargaran de comunicar a la Subgerencia de Fiscalización y/o a la Subgerencia de Ejecutoria Coactiva, para la suspensión respectiva. En caso el pedido de regularización sea declarado improcedente, el procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva deberá ser reactivado.

Quinta: Se condonará el 100% del monto de la multa administrativa derivada de un procedimiento sancionador, siempre y cuando el administrado sea persona natural y/o Asociación Civil sin fines de lucro que construyó sin licencia y/o edificó obras antirreglamentarias, adecuó su conducta ejecutando la medida complementaria de demolición.

Sexta: Disponer la publicación de la presente Ordenanza en el portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe, en el Portal Institucional www.munisurco.gob.pe y en el Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas www.serviciosalcuidadano.gob.pe.

Séptima: Encargar a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional en coordinación con la Gerencia de Participación Vecinal, la difusión de la presente Ordenanza.

POR TANTO

Mando que se registre, publique, comunique y cumpla.

ROBERTO GÓMEZ BACA
Alcalde