

Aprueban Ordenanza que promueve la regularización de habilitación urbana ejecutada en el distrito de Santiago de Surco

ORDENANZA N° 402-MSS

Santiago de Surco, 10 de octubre del 2011

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

POR CUANTO:

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

VISTO: El Dictamen Conjunto N° 019-2011-CDL-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Local y Asuntos Jurídicos, la Carta N° 3574-2011-SG-MSS de la Secretaría General, el Memorandum N° 1020-2011-GM-MSS de la Gerencia Municipal, los Informes N°s. 661 y 662-2011-SGLAU-GDU-MSS de la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, el Informe N° 37-2011-VYM/GDU-MSS y Memorandum N° 914-2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 918-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, entre otros documentos, sobre proyecto de Ordenanza que Promueve la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas en el Distrito de Santiago de Surco; y

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, con Informe N° 661-2011-SGLAU-GDU-MSS del 15.09.2011, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, señala que hasta el 31 de diciembre, la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su modificatoria Ley N° 29476, reguló el procedimiento

Sistema Peruano de Información Jurídica

de regularización de Habilitación Urbana Ejecutada, sin embargo los propietarios de predios ubicados en nuestro distrito no se acogieron a este durante el periodo de vigencia, siendo que en la jurisdicción del distrito de Santiago de Surco, actualmente existe un gran número de parcelas semirústicas y habilitaciones urbanas ejecutadas al margen de la normatividad correspondiente, que pueden beneficiarse con la Ordenanza propuesta, pues adquirirían status de predio urbano, originando que el valor de los predios se incremente, repercutiendo finalmente en el interés público, ya que se realizarían los correspondientes aportes reglamentarios, además de verse beneficiada la Corporación Municipal con el sinceramiento del pago del impuesto predial, por lo cual propone el presente proyecto de Ordenanza, el cual contempla, entre otros aspectos, las definiciones empleadas, condiciones administrativas y técnicas para el acogimiento, el procedimiento a seguir, plazos, denegatoria de la solicitud y beneficios;

Que, por otro lado, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, informa que se ha efectuado las consultas a las áreas orgánicas comprometidas, como son la Subgerencia de Fiscalización (Informe N° 1496-2011-SGF-GSC-MSS del 15.09.2011), Subgerencia de Fiscalización Tributaria (Memorando N° 364-2011-SGFT-GAT-MSS del 15.09.2011), Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro (Memorando N° 457-2011-SGPUC-GDU-MSS del 12.09.2011), indicando además que, acorde a lo señalado en el Memorando N° 27-2011-GTI-MSS del 08.09.2011 de la Gerencia de Tecnologías de la Información, se ha cumplido con efectuar la prepublicación del proyecto normativo a través del Portal Web de esta Corporación, conforme a lo dispuesto en la Directiva N° 005-2009-MSS aprobada por Resolución N° 220-2009-RASS;

Que, agrega la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, que en atención a las observaciones formuladas mediante Informe N° 37-2011-VYM/GDU-MSS del 15.09.2011 de la Asesoría Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro atreves del Informe N° 662-2011-SGLAU-GDU-MSS del 16.09.2011, señala que ha cumplido con la subsanación de las mencionadas observaciones, adjuntando el Informe N° 005-2011-NFM de fecha 16.09.2011 e Informe N° 058-2011-AVL de fecha 09.09.2011;

Que, mediante Memorándum N° 914-2011-GDU-MSS del 21.09.2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite el proyecto de Ordenanza que promueve la regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas en el Distrito de Santiago de Surco, elaborado por la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, expresando encontrar conforme el mismo;

Que, con Informe N° 918-2011-GAJ-MSS del 21.09.2011, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el presente proyecto de Ordenanza, presenta como objeto otorgar beneficios tributarios y administrativos de carácter temporal y extraordinario a los contribuyentes del Distrito de Santiago de Surco, que hubieran ejecutado parcelaciones semirústicas y/o habilitaciones urbanas informales, lo cual es necesario regularizar para fines sociales, tributarios y de ordenamiento formal del área urbana del distrito y puedan lograr su inscripción en la SUNARP como predios urbanos, con los beneficios consiguientes, precisando que para dicho efecto, se propone otorgar beneficios administrativos como la Condonación de parte del pago de las sanciones administrativas (Multas) respecto de aquellas Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, que serán objeto de regularización y que han sido objeto de sanción administrativa, aun así estos se encuentren en ejecución coactiva. En tal sentido, concluye opinando que el presente proyecto de Ordenanza que promueve la regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas en el Distrito de Santiago de Surco, resulta procedente, recomendando que la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto de cuenta que la campaña a aprobarse cuenta con la cobertura presupuestal correspondiente para su ejecución durante el presente año fiscal; siendo que, a través del Memorándum N° 388-2011-GPP-MSS de fecha 23.09.2011, se da cumplimiento a dicha recomendación;

Que, con Memorándum N° 1020-2011-GM-MSS del 23.09.2011, la Gerencia Municipal remite el presente proyecto de Ordenanza, expresando su conformidad a la mencionada propuesta.

Estando al Dictamen Conjunto N° 019-2011-CDL-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Local y Asuntos Jurídicos, al Informe N° 918-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de conformidad con los Artículos 9 numerales 8) y 9), 39, 40 y 79 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 PROMUEVE LA REGULARIZACION DE HABILITACION URBANA EJECUTADA EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

Artículo 1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

La ordenanza tiene por objeto otorgar beneficios tributarios y administrativos de carácter temporal y extraordinario a los contribuyentes del Distrito de Santiago de Surco que hubieran ejecutado parcelaciones semirústicas y/o habilitaciones urbanas informales, que es necesario regularizar para fines sociales, tributarios y de ordenamiento formal del área urbana del distrito y puedan lograr su inscripción en la SUNARP como predios urbanos, con los beneficios consiguientes.

El ámbito de aplicación es el Área de Tratamiento Normativo I, II y III del Distrito.

Podrán aprobarse en vía de regularización las parcelaciones semirústicas, de ser el caso; y las habilitaciones urbanas ejecutadas informales, hasta el 31 de diciembre de 2010.

Artículo 2.- DEFINICIONES

Para la aplicación de la presente Ordenanza se deberán de tener en cuenta las siguientes definiciones:

2.1 Habilitación Urbana Ejecutada

Son las parcelaciones semirústicas y/o habilitaciones urbanas informales, que cuenta con parcelación y/o lotización, vías con calzada, berma y vereda, aportes reglamentarios, servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y/o viviendas construidas, sin contar con Estudios Preliminares y/o Estudios Definitivos, ni con Habilitación Urbana, aprobados por la autoridad competente.

2.2 Tipos de Aprobación

- Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada Total, con Recepción de Obras.
- Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada Parcial, con obras ejecutadas parcialmente, que quedarán como carga hasta antes de la Recepción de Obras.

Artículo 3.- CONDICIONES PARA EL ACOGIMIENTO AL PROCEDIMIENTO:

3.1.- CONDICIONES ADMINISTRATIVAS:

REQUISITOS:

En caso el administrado requiera solicitar la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad de Santiago de Surco, los siguientes requisitos:

1. Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y su anexo G (por triplicado), así como el anexo D (2 copias), consignando los datos requeridos, firmado por el solicitante y el profesional responsable de la Obra.

10/11/2011 03:00:21 p.m.

2. Copia literal de dominio expedida por la SUNARP con antigüedad no mayor a 30 días naturales.

3. En caso el solicitante de una Licencia de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas no sea el Propietario del predio deberá presentar, además, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.

4. Si el solicitante es una Persona Jurídica se acompañará vigencia de Poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP con anticipación no mayor a 30 días naturales.

5. Certificado de Zonificación y Vías expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

6. Plano de Ubicación y Localización, escala 1/500 - 1/10,000 (2 juegos)

7. Plano de Lotización a escala apropiada (2 juegos) en concordancia con el Plano de Zonificación del Distrito aprobado por Ordenanza Metropolitana, que contendrá perímetro del terreno, diseño de la lotización, de las vías con calzada, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes reglamentarios.

8. Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

9. Memoria Descriptiva indicando las manzanas, numeración y área de los lotes, linderos; y los aportes reglamentarios.

10. Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de Aportes Reglamentarios a las entidades receptoras de los mismos y/o presentar Comprobante de pago de la redención en dinero de los aportes, de ser el caso.

11. Estudio de Mecánica de Suelos con fines de Pavimentación, cuando tenga que ejecutar el total o parte de la calzada, de ser el caso.

12. Declaración Jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas, total o parcialmente.

Primer Caso.- Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas Total con Recepción de Obras, presentar Declaración Jurada en la que conste que las obras han sido ejecutadas y culminadas de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones y Normas Técnicas vigentes.

Segundo Caso.- Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas Parcial, presentar Declaración Jurada en la que conste que las obras han sido ejecutadas Parcialmente y que las obras faltantes serán ejecutadas en su totalidad, de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones y Normas Técnicas vigentes, las que quedarán como Carga hasta antes de la Recepción de Obras.

13. Declaración Jurada suscrita por el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil, colegiado), que se encuentra hábil en el ejercicio de su profesión, la que deberá ser verificada a través del Padrón en el portal web del Colegio Profesional respectivo.

14. Declaraciones Juradas del Impuesto Predial, consignando las áreas de terreno a regularizar.

Asimismo, deberá efectuar el pago correspondiente por concepto de regularización, conforme a lo establecido en el literal b) del artículo 8 de la presente Ordenanza.

3.2.- CONDICIONES TECNICAS:

Parámetros Urbanísticos,

Se admitirá:

Tolerancia máxima del 10% en el **Frente** del Lote Normativo

Tolerancia máxima del 10% en el **Área** del Lote Normativo

Vías:

Se admitirá:

Tolerancia máxima de 4% en la sección vial normativa correspondiente a las Vías Locales, respetando necesariamente el módulo normativo de calzada y acera.

La tolerancia no es de aplicación en las secciones viales normativas de las Vías Metropolitanas expresas, arteriales y colectoras, cuya competencia exclusiva y excluyente corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Aportes:

Son los establecidos en la Ordenanza N° 836-MML y sus modificatorias.

Para el caso de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas parciales, con obras ejecutadas parcialmente, la redención en dinero de los déficits de aportes reglamentarios, serán cancelados hasta antes de la recepción de obras.

Para el caso de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas totales, con recepción de obras, la redención en dinero de los déficits de aportes reglamentarios serán cancelados antes de la emisión de la Resolución.

Estacionamiento:

Cuando los lotes se encuentren frente a pasajes peatonales la dotación de estacionamientos en Área de Tratamiento Normativo (ATN) I y II será de dos (2) por cada 3 lotes y de uno (1) cada lote en Área de Tratamiento Normativo (ATN) III.

Del Área y Linderos

En caso se constataran diferencias entre los linderos y áreas con respecto a la ficha registral es responsabilidad del propietario hacer las rectificaciones correspondientes ante la SUNARP, debiendo presentar declaración jurada comprometiéndose a sanearlos, hasta antes de la recepción de obras.

Para el caso de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas totales con recepción de obras, la rectificación de áreas y linderos deberá ser resuelta antes de la emisión de la Resolución de aprobación.

Artículo 4.- PROCEDIMIENTO:

DEL TRÁMITE DEL EXPEDIENTE:

El expediente se presentará en el Centro de Atención Surcana (CAS) de la Municipalidad donde se verificará el cumplimiento de todos los requisitos, de ser así, se ingresará oficialmente al registro municipal a través de la Mesa de Partes administrada por la Subgerencia de Gestión Documental; de faltar algún requisito, o ser insuficiente la documentación presentada, la omisión se notificará en el acto

al interesado, quien tendrá 48 horas para subsanarla, en su defecto se devolverá la documentación dándose por no presentado.

a. Si de la evaluación de los documentos presentados se advirtiera observaciones de carácter técnico y/o legal, el órgano competente las comunicará en un plazo que no excederá de treinta (30) días hábiles, a efectos que el administrado subsane las mismas en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la recepción de la notificación.

b. Efectuada la verificación técnica - administrativa, con resultado conforme, la Municipalidad de Santiago de Surco a través de la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, emitirá la Liquidación de Habilitación Urbana (equivalente al 0.02% de la UIT por el área útil) y, previo pago de las multas que correspondan, emitirá la Resolución de Aprobación de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, correspondiente.

Artículo 5.- DENEGATORIA DEL PROCEDIMIENTO:

Se denegará la solicitud si se verifica el incumplimiento de la Zonificación y Diseño de Vías que se detallan en el Certificado respectivo, de los aportes reglamentarios y de las normas de diseño contenidas en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones, de conformidad con lo señalado en el numeral 40.2 del Artículo 40 del Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA.

En el caso en que haya sido necesario notificar hasta en tres (3) oportunidades, por deficiencias no subsanadas, se emitirá la resolución de improcedencia.

Artículo 6.- PLAZOS:

Los expedientes conformes se tramitarán ante la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas donde se verificará la formalidad de los requisitos, así como el cumplimiento de los Planes Urbanos y la normatividad urbanística vigente en un plazo de 30 días hábiles.

Artículo 7.- RESPONSABILIDADES:

Las Resoluciones de Aprobación de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, será remitidas para conocimiento a la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes reglamentarios de habilitación urbana.

Artículo 8.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

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

a. Condonación del 70% del valor de la multa administrativa respecto al Código de Infracción N° 010.02.01: "Por efectuar obras de Habilitación Urbana sin contar con la Resolución de Aprobación correspondiente", cualquiera que fuera su estado de cobranza, es decir, en vía ordinaria o vía coactiva. Para lo cual la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas comunicará tanto a la Subgerencia de Fiscalización, como a la Subgerencia de Ejecutoría Coactiva, quienes han iniciado proceso de regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas en el distrito, a efectos que procedan a suspender temporalmente el procedimiento sancionador o el procedimiento coactivo de cobro de multa administrativa por la infracción indicada.

El monto del 30% resultante será cancelado previo a la emisión de la resolución de aprobación de la regularización de habilitación urbana ejecutada, para tal efecto la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, hará conocer a la Subgerencia de Fiscalización y Subgerencia de Ejecutoría Coactiva, que el procedimiento se encuentra apto para resolver, a fin que se proceda al cobro de la multa exigible.

Sistema Peruano de Información Jurídica

b. El monto a pagar por concepto de regularización, considerando que se trata de un beneficio temporal y extraordinario, serán menores a lo dispuesto por la Ordenanza N° 363 que modifica la Ordenanza N° 358-MSS modificatoria de la Ordenanza N° 332-MSS que aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad de Santiago de Surco y los Derechos de Tramitación de acuerdo al Anexo I, que es parte integrante de la presente Ordenanza, como sigue:

i. Si se trata de una Habilitación Urbana Ejecutada Parcial, con obras ejecutadas parcialmente, el solicitante cancelará por dicho concepto el monto de S/. 850.00 Nuevos Soles.

ii. Si se trata de una Habilitación Urbana Ejecutada Total, con recepción de obras, el solicitante cancelará por dicho concepto el monto de S/. 500.00 Nuevos Soles.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano y permanecerá vigente hasta el 31 de Marzo del 2012, encontrándose autorizado el señor Alcalde para disponer la prórroga de la misma vía Decreto de Alcaldía.

Segunda.- La emisión de esta Ordenanza, no limita las competencias de la Subgerencia de Fiscalización, en el proceso fiscalizador en caso de detectar habilitaciones urbanas ejecutadas, sin contar con la autorización correspondiente, salvo que hubiera iniciado el proceso de regularización al que se contrae la presente Ordenanza.

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

Cuarta.- 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.

Quinta.- Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente norma en el Diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

Mando que se registre, publique, comunique y cumpla.

ROBERTO GOMEZ BACA
Alcalde