



Municipalidad de Santiago de Surco

ACUERDO DE CONCEJO No. **89** -2008-ACSS.
Santiago de Surco,

01 AGO. 2008

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO:



VISTO: En Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, el Informe N° 01-2008-CE-MSS de los Miembros de la Comisión Especial AD HOC encargada de analizar el Acuerdo de Concejo N° 120 de la Municipalidad Metropolitana de Lima; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 43-2008-ACSS de fecha 16.04.2008 se conformó la Comisión AD HOC encargada de analizar el Acuerdo de Concejo N° 120 de fecha 17.03.2008 emitido por el Concejo Municipal de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

Que, a través del Acuerdo de Concejo N° 120 de fecha 17.03.2008, el Concejo Municipal de la Municipalidad Metropolitana de Lima ha acordado entre otros, lo siguiente: "**Artículo Primero.-** Invocar a las autoridades municipales de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco dar cumplimiento a lo normado en las Ordenanzas de alcance metropolitano N° 620-MML y N° 912-MML. **Artículo Segundo.-** Invocar a los miembros del Concejo Distrital de Santiago de Surco que en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 10° de la Ley N° 27972 inicien las acciones de fiscalización y control de la gestión municipal sobre los actos y licencias otorgadas a Inversiones Fortius S.A.C para la ejecución del proyecto de edificación nuevo tramitado mediante Expediente N° 5457-2007 ingresado a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco (...)"

Que, la Comisión Especial Ad Hoc en sesiones de fecha 20.05.2008, 23.05.2008 y 20.06.2008 trató el tema, para lo cual citó a los funcionarios de la Corporación involucrados, solicitando para ello información por escrito;



Que, con el Informe N° 367-2008-OAJ-MSS de fecha 08.04.2008, la Oficina de Asesoría Jurídica señala que el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por la Ley 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico, y que si bien el Concejo Metropolitano de Lima, en mérito a lo dispuesto en el numeral 26) del artículo 157° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, tiene la atribución de fiscalizar a las municipalidades distritales que integran a la Municipalidad Metropolitana de Lima, cierto es también que la Ley N° 27972 organiza las competencias de las municipalidades provinciales y distritales estableciendo un conjunto de funciones que, según corresponda, deben ser ejercidas con carácter exclusivo o compartido por dichos entes administrativos, de modo tal que el ejercicio que por parte de una municipalidad (sea provincial o distrital) de aquellas funciones que legalmente han sido reservadas a la competencia de otra municipalidad es calificado por la propia ley como un delito de usurpación de funciones, de conformidad con el artículo 75° de la mencionada ley;

Que, en este extremo, en lo que se refiere a la regulación de las funciones exclusivas de las municipalidades, el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 (numeral 3.6.2), dispone que en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, las municipalidades distritales ejercen funciones exclusivas para normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 del Acuerdo de Concejo N°

89 -2008-ACSS

Que, en este sentido, y en lo que estrictamente se refiere a la licencia de obra otorgada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco a favor de INVERSIONES FORTIUS S.A.C., es preciso asentir que el Concejo Provincial de Lima, en la emisión del Acuerdo de Concejo N° 120-MML, se ha arrogado una competencia que no le corresponde puesto que la Ley N° 27972 no ha establecido para dicho municipio funciones exclusivas para conocer en materia de licencias de obra expedidas por las municipalidades distritales;

Que, el primer párrafo del artículo 154° de la Ley N° 27972 establece de manera expresa que la Municipalidad Metropolitana de Lima ejerce jurisdicción en las materias de su competencia, sobre las municipalidades distritales ubicadas en el territorio de la provincia de Lima; es decir, que respecto de las municipalidades distritales – como es el caso de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco – la Municipalidad Metropolitana reglamenta, conoce, resuelve y fiscaliza únicamente dentro del ámbito de sus competencias exclusivas o compartidas, las que en materia de organización del espacio físico y uso del suelo se circunscriben a las funciones reguladas en el artículo 79° inc. 1 y 2, que no comprenden al otorgamiento, fiscalización y control de las licencias de obra;

Que, el Concejo Municipal de Santiago de Surco ha mostrado su preocupación en cuanto a la legalidad y procedencia de la excepción contenida en el numeral 10.2) del artículo 10° del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, en lo que atañe a la licencia de obra nueva otorgada a favor de INVERSIONES FORTIUS S.A.C., conforme se aprecia en los Informes Nros. 325-2008-OAJ-MSS y 333-2008-OAJ-MSS de la Oficina de Asesoría Jurídica, que atiende los pedidos de los Señores. Regidores de esta Corporación Municipal, por lo que oportunamente y con anterioridad a lo decidido en el Acuerdo N° 120-MML, los Regidores de este Concejo han ejercido su función fiscalizadora;

Que, mediante Informe N° 107-2008-SGLAU-GDU-MSS de fecha 07.02.2008, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas señala que, el Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS que Reglamenta los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el Área de Tratamiento Normativo, modificado por el Decreto de Alcaldía N° 012-2006, sólo considera como parámetro de control poblacional de las edificaciones residenciales, el área mínima de vivienda y que la densidad es la resultante de la aplicación correcta SIN TOLERANCIAS de los demás parámetros urbanísticos y edificatorios, es decir, no constituyen parámetros de control edificatorio la cantidad de viviendas, ni la densidad habitacional que son considerados como resultantes implícitas de la aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios de altura, área libre, área mínima de vivienda, retiros, etc;

Que, el literal c) del numeral 3.3.2 del mencionado Decreto establece que *“Teniendo en cuenta que estos parámetros, Área Libre Mínima, Altura Máxima de edificación y Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda son sumamente importantes para el control de la densidad y la calidad residencial del distrito, NO TIENEN TOLERANCIA, deberán aplicarse las dimensiones mínimas establecidas o mayores e igualmente los porcentajes de distribución del área mínima de las viviendas deberán ser iguales o mayores a los porcentajes mínimos establecidos cuanto no sea posible aplicarlos con exactitud”*;

Que, en este sentido la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas considera que en lo que respecta a la densidad habitacional, no es de aplicación la Ordenanza N° 620-MML, toda vez que ha habido expedientes que han ido a la Municipalidad Metropolitana de Lima en recurso de apelación donde se ha aplicado los conceptos de densidad señalados y no han sido observados, siendo que éstos conceptos han sido establecidos en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos con arreglo a los Decretos de Alcaldía N° 07-2006-MSS y N° 12-2006-MSS que reglamentan la Ordenanza N° 912-MML;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 del Acuerdo de Concejo N° 89 -2008-ACSS



Que, con Informe N° 249-2008-GDU-MSS de fecha 19.06.2008, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el Informe N° 286-2008-SGPUC-GDU-MSS de fecha 11.06.2008 de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el cual sostiene con respecto a que si los Decretos de Alcaldía N° 07 y N° 12-2006-MSS contravienen las Ordenanzas Metropolitanas N° 620 y N° 912-MML, en cuanto a lo señalado en el Acuerdo de Concejo N° 120-MML (densidad e inclusión de la Urbanización. El Mirador en la excepción del artículo 10° del Decreto de Alcaldía N° 012-2006-MML), que el Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS que reglamenta los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el Área de Tratamiento Normativo III, modificado por el Decreto de Alcaldía N° 012-2006 sólo considera como parámetro de control poblacional de las edificaciones residenciales, el área mínima de vivienda y que el control de la densidad poblacional, es la resultante de la aplicación correcta SIN TOLERANCIAS de los demás parámetros urbanísticos y edificatorios;

Que, es decir, no constituyen parámetros de control edificatorio la cantidad de viviendas ni la densidad habitacional que son considerados como resultantes implícitas de la aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios de altura, área libre, área mínima de vivienda, retiros, etc. Textualmente el literal c) del numeral 3.3.2 del mencionado Decreto dice: *"Teniendo en cuenta que estos parámetros, Área Libre Mínima, Altura Máxima de edificación y Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda son sumamente importantes para el control de la densidad y la calidad residencial del distrito, NO TIENEN TOLERANCIA, deberán aplicarse las dimensiones mínimas establecidas o mayores e igualmente los porcentajes de distribución del área mínima de las viviendas deberán ser iguales o mayores a los porcentajes mínimos establecidos cuanto no sea posible aplicarlos con exactitud"*, por lo tanto el parámetro de densidad se aplica implícitamente a través de otros parámetros;

Que, asimismo, define como Vías de Acceso Único a aquellas vías públicas que provienen de subdividir un lote urbano, a fin de dar acceso vehicular y peatonal exclusivamente a los lotes resultantes y no tienen intersecciones con otras vías y/o rematan en plazoletas, cul de sacs o volteos. También define como vías de acceso único a las que resultan del proceso de habilitación urbana considerando una lotización con un solo ingreso vehicular y peatonal;

Que, el citado Informe de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, concluye señalando que respecto a la inclusión de la Urbanización El Mirador en la excepción del artículo 10° del Decreto de Alcaldía N° 012-2006-MML, esto se debió a que dicha urbanización así como Casuarinas Sur y los Álamos de Monterrico son el resultado del proceso de Habilitación Urbana y no corresponden a una subdivisión con obras como son los casos típicos de terrenos en vías de acceso único;

Que, en la parte considerativa del Acuerdo de Concejo N° 120 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se incurre en un grave error al señalar que la licencia de obra otorgada a favor de INVERSIONES FORTIUS S.A.C. incumple normas técnicas referidas a la altura de la edificación, por cuanto no ha considerado que el Lote 7 de la Mz. B de la Urbanización El Mirador es un predio que tiene dos frentes, uno por el Jr. Las Laderas, que lo califica como terreno en ladera; y el otro, por el Jr. Los Centinelas, desde donde el terreno es descendiente, siendo el frente principal por el Jr. Las Laderas, por donde se accede a 16 departamentos. Siendo ello así, que resulta de aplicación al proyecto arquitectónico el concepto de terreno en ladera descrito en el numeral 4.2.2 del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, según el cual en terrenos con pendiente descendente sobre la horizontal se mantendrá la altura en pisos normada desde la línea de fachada hasta una profundidad equivalente a la altura normada en metros, sin mayores excavaciones que las necesarias para la conformación de una platea de cimentación, debiendo repararse, además, que por el Jr. Los Centinelas, donde el terreno es descendiente, se implementarán ingresos a solo dos viviendas;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 del Acuerdo de Concejo N° **89** -2008-ACSS



Que, en lo que concierne a la inobservancia del criterio predominante establecido por el inc. 4.3 del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, esto es mantener la homogeneidad del perfil urbano, la propia norma establece, textualmente, que dicho criterio debe aplicarse en base al plano de alturas aprobado, es decir, a esta zona le corresponde tres (3) pisos o 10.50 ml. En atención a ello, el proyecto se plantea sobre un terreno en ladera, trazando la línea virtual de 10.50 m. entre el lindero frontal y el lindero posterior, según lo establecido por el artículo 4 inc. 2 del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, no sobrepasando las líneas virtuales ya indicadas. Asimismo el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que conforma el expediente en cuestión, permite tres (3) pisos frente al Jr. Los Centinelas, de modo tal que frente a esta vía el proyecto tiene dos (2) pisos que corresponden a sus niveles 10 y 11;

Que, asimismo, de conformidad con el Informe N° 143-2008-GDU-MSS de fecha 07.04.2008 de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Informe N° 278-SGLAU-GDU-2008 de fecha 04.04.2008 de la Subgerencia de Autorizaciones y Habilitaciones Urbanas e Informe N° 571-2008-OAJ-MSS de fecha 02.06.2008 de la Oficina de Asesoría Jurídica, se señala respecto a la legalidad de la Licencia de Construcción otorgada a la empresa Inversiones Fortius SAC, que el proyecto ha sido aprobado por la Comisión Técnico Calificadora de Santiago de Surco, en atención a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aprobados mediante Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS modificado por Decreto de Alcaldía N° 012-2006-MSS;

Que, mediante Informe de Evaluación de Riesgos N° 033-2008-MML/SGDC remitido con Oficio N° 233-2008-MML-GMM del 14.05.2008 de la Gerencia Municipal de la Municipalidad Metropolitana de Lima (D.S. 2125362008), el mismo concluye que *"Desde el punto de vista de Defensa Civil, el área donde se ubica el terreno N° 7 en la Calle Las Laderas y Jr. Centinelas Mz. "B" Urb. El Mirador en el Distrito de Santiago de Surco, es un área consolidada urbana, con aceptables condiciones para la ejecución de la obra proyectada, sin embargo esta se encuentra supeditada al cumplimiento de las presentes recomendaciones y de la documentación presentada, como el Estudio de Suelo y Plan de Seguridad, así como de las demás Normas relacionadas con la Seguridad, para el proceso constructivo;*



Que, la Comisión Especial Ad Hoc considera importante el respeto de la autonomía de los Gobiernos Locales conforme a lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por la Ley 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, que establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico, y que si bien el Concejo Metropolitano de Lima, en mérito a lo dispuesto en el artículo 157° numeral 26) de la Ley Orgánica de Municipalidades, tiene la atribución de fiscalizar a las municipalidades distritales que integran a la Municipalidad Metropolitana de Lima, cierto es también que la Ley N° 27972 organiza las competencias de las municipalidades provinciales y distritales estableciendo un conjunto de funciones que según corresponda, deben ser ejercidas con carácter exclusivo o compartido por dichos entes administrativos;

Que, en este sentido, y en lo que estrictamente se refiere a la licencia de obra otorgada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco a favor de Inversiones Fortius S.A.C., es preciso asentir que el Concejo Provincial de Lima, en la emisión del Acuerdo de Concejo N° 120-MML, se ha arrogado una competencia que no le corresponde puesto que la Ley N° 27972 no ha establecido para dicho municipio funciones exclusivas para conocer en materia de licencias de obra expedidas por las municipalidades distritales. Al respecto, adviértase que el primer párrafo del artículo 154° de la Ley N° 27972 establece de manera expresa que la Municipalidad Metropolitana de Lima ejerce jurisdicción en las materias de su competencia, sobre las municipalidades distritales ubicadas en el territorio de la provincia de Lima;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 05 del Acuerdo de Concejo N° **89** -2008-ACSS



Que, respecto de las municipalidades distritales - como es el caso de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco - la Municipalidad Metropolitana reglamenta, conoce, resuelve y fiscaliza únicamente dentro del ámbito de sus competencias exclusivas o compartidas, las que en materia de organización del espacio físico y uso del suelo se circunscriben a las funciones reguladas en el artículo 79° incisos 1 y 2 de la acotada Ley Orgánica, que no comprenden el otorgamiento, fiscalización y control de las licencias de obra, lo cual es atribución exclusiva de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco de conformidad con lo señalado en el artículo 79° inciso 3) numeral 3.6.2) de la norma antes glosada; no obstante ello, el Concejo Municipal de Santiago de Surco ha mostrado su preocupación en cuanto a la legalidad y procedencia de la excepción contenida en el artículo 10° numeral 10.2) del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, en lo que atañe a la licencia de obra nueva otorgada a favor de Inversiones Fortius S.A.C., conforme se aprecia en los Informes Nros. 325-2008-OAJ-MSS y 333-2008-OAJ-MSS de la Oficina de Asesoría Jurídica, que atiende los pedidos de los señores Regidores de este Corporativo, así como el tratamiento del tema en Sesiones Ordinarias de Concejo de fechas 31.01.2008, 19.02.2008, 05.03.2008, 19.03.2008, 16.04.2008 y 28.05.2008, contándose inclusive con la participación de vecinos de la Urb. El Mirador en las Sesiones de fecha 19.02.2008 y 05.03.2008;

Que, con lo que respecta a la Densidad, ésta no constituye un parámetro de control, ya que es la resultante de la aplicación correcta, SIN TOLERANCIAS de los demás parámetros urbanísticos y edificatorios, por lo tanto la Densidad se aplica implícitamente a través de otros parámetros tal como se ha aplicado en el presente caso y en otros que han sido de conocimiento a través de expedientes remitidos a la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), en recursos de apelación, aplicando dichos conceptos de Densidad y no han sido observados, tal es el caso que desde el año 2,004 se viene aplicando este criterio, habiéndose otorgado aproximadamente 7,000 Licencias de Construcción;



Que, en cuanto al inciso B.11 del Anexo 2 de la Ordenanza N° 912-MML del 03.03.2006 que establece: *"En los Lotes ubicados frente a vías de acceso único, se permitirá una altura máxima de tres pisos y un Uso Residencial unifamiliar o bifamiliar, según lo determine la Municipalidad Distrital"*, se puede apreciar que no se precisa claramente el caso de las Urbanizaciones que si bien tienen Vías de Acceso Único son resultantes de un proceso de habilitación urbana, y no corresponden a una subdivisión de obras como es el caso típico de LOTES EN VÍAS DE ACCESO ÚNICO (Calles ciegas). En consecuencia el Decreto de Alcaldía N° 007-2006-MSS de fecha 20.07.2006, lo que hizo es precisar en el numeral 10.2) que para las Urbanizaciones Cerros de Camacho, Los Álamos, Las Laderas, Casuarinas Sur y las Urbanizaciones integradas en la Asociación Las Casuarinas y la Calle Las Turmalinas, no será aplicable el concepto de lotes ubicados frente a Vías de Acceso Único. Posteriormente con el Decreto de Alcaldía N° 012-2006-MSS del 18.12.2006, se incluye en la excepción señalada en el numeral 10.2) del Decreto de Alcaldía N° 007-2006-MSS a la Urb. El Mirador, que se había obviado, pese a que tiene las mismas características que las precisadas en el citado Decreto de Alcaldía;

Que, en lo que respecta a la legalidad de la Licencia de construcción otorgada a la empresa Inversiones Fortius S.A.C., se concluye que el proyecto ha sido aprobado por la Comisión Técnico Calificadora de la Municipalidad de Santiago de Surco, en atención a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aprobados mediante Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS que reglamenta los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el Área de Tratamiento Normativo III, modificado por Decreto de Alcaldía N° 012-2006-MSS, conforme a lo señalado en el Informe N° 143-2008-GDU-MSS del 07.04.2008 de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 278-SGLAU-GDU-2008 del 04.04.2008 de la Subgerencia de Autorizaciones y Habilitaciones Urbanas y el Informe N° 571-2008-OAJ-MSS del 02.06.2008 de la Oficina de Asesoría Jurídica;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 06 del Acuerdo de Concejo N° **89** -2008-ACSS

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Oficio N° 233-2008-MML-GMM de fecha 14.05.2008, remite el Informe de Evaluación de Riesgos N° 033-2008-MML/SGDC concluyendo que *“Desde el punto de vista de Defensa Civil, el área donde se ubica el terreno N° 7 en la Calle Las Laderas y Jr. Centinelas Mz. “B” Urb. El Mirador en el Distrito de Santiago de Surco, es un área consolidada urbana, con aceptables condiciones para la ejecución de la obra proyectada, sin embargo esta se encuentra supeditada al cumplimiento de las presentes recomendaciones y de la documentación presentada, como el Estudio de Suelo y Plan de Seguridad, así como de las demás Normas relacionadas con la Seguridad, para el proceso constructivo”*. En tal sentido, esta Comisión considera que las entidades Corporativas comprometidas, deberán tomar las acciones que correspondan previo al inicio así como durante el proceso de construcción de la obra, en cumplimiento de lo recomendado;

Que, la Comisión Ad Hoc en mérito a lo dispuesto mediante Acuerdo de Concejo N° 43-2008-ACSS del 16.04.2008, señala que la evaluación que ha efectuado hasta la fecha del Informe N° 01-2008-CE-MSS, cumpliendo con el encargo conferido mediante el acotado Acuerdo;

Estando a los Informes Nros. 367, 325 y 333-2008-OAJ-MSS de la Oficina de Asesoría Jurídica, y al Informe N° 01-2008-CE-MSS la Comisión Ad Hoc, luego de debatido y escuchado las diversas opiniones de los señores Regidores, de conformidad con el Artículo 41° la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal adoptó por **MAYORÍA** y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, el siguiente;

ACUERDO:

ARTÍCULO ÚNICO,- DAR POR PRESENTADO el Informe N° 01-2008-CE-MSS de los Miembros de la Comisión Especial AD HOC encargada de analizar el Acuerdo de Concejo N° 120 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

POR TANTO:

Mando se registre, comunique y cumpla.

Municipalidad de Santiago de Surco

PEDRO CARLOS MONTOYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

JUAN MANUEL DEL MAR ESTREMADOYRO
ALCALDE

