



Municipalidad de Santiago de Surco

ORDENANZA N°
Santiago de Surco,

399

-MSS

16 SEP 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° 017-2011-CDL-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Local y Asuntos Jurídicos, la Carta N° 3083-2011-SG-MSS de la Secretaría General, el Informe N° 563-2011-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° 815-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, entre otros documentos, sobre proyecto de Ordenanza que fomenta la revalorización de predios en parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; 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. (...)".*

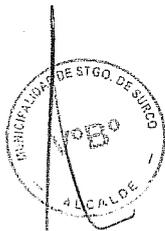
Que, el Artículo 39° de la Ley N° 27972, establece que *"Los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos. (...)",* lo cual resulta concordante con lo establecido en el artículo 9° numeral 29) de la acotada norma, que establece que corresponde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

Que, 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° 563-2011-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° 336-MSS, que permitía la Regularización de Edificaciones en el Área de Tratamiento Normativo III, sin embargo, muchos administrados por diversos motivos y circunstancias no han podido acoger sus predios a los beneficios de esta Ordenanza, y en otros casos, los que se acogieron no pudieron subsanar sus observaciones dentro de los plazos estipulados en el respectivo procedimiento, por lo que con el fin de ayudar y contribuir con la formalidad y saneamiento de estas construcciones sin licencia, así como de actualizar la base de datos de rentas de nuestro municipio, es que se propone el proyecto de una nueva Ordenanza que fomenta la revalorización de predios en parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

Que, con Informe N° 769-2011-GDU-MSS del 17.08.2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el proyecto de Ordenanza, cuyo objeto es regular el procedimiento de Licencia de Edificación en vía de Regularización para el Área de Tratamiento Normativo III, con el fin de fomentar la revalorización de los predios, sin considerar las Urbanizaciones señaladas en su anexo I; así como condonar las multas impuestas sobre dichas edificaciones, de acuerdo a la escala de Beneficios Administrativos establecidos en su Artículo 10°;





Que, mediante Informe N° 815-2011-GAJ-MSS del 19.08.2011, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que, la presente propuesta de Ordenanza 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 el Área de Tratamiento Normativo III, excepto aquellos comprendidos en el Anexo 1 del proyecto de Ordenanza, otorgando para ello beneficios administrativos como la Condonación del pago de las sanciones administrativas (multas) respecto de aquellas edificaciones que han sido objeto de sanción, comprendiéndose además aquellas sanciones administrativas que se encuentren en etapa de ejecución coactiva, dentro del marco de lo establecido en el Artículo 10° del proyecto de Ordenanza. Asimismo señala 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° 017-2011-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 al Informe N° 815-2011-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 PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Fomentar la revalorización de los predios ubicados en parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santiago de Surco, sin considerar las Urbanizaciones señaladas en el anexo I, formalizando las edificaciones de los predios ubicados en dicha Área de Tratamiento Normativo, a través del procedimiento de Licencia de Edificación en vía de Regularización, así como condonar las multas impuestas sobre dichas edificaciones, de acuerdo a la escala de Beneficios Administrativos establecidos en el Artículo 10° de la presente Ordenanza.

Para acogerse al trámite establecido en la presente Ordenanza, las edificaciones deberán haberse **concluido** antes de la entrada en vigencia de la presente norma.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación en el Área de Tratamiento Normativo III, sin considerar las Urbanizaciones señaladas en el anexo I 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.

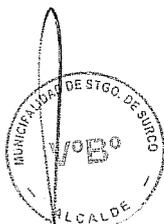
Artículo 4.- DEFINICIONES.

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

Administrado: Es la persona natural o jurídica, que acredite el derecho sobre el inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

Área de Tratamiento Normativo III: Es el área del distrito de Santiago de Surco 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.

Licencia de Edificación en vía de Regularización: Es la autorización que expide la Municipalidad de Santiago de Surco para las obras materia de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.





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, es decir, debe contar con muros tarrajeados, puertas 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 y sin instalaciones.

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

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

DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN

Artículo 5.-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 6.- SUJETOS DE LA REGULARIZACIÓN:

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales o jurídicas que acrediten derecho sobre las edificaciones ubicadas en el Área de Tratamiento Normativo III, sin considerar las Urbanizaciones señaladas en el anexo I de la presente Ordenanza.

Artículo 7.- REQUISITOS:

El procedimiento administrativo para la Regularización de Edificación sin Licencia, se inicia con la presentación de los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificaciones – FUE (3 originales y 2 copias) consignando los datos requeridos, debidamente firmados y sellados por los actores del proceso. Anexo A o B en el caso de Régimen de Copropiedad (por triplicado).
- b) Anexo D del FUE – Autoliquidación (2 copias)
- c) Copia literal de dominio completa de SUNARP con antigüedad de 30 días naturales.
- d) Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar en caso que el solicitante de la licencia de obra no sea el propietario.
- e) De ser persona jurídica se presentará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con antigüedad no mayor de 30 días naturales.
- f) Declaración Jurada del Profesional Responsable de la obra a regularizar, según modelo extendido por esta Corporación.
- g) Documento que acredite la fecha de culminación de la obra
- h) Documentación técnica suscrita por el titular y el profesional constataador compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización según formato.
 - Plano de Arquitectura (escala 1/75), plantas, cortes y elevaciones, firmados por el profesional constataador.
 - Memoria Descriptiva, suscrita y firmada por profesional responsable.
- i) Carta de seguridad de obra, firmada por Ingeniero Civil colegiado.
- j) Copia del Título Archivado de la Declaratoria de Fábrica, de ser el caso. De no existir planos deberá acreditar el mismo con la esquila emitida por SUNARP que no obran planos, en su defecto adjuntar plano del levantamiento de la fábrica inscrita.
- k) Autorización de Junta de Propietarios y Reglamento Interno, cuando corresponda.
- l) Pago por los derechos correspondientes (12.28% de la UIT)
- m) De corresponder, deberá presentar en caso de proyectos de gran magnitud podrán presentar planos en secciones con escala conveniente de fácil lectura conjuntamente con el plano del proyecto integral.
- n) Formatos de Hoja Resumen y Predio Urbano (HR y PU), con las áreas declaradas a regularizar.

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

Artículo 8.- 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 jurídica, con derecho sobre la edificación, siempre que cuenten con Habilitación Urbana aprobada.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

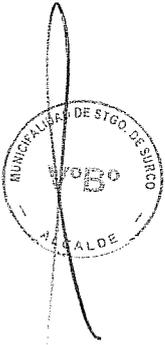
- a. La presentación de los requisitos se hará en los Centros de Atención Surcana, "CAS PAL" ubicado en Pasaje Sáenz Peña s/n Cercado de Surco, "CAS LOMA AMARILLA" ubicado en Av. Monte de los Olivos N° 545 Urb. Prolongación Benavides o "CAS - VILLA ALEGRE" sito en Av. Guardia Civil s/n, Manzana "F",





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 Licencia y Autorizaciones Urbanas a fin de que se 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, en el que se podrá aplicar alguna norma sectorial en caso corresponda, 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 administrado hasta que cumpla con presentar la documentación solicitada, la cual se volverá a evaluar.
- 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 n) del Artículo 7°. Presentados dichos documentos, la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización.
- f. 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 9.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

Las obras a regularizar deberán cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de su culminación, sin embargo podrá aplicarse las siguientes tolerancias:

- a) En predios donde la altura permitida sea de 4 pisos (incluidos los predios ubicados en esquina), se aceptará un 5° piso (hasta 14.00m. y que respeten 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 aceptaran Azoteas.
- b) El área libre tendrá una tolerancia de hasta un 10% del área libre mínima normativa (incluso los predios en esquina), siempre y cuando se resuelva la iluminación y ventilación adecuada de los ambientes y cumpla con las medidas de los pozos de luz en forma reglamentaria, según el Art. 19° de la Norma A.010 del RNE.
- c) Cuando se trate de Ampliaciones y Remodelaciones de Vivienda Unifamiliar a Multifamiliar o Ampliaciones de Vivienda Multifamiliar y se requiera de un mayor número de estacionamientos, y de no ser posible su incremento dentro del lote, se podrá resolver este déficit con la adquisición mediante escritura pública de dichos estacionamientos de espacios de estacionamientos faltantes, se cubrirá en edificaciones o playas de estacionamientos colectivo.

Artículo 10.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

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

- a) 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 encargarán 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.
- b) A la obtención de la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización se consideraran el siguiente beneficio:
 - b.1) Condonación del 20% del monto de la multa administrativa para uso exclusivamente residencial, siempre que sean personas naturales y/o Asociación Civil sin fines de lucro, y toda vez que se cancele dentro del plazo de 5 días hábiles de notificada la liquidación.





b.2) Condonación del 10% del monto de la multa administrativa para uso exclusivamente residencial, siempre que sean personas naturales y/o Asociación Civil sin fines de lucro, y toda vez que se cancele dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la liquidación.

Artículo 11.- Luego de transcurrido el plazo establecido en el literal b.2) del artículo 10° de la presente Ordenanza se deberá cancelar el 100% de la multa administrativa.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: La presente norma no es aplicable a las Urbanizaciones señaladas en el Anexo I de esta Ordenanza.

Segunda: Se condonará el 100% del monto de la multa administrativa derivada de un procedimiento sancionador, siempre y cuando el administrado que construyó sin licencia y/o edificó obras antirreglamentarias, haya adecuado su conducta, ejecutando la medida complementaria de demolición.

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: 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 Diciembre del 2011, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse por Decreto de Alcaldía.

Quinta: 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.serviciosalciudadano.gob.pe.

Sexta: 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.



Municipalidad de Santiago de Surco
[Firma]
PEDRO CARLOS MONTOYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco
[Firma]
ROBERTO GOMEZ BACA
ALCALDE



Municipalidad de Santiago de Surco

ANEXO I

DE LA ORDENANZA N° 399 -MSS

URBANIZACIONES QUE CONFORMAN PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III, QUE NO SE CONSIDERAN DENTRO DEL AMBITO DE APLICACIÓN DE LA PRESENTE ORDENANZA:

Urbanización El Totoral II.
Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico.
AA.HH. Manuel Medina Paredes.
Pueblo Joven Jorge Chávez.
Ex Fundo La Talana.
Urbanización Luís M. Sánchez Cerro.

