



Municipalidad de Santiago de Surco

ORDENANZA N° 564 -MSS
Santiago de Surco, 14 JUL. 2017

EL ALCALDE 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° 04-2017-CDU-CAJ-MSS, de las Comisiones de Gerencia de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, la Carta N° 2628-2017-SG-MSS de la Secretaría General, el Memorandum N° 423-2017-GM-MSS de la Gerencia Municipal, el Informe N° 525-2017-GAJ-MSS y los Memorandos N° 138 y 525-2017-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 143-2017-GDU-MSS y el Informe N° 092-2017-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, los Informes Nros. 846, 764 y 638-2017-SGLH-GDU-MSS de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, entre otros documentos, sobre proyecto de Ordenanza de Facilitación para el Saneamiento de Edificaciones; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes Nros. 28607 y 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 establecen que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

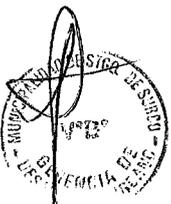
Que, el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. Así mismo, el artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, señala que: *"El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales. (...)"*;

Que, el Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción. Asimismo, el artículo 74° de la misma Ley, señala que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución, fiscalización y control, en las materias de su competencia, conforme a la Ley N° 27972 y la Ley de Bases de la Descentralización. Del mismo modo, el Artículo 79° numeral 3) ítems 3.6 y 3.6.2 de la acotada Ley, 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. (...)"*;

Que, el Artículo 30° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA - TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, señala: *"(...) Las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro Predial"*;

Que, mediante Informe N° 092-2017-GDU-MSS del 23.06.2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano presenta el presente proyecto de Ordenanza, el cual tiene como objetivo establecer disposiciones específicas según áreas de tratamiento normativo del distrito, para que a través de un solo procedimiento obtener licencia de edificación vía regularización de obras que han sido ejecutadas sin autorización después del 25.09.2007 hasta antes de la entrada de la vigencia de la presente Ordenanza, así como la respectiva Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, cuya finalidad es permitir a los vecinos del distrito el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación, la revalorización de los predios, así como el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del distrito, siendo su ámbito de aplicación para los predios ubicados en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santiago de Surco;





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA Nº 02 DE LA ORDENANZA Nº 564 -MSS

Que, asimismo, con Informe Nº 638-2017-SGLH-GDU-MSS del 17.05.2017, la Subgerencia de Licencias y Habilitación, remitiendo el Informe Nº 145-2017-mhr del 16.05.2017, concluye señalando que las disposiciones vertidas en el proyecto de Ordenanza, constituye un beneficio para los vecinos del distrito, que permitirá el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación ejecutada sin la respectiva licencia, hasta antes de la fecha de entrada de su vigencia, y con ello, la revalorización de los predios, así como el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del distrito. Asimismo, a través del Informe Nº 764-2017-SGLH-GDU-MSS del 08.06.2017, dicha Subgerencia remite opinión técnica sustentatoria, contenida en el Informe Nº 13-2017-GPG de fecha 07.06.2017;

Que, con Memorando Nº 143-2017-GDU-MSS del 06.07.2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano teniendo en cuenta el Informe Nº 846-2017-SGLH-GDU-MSS del 04.07.2017 de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, que adjunta el Informe Nº 247-2017-MHR del 04.07.2017, efectúa el levantamiento de las observaciones efectuadas por la Gerencia de Asesoría Jurídica a través de su Memorando Nº 138-2017-GAJ-MSS del 27.06.2017;

Que, el Informe Nº 525-2017-GAJ-MSS del 07.07.2017, la Gerencia de Asesoría Jurídica, señala que la presente propuesta normativa, resulta beneficiosa, por cuanto contempla criterios más flexibles, en relación a la Ordenanza Nº 398-MSS que fomenta la revalorización de predios en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y parte del III de Lima Metropolitana, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 18.09.2011, Ordenanza Nº 399-MSS que fomenta la revalorización de predios en parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 18.09.2011 y, Ordenanza Nº 523-MSS de Regularización de Edificaciones dentro del Distrito de Santiago de Surco, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 08.09.2015, siendo que el proyecto de ordenanza submateria, permite acogerse a los parámetros vigentes a la fecha de ejecución de la obra o a los actuales, de series estos favorables, a diferencia de las precitadas; concluye emitiendo opinión señalando que el proyecto de Ordenanza, resulta procedente, correspondiendo al Concejo Municipal su aprobación;

Que, agrega la Gerencia de Asesoría Jurídica que en concordancia con lo establecido en el numeral 3.2 del Artículo 14º del Decreto Supremo Nº 001-2009-JUS, el proyecto de ordenanza, se encuentra exceptuado de prepublicación, ya que la misma resulta innecesaria, por cuanto la misma constituye un beneficio para los vecinos del distrito, siendo que la propuesta no constituye la creación de derechos o imposición de multas, dado que con la misma se busca un mecanismo dentro de los parámetros legales que permita al vecino regularizar sus construcciones, por lo tanto se genera un interés general que permite la excepción;

Que, con Memorandum Nº 423-2017-GM-MSS de fecha 10.07.2017, la Gerencia Municipal señala encontrar conforme la presente propuesta normativa;

Estando al Dictamen Conjunto Nº 04-2016-CDU-CAJ-MSS, de las Comisiones de Gerencia de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, al Informe Nº 525-2017-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica y de conformidad con los Artículos 9º incisos 8) y 9), 39º, 40º y 79º de la Ley Nº 27972, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, el Concejo Municipal aprobó por **MAYORÍA** la siguiente:

ORDENANZA DE FACILITACIÓN PARA EL SANEAMIENTO DE EDIFICACIONES

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETIVO Y FINALIDAD

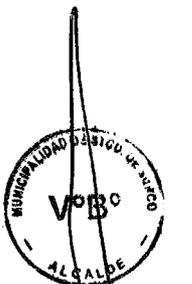
Tiene como objetivo establecer disposiciones específicas según áreas de tratamiento normativo del distrito, para a través de un solo procedimiento obtener licencia de edificación vía regularización de obras que han sido ejecutadas sin autorización después del 25 de setiembre 2007 hasta antes de la entrada de la vigencia de la presente Ordenanza así como la respectiva Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, cuya finalidad es permitir a los vecinos del distrito el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación, la revalorización de los predios así como el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del distrito.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ÁMBITO

Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación para los predios ubicados en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santiago de Surco.

ARTÍCULO TERCERO.- ALCANCES

Se podrán acoger a los beneficios que se establecen en la presente Ordenanza, las personas naturales o jurídicas que tengan la condición de propietario del predio, y en caso no sea el propietario debe acreditar el derecho para solicitar la Regularización de Licencia de Edificación.





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA Nº 03 DE LA ORDENANZA Nº 564 -MSS

ARTÍCULO CUARTO.- CONDICIONES PARA ACOGERSE A LA PRESENTE ORDENANZA

Para acogerse a las disposiciones de la presente Ordenanza se debe contar con Habilitación Urbana y Recepción de Obras de Habilitación Urbana e inscripción individualizada del predio urbano; a excepción de predios ubicados en el Área de Tratamiento Normativo I, II, III que de no contar con la Habilitación Urbana se presentará en su defecto el Plano Catastral emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro (SGPUC) y los formularios de información Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU) del predio y en cuyo caso se tramitará únicamente la Regularización de Licencia de Edificación debiendo tramitarse posteriormente mediante procedimiento regular la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones una vez obtenida la Recepción de Obras de Habilitación Urbana e inscripción individualizada del predio urbano.

Será materia de regularización para la obtención de Licencia de Edificación y Conformidad de Obra los predios que se encuentren en condición de habitable con las siguientes características:

- Contar con muros revocados, falsos pisos y/o contra pisos terminados, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados así como la cocina y un baño terminado con aparatos sanitarios operativos, puerta y ventanas; fachadas externas terminadas.
- En Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: En los bienes y servicios comunes deben contar con estructuras, obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos; instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso instalaciones de gas, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento. Los pasadizos y escaleras comunes no deben presentar impedimentos de circulación.
- Los predios que se encuentren en el Área de Tratamiento Normativo II pueden cumplir con la condición de habitable con las diferentes tipologías de revestimientos de fachadas laterales.

ARTÍCULO QUINTO.- UNIDADES ORGÁNICAS COMPETENTES

La Gerencia de Desarrollo Urbano y la Subgerencia de Licencias y Habilitación son los órganos competentes para el cumplimiento de la presente Ordenanza. La Subgerencia de Licencias y Habilitación resolverá en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.

TITULO II DISPOSICIONES NORMATIVAS

ARTÍCULO SEXTO.- REQUISITOS

Para solicitar Regularización de Licencia de Edificación y la respectiva Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variación al amparo de esta Ordenanza se debe presentar los siguientes documentos:

- Formulario Único de Edificación (FUE) por triplicado y una copia debidamente suscrito por el administrado y por el profesional responsable.
- Sección Formulario Único de Edificación (FUE) - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación por triplicado y una copia debidamente suscrito por el administrado y el profesional responsable. (en caso sea aplicable de acuerdo al artículo II)
- En caso que el administrado no sea el propietario de predio debe presentar la documentación que acredite el derecho a edificar.
- En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en que conste inscrita la misma.
- Documento en que el profesional responsable declare que la obra se ha ejecutado bajo los alcances de la presente Ordenanza.
- Carta de seguridad de obra firmada por Ingeniero Civil colegiado habilitado, que comprenda toda la edificación a regularizar.
- Declaración jurada del profesional constataador Arquitecto o Ingeniero Civil señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.
- Documentación técnica firmada por el profesional constataador:
 - Plano de Ubicación y Localización según formato que obra en el Portal Institucional (con cuadro comparativo de áreas, secciones de vías).
 - Planos de Arquitectura (plantas totalmente amobladas), plano de techo, cortes y elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador a escala 1/75 mínimo. En el caso de ampliación, remodelación se presentará planos de intervención y resultantes.
 - Memoria descriptiva: ubicación, área, medidas, uso y estado de terminación y conservación del predio firmado por el profesional constataador.



Municipalidad de Santiago de Surco

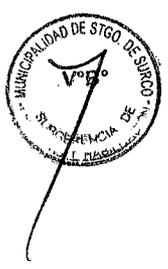
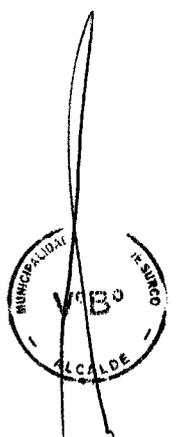
PÁGINA Nº 04 DE LA ORDENANZA Nº 564 -MSS

- h.4) Planos de seguridad y Declaración Jurada de Responsabilidad del profesional acreditado por CENEPRED en los casos que corresponda (modalidades C y D); y para uso de Comercio se debe adjuntar el respectivo Certificado de Defensa Civil que amerite.
- i) En caso de Regularización de Licencia de Edificación de una Ampliación, Remodelación y/o Demolición se debe adjuntar copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad. De no existir planos de declaratoria de fábrica debe adjuntar esquila de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, ante lo cual debe adjuntar asimismo un levantamiento físico de la edificación o en su defecto copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- j) Si el predio se encuentra dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común debe adjuntar Autorización de la Junta de Propietario según Reglamento Interno. De no contar con Reglamento Interno presentar Declaración Jurada de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación y que constituyan mayoría simple en el que conste de modo expreso su conformidad por las obras de edificación ejecutada materia de regularización.
- k) Plano Catastral otorgado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en caso de predios que no cuenten con Habilitación Urbana ubicados en el Área de Tratamiento Normativo I, II, III.
- l) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- m) Para predios que tengan zonificación y/o uso comercial se debe adjuntar licencia de funcionamiento con el uso consignado en la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación, caso contrario se evaluará si es conforme con la zonificación vigente.
- n) Los predios con zonificación conforme que requieran la autorización sectorial correspondiente se debe adjuntar la documentación respectiva según el caso.
- o) Pago por costos administrativos que comprende el 10% de la UIT vigente.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- PROCEDIMIENTO

La solicitud de Regularización de Licencia de Edificación bajo las disposiciones de la presente Ordenanza se resolverá en el plazo de treinta (30) días hábiles, y seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Formulario Único de Edificación (FUE) y la Sección del FUE- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación - sin variaciones (de corresponder este último) por triplicado y una copia se presenta en el Centro de Atención Surcano, CAS PAL 1 ubicado en Pasaje Sáenz Peña s/n- Cercado de Surco, donde se verificará el cumplimiento de requisitos para proceder a la recepción.
- b) Con la recepción del expediente, el administrado debe indicar por escrito la fecha de inspección ocular que debe ser dentro del término máximo de cinco (05) días hábiles para la constatación de la edificación donde se verificará según planos presentados cumpla con parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza pudiéndose aplicar normativas vigentes: Ordenanza, Decreto de Alcaldía de ser más favorable a la edificación a regularizar, escrito donde dejará constancia que brindará las facilidades y condiciones para que en el día señalado se practique la verificación total de las obras ejecutadas al no haber segunda inspección.
- c) Se solicitará a la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa informe en el término de cinco (05) días la existencia de quejas por daños materiales que hubieran sido causadas por la obra ejecutada a predios colindantes así como también de reclamos por afectación del registro visual, los mismos que de existir y de no ser solucionados en el trámite del procedimiento conllevará a la declaración de improcedencia.
- d) Efectuada la inspección ocular, se emite el informe técnico correspondiente sobre la edificación materia de regularización debiendo haber solicitado en los casos que se requiera el informe de las áreas correspondientes, y de existir observaciones se notificará al administrado para la subsanación en el plazo de quince (15) días hábiles prorrogables a quince (15) días hábiles de ser presentada la solicitud dentro del plazo, pudiendo otorgarse un plazo adicional como máximo por el mismo término, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento durante estos días.
- e) De no subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado o de verificarse la trasgresión urbanística y edificatoria o que no se cumpla con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad se emitirá la resolución de Improcedencia.
- f) Si la verificación es Conforme, se comunicará al administrado de dicha conformidad y que se procederá a verificar de la información que obra en la Subgerencia de Registro y Control Tributario de que ha cumplido con la declaración de las áreas existentes y las áreas a regularizar y de la no existencia de adeudos, con lo que se procederá a expedir la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, sellar y firmar los planos presentados, el Formulario Único de Edificaciones (FUE) - Licencia.
- g) Con la resolución de Regularización de Licencia de Edificación, de contar el predio con la recepción de obras de habilitación urbana e inscripción individualizada del predio urbano se procederá con el trámite de verificación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones para lo cual el





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA N° 05 DE LA ORDENANZA N° 564 -MSS

administrado debe adjuntar dos (02) juegos de copias de los planos aprobados en la etapa de la licencia de edificación obtenida vía regularización. De ser conforme la verificación se expedirá la resolución respectiva y de existir observaciones comunicará al administrado para la subsanación respectiva en el plazo máximo de cinco (05) días hábiles y de no subsanar se declara su improcedencia.

ARTÍCULO OCTAVO.- PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Las obras a regularizar deben cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza, pudiéndose aplicar normativa vigente, Ordenanza, Decreto de Alcaldía de ser más favorable a la edificación a regularizar; no siendo acumulables los beneficios para el Área de Tratamiento Normativo III. De ser el caso en que se sustente la altura por consolidación de la cuadra donde se encuentra ubicado el predio debe solicitarse el Informe de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro que establezca el Perfil Urbano.

1. ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II

1.1 RETIRO:

Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas que tengan retiro menor al normativo y además de volados resultan técnicamente procedente siempre que exista consolidación de alineamiento frontal con el 50% + 1 en la cuadra donde se ubica el predio, lo que debe ser representado en gráfico con la respectiva memoria sustentatoria que incluya fotografías, lo que será corroborado mediante informe e inspección ocular de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

No se aplicará esta tolerancia si los retiros y volados impidan la visibilidad vehicular (ochavo) así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros con respecto a las redes públicas de electricidad, y en caso de que la construcción se haya ejecutado antes de la instalación de las referidas redes se debe sustentar y acreditar esta condición.

1.2 ÁREA LIBRE:

Procederá la disminución del porcentaje de las áreas libres siempre que no se afecte y se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación.

En los pozos de Luz se aplicará una tolerancia del 30% del cálculo reglamentario establecido en el artículo 19° de la Norma A.010 del RNE.

1.3 ALTURA:

Se podrá regularizar la edificación con un (01) piso adicional y azotea sobre la altura máxima permitida y/o aprobada, de acuerdo al siguiente cuadro:

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m ²)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)
Residencial de Densidad Baja - RDB	Unifamiliar	200	3
	Multifamiliar	200	4
			5 (1)
Residencial de Densidad Media - RDM	Unifamiliar	120	3
	Multifamiliar	120	3
	Multifamiliar	150	4
			5 (1)
	Multifamiliar	200	5
Vivienda- Taller VT	Multifamiliar	300	6 (1)
			6
			7 (1)
Residencial de Densidad Alta	Conjunto Residencial	1600	8
	Unifamiliar y Multifamiliar	180	3 (2)
Residencial de Densidad Alta	Multifamiliar	300	8
	Multifamiliar	450	1.5(a+r) (3)
	Conjunto Residencial	2500	1.5 (a+r)





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA N° 06 DE LA ORDENANZA N° 564 -MSS

- (1) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 20 mts.
- (2) Si se destina el lote a uso de vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Media, según tamaño del lote y ubicación.
- (3) Frente a avenidas con ancho mayor de 20 mts. Frente a parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos.

2. ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

2.1 RETIRO:

Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas frente a vías locales que tengan retiro menor al normativo y volado resulta técnicamente procedente de acreditar la consolidación urbana conjuntamente con edificaciones colindantes que comprenda el 75% del entorno inmediato /frente de manzanas, lo cual debe sustentarse con gráfico y fotografías y que será corroborado mediante informe e inspección ocular de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

2.2 ÁREA LIBRE Y AREA DE VIVIENDA:

- a) El área libre tendrá una tolerancia de hasta un 10% del área libre mínima normativa, incluyendo los predios en esquina.
- b) En los pozos de luz se aplicará una tolerancia del 10% del cálculo reglamentario establecido en el artículo 19° de la Norma A.010 del RNE.
- c) En edificaciones multifamiliares se permitirá la reducción del 10% del área mínima por unidad de vivienda del 50% de las unidades de vivienda y un 20% para las unidades de viviendas restantes.

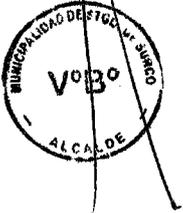
2.3 ALTURA:

Se podrá regularizar la edificación con un (1) piso adicional y en donde no se permitirá uso de azotea sobre la altura máxima permitida y/o aprobada, de acuerdo al siguiente cuadro:

NUMERO DE PISOS	USO RESIDENCIAL (1)	USO COMERCIAL (2)
	METROS LINEALES MAXIMO	METROS LINEALES MAXIMO (3)
2 PISOS	6.00 ml	8.00 ml
3 PISOS	10.50 ml	12.00 ml
4 PISOS	13.50 ml	16.00 ml
5 PISOS	16.50 ml	20.00 ml
6 PISOS	19.50 ml	24.00 ml
7 PISOS	22.50 ml	28.00 ml
8 PISOS	25.50 ml	32.00 ml
9 PISOS	28.50 ml	36.00 ml
10 PISOS	31.50 ml	40.00 ml
MAS DE 15 PISOS	+45.00 ml	+60.00 ml

- (1) Uso residencial: El cálculo de la altura en metros lineales es el resultado de promediar la altura máxima permisible, es decir 3.00 ml por piso (incluido la losa del techo por piso) con el número de pisos establecidos por el Plano de Alturas, incluyendo además de ser el caso la ejecución de un semisótano o un paramento de protección en la azotea de 1.50 ml.
- (2) Uso comercial: El cálculo de la altura en metros lineales es el resultado de promediar la altura máxima permisible, es decir 4.00 ml por piso (incluido la losa del techo por piso), con el número de pisos establecidos por el Plano de Alturas, al utilizarse el 100% del predio como uso comercial, de lo contrario se aplicará la altura correspondiente al uso residencial.
- (3) Cuando el uso comercial sea compatible con las zonas residenciales, se podrá aplicar en los dos primeros pisos el máximo de altura de edificación (número de pisos y metros lineales correspondiente al uso comercial), el resto de la edificación destinada al uso residencial será definida con los rangos establecidos para dicho uso.

La Urbanización El Totoral II; Urbanización Luis M. Sánchez Cerro; Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico; A.A.H.H Manuel Medina Paredes; Pueblo Joven Jorge Chávez; Ex Fundo La Talana que se encuentran comprendidos en el Área de Tratamiento Normativo III se evaluarán con la normatividad





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA Nº 07 DE LA ORDENANZA Nº 564 -MSS

que regula a dicha Área de Tratamiento Normativo, pero se acogerán a los beneficios del Área de Tratamiento Normativo II.

3. ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II, III, IV

3.1 ESTACIONAMIENTOS (Para vivienda y Comercio)

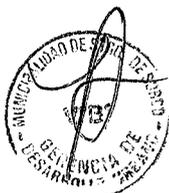
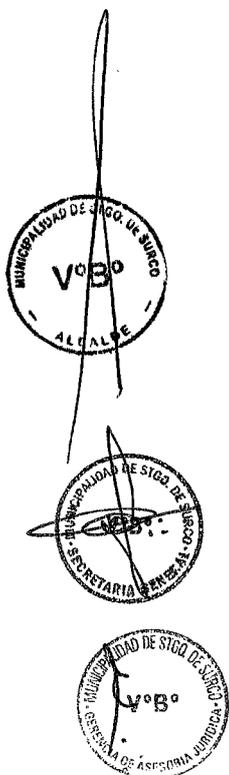
- a) En Área de Tratamiento Normativo I, II, IV, cuando la edificación a regularizar no cumple con el número de estacionamientos requeridos y de no ser posible su incremento dentro del predio, este déficit se podrá resolver mediante estas dos posibilidades:
 - a.1) Adquisición de estacionamiento(s) vehicular mediante escritura pública, lo que no debe afectar al número requerido mínimo de estacionamientos de otro predio. Debe encontrarse dentro del radio de 500 metros.
 - a.2) En caso no sea posible adquirir estacionamiento(s) vehicular se acreditará el contrato de arrendamiento de estacionamiento(s) vehicular en playas o edificios de estacionamientos autorizados para tal fin ubicados dentro del radio de 1000 metros; contrato con plazo de vigencia no menor de un (01) año, adjuntando además una Declaración Jurada de mantener un contrato de arrendamiento que cubra el déficit de estacionamiento como condición para la existencia de la licencia de edificación, caso contrario estará sujeto a su revocatoria.
- b) En el Área de Tratamiento Normativo III, cuando la edificación a regularizar no cumple con el número de estacionamientos requeridos y de no ser posible su incremento dentro del predio, este déficit se podrá resolver con la adquisición mediante escritura pública de estacionamiento(s) en edificios o playas de estacionamientos en un radio no mayor de 500 metros. Para uso comercial, el déficit de estacionamientos además de las condiciones antes expuestas se podrá resolver con alquiler de estacionamiento(s) y cuyos contratos deben tener vigencia no menor a cinco (05) años, debiéndose adjuntar una Declaración Jurada del propietario de mantener vigente dicho contrato de alquiler del estacionamiento(s), cuya resolución será causal de revocatoria de la licencia de edificación en donde además se consignará esta condición.
- c) En los casos en que no se pueda cumplir el total del déficit mediante las condiciones antes expuestas, se consignará como CARGA en la Resolución de Licencia de Edificación, en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, y en el plano de ubicación el incumplimiento de este parámetro.
- d) En el Área de Tratamiento Normativo I y II, las edificaciones con uso de comercio que cuenten con licencia de funcionamiento no se les requerirá mayor número de estacionamientos.
- e) No se exigirá el requerimiento de estacionamiento para visitas.
- f) Se reducirá en un 10% el número de estacionamientos de lo requerido en la normatividad vigente.

3.2 OTRAS DISPOSICIONES

- a) Se aplicará una tolerancia máxima hasta del 10% de lo establecido en el título III del Reglamento Nacional de Edificaciones "Consideraciones Generales de las Edificaciones", a excepción de rampas de acceso a estacionamiento y peatonales en cuanto a la pendiente normativa y cajones de estacionamiento que podrán tener una tolerancia de hasta el 2.5% del normativo. No se incluye dentro de esta tolerancia para las alturas de piso terminado a viga y dinteles.
- b) Para el Área de Tratamiento Normativo I, II, IV de no cumplir con el porcentaje establecido como tolerancia deberá adjuntar el Certificado de Defensa Civil "Conforme" sobre las áreas comunes de la edificación a regularizar.
- c) No debe existir afectación del Registro Visual desde la edificación a regularizar con predios colindantes, ni queja por este motivo ante la Subgerencia de Licencia y Habilitación y/o Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa. Si fuera el caso se presentará declaración jurada de los propietarios de los predios colindantes.
- d) Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo que se encuentren inscritos en Registros Públicos, asimismo se podrá regularizar edificaciones que cuenten con carga en su licencia de edificación o declaratoria de fábrica, siempre que la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación bajo esta normativa tenga como objetivo levantar la carga.

ARTÍCULO NOVENO.- USO DE AZOTEA

El área techada total de la azotea no excederá el 45% del área utilizable sin contar con las áreas de circulación vertical los mismos que no deben estar dentro del área de retiro de tres (03) metros, y debe tener una altura no mayor a 2.50 ml desde el nivel del piso acabado de la azotea. Debiendo estar retirada a 3.00 ml de la línea de edificación del último piso.





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA N° 08 DE LA ORDENANZA N° 564 -MSS

Se entiende que el área a utilizar de la azotea está constituida por la superficie total del techo y para el caso de multifamiliares y conjuntos residenciales, del área de uso exclusivo que corresponda al departamento del último piso sobre el que se ubica. Los usos permitidos en el nivel de azotea:

- a) **Vivienda Unifamiliar** (uso privado): Área verde, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, cuarto de trabajo, gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados. Puede destinarse también a uso de áreas de servicio: dormitorio y su baño, lavandería con tabiques o parapetos con una altura máxima de 2.10 metros lineales que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio
- b) **Vivienda Multifamiliar y Conjuntos Residenciales.**
 - b.1) Servicios: Lavandería, tendal, cuarto de planchado o cuarto de servicio, depósitos, servicios higiénicos para el personal de servicio (uso privado).
 - b.2) Recreación: área libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, estar, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados (uso privado y común)
 - b.3) Se podrá considerar combinación de alternativa en uso de la azotea
 - b.4) No se permitirá ambientes destinados a uso privado, usos de vivienda (sala-comedor, cocina dormitorios).

TITULO III

BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO DÉCIMO.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Las personas que se acojan a la presente Ordenanza, obtendrán como beneficio administrativo, la suspensión del procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva que se encuentre en trámite por ejecutar obras constructivas sin la autorización municipal correspondiente, hasta que culmine satisfactoriamente con el procedimiento de Regularización de la Licencia de Edificación.

Las multas impuestas a los administrados responsables de los predios que obtengan la Regularización de la Licencia de Edificación en el marco de la presente Ordenanza, acreditando haber cumplido con subsanar el objeto de la infracción quedarán sin efecto de encontrarse en trámite el procedimiento sancionador y/o de ejecución coactiva en el que se encuentren, lo que no implica bajo ningún aspecto la devolución de pago de multas que hayan sido canceladas en forma total o fraccionada por la infracción cometida.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

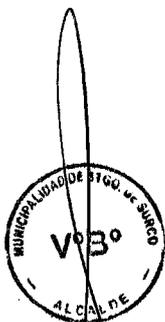
PRIMERA.- La Resolución de Regularización de Licencia de Edificación no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite en razón que se sustenta en la documentación presentada por el solicitante y en mérito de la presunción de veracidad que manda la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

SEGUNDA.- Los predios que se encuentren en el Área de Tratamiento Normativo IV pueden solicitar la Regularización de Licencia de Edificación y Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones al amparo de la presente Ordenanza, el cual será evaluado bajo los parámetros de la Ordenanza N° 1044-MML que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, y no se aplicará las tolerancias establecidas en el Artículo Octavo.

TERCERA.- No se podrá acoger a las disposiciones de la presente Ordenanza los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural integrantes de la Zona Monumental; los predios localizados en áreas reservadas para la vía pública aprobados por Ordenanza N° 341-MML y Ordenanza N° 181-MML; los predios ubicados en la prolongación de vía existente que forma parte de la trama vial, además las áreas de recreación pública, servidumbre de paso; los predios que se encuentren comprendidos dentro de las Ordenanzas N° 424-MSS y N° 442-MSS.

CUARTA.- No procederá otorgar Regularización de Licencia de Edificación de encontrarse cuestionada la titularidad del predio mediante proceso judicial o de no haberse solucionado el reclamo por daños materiales ocasionados por la ejecución de la obra o afectación del registro visual a predios colindantes.

QUINTA.- Previo a la expedición de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, se debe acreditar el pago ante la Subgerencia de Licencias y Habilitación del porcentaje del valor de la obra ejecutada a regularizar según las disposiciones de la presente Ordenanza según el siguiente porcentaje: Vivienda unifamiliar, multifamiliar, quinta o condominio de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar: 10 %; Comercio y otros:





Municipalidad de Santiago de Surco

PÁGINA N° 09 DE LA ORDENANZA N° 564 -MSS

15%, el mismo que se efectuará previo a la expedición Resolución de Regularización de Licencia de Edificación. El porcentaje se aplicará según el área ocupada por cada uso.

SEXTA.- En casos excepcionales por el estado de necesidad extrema por la condición socio económica de pobreza y/o salud grave de persona natural propietaria de un (01) solo predio a nombre propio o de la sociedad conyugal destinados íntegramente a vivienda de los mismos, pueden ser exoneradas del pago a que se refiere la quinta disposición complementaria y final de la presente Ordenanza. Para verificar ello, la solicitud debidamente documentada que sea presentada por el administrado con dicha finalidad, entre cuyos documentos necesariamente se debe adjuntar el Certificado Positivo de Propiedad expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registro Públicos- SUNARP será remitida a la Subgerencia de Bienestar Social quién elaborará un Informe Social sustentado en lo siguiente: Ingreso familiar; carga familiar, nivel de empleo; salud; estado, uso y características del predio; consumo de servicios básicos; y demás aspectos que pueda certificarse o verificarse con la justificación necesaria que determine concretamente el estado de necesidad extrema, lo cual debe contar con la visación de la Gerencia de Desarrollo Social.

SETIMA.- La presente Ordenanza no limita la competencia de la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa en sus acciones de fiscalización de detectar obras constructivas sin la autorización municipal correspondiente. Con la expedición de esta Ordenanza la citada Subgerencia suspenderá el procedimiento sancionador de obras de edificación ejecutadas antes de su vigencia y regidas bajo sus disposiciones. La Subgerencia de Licencias y Habilitación remitirá a la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa copia de las resoluciones de Regularización de Licencias de Edificación, y asimismo concluida la vigencia de la Ordenanza remitirá el consolidado de licencias emitidas.

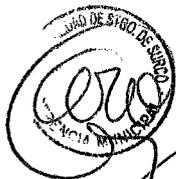
OCTAVA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano y tendrá vigencia por el período de seis (06) meses, encontrándose facultado el señor Alcalde para que a través de Decreto de Alcaldía disponga su proroga y dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

NOVENA.- Disponer la publicación de la presente Ordenanza en el Portal del Estado Peruano, en el Portal Institucional y en el Portal del Servicio al Ciudadano y Empresas.

DECIMA.- Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa en lo que se encuentre dentro de su competencia, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la difusión de la misma.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



Municipalidad de Santiago de Surco
[Firma]
PEDRO CARLOS MONTOYA ROMERO
Secretario General

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



RHGB/PCMR/ram..