



Municipalidad de Santiago de Surco  
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



01 FEB. 2023  
LEYDITH I. VALVERDE MONTALVA  
Secretaria General

Municipalidad de Santiago de Surco

ORDENANZA N° 672 -MSS

Santiago de Surco, 27 ENE. 2023

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

POR CUANTO:

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

VISTO:

El Dictamen N° 001-2023-CDU-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, las Cartas N° 90 y N° 114-2023-SG-MSS de la Secretaría General de fechas 13.01.2023 y 17.01.2023 respectivamente, que remiten los Memorándums N° 42 y N° 128-2023-GM-MSS de fechas 13.01.2023 y 17.01.2023 de la Gerencia Municipal, Informes N° 16 y N° 36-2023-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica de fechas 06.01.2023 y 17.01.2023 respectivamente, Memorándums N° 13 y N° 32-2023-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano de fechas 06.01.2023 y 12.01.2023 respectivamente; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establecen que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el Artículo 195 de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes, entre otras, para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial;

Que, los numerales 3.1 y 3.6 del inciso 3 del artículo 79° de la mencionada Ley Orgánica de Municipalidades, señala como funciones específicas de las municipalidades distritales, la aprobación del plan urbano con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia, y las funciones de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como de realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, entre otros;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, norma los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, la fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación;

Que, asimismo, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, señala en el artículo 7 que le corresponde a los Gobiernos locales, la atribución y obligación de expedir ordenanzas, decretos de alcaldía y actos administrativos para el uso y la gestión del suelo;

Que, de otro lado, el numeral 9.1 del artículo 9 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, define a la Vivienda de Interés Social - VIS, como aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS y que para acreditar dicha condición, se presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutara según las condiciones establecidas en el Reglamento respectivo, hasta la transferencia del bien, lo cual debe ser acreditado en la etapa de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación;

Municipalidad de Santiago de Surco  
Alcaldía  
V°B°  
Carlos Bruce Montes de Oca

Municipalidad de Santiago de Surco  
Secretaría General  
V°B°  
Leydith Valverde Montalva



01 FEB. 2023

LEYDITH I. VALVERDE MONTALVA  
Secretaria General

## Municipalidad de Santiago de Surco

Que, mediante Ordenanza N° 912-MML, Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un Sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, se aprobó el Plano de Alturas de Edificación correspondiente a un sector del Distrito de Santiago de Surco (Plano N° 02), el mismo que comprende los predios con frente a los ejes viales metropolitanos y dentro de las áreas estratégicas de nivel metropolitano en el Distrito, estableciendo que, en los demás predios del Distrito, se aplicarán los rangos de alturas establecidos en las Normas de Zonificación aprobadas por la dicha Ordenanza Metropolitana (Anexo No 02) y en el Plano de Alturas de Nivel Local que apruebe la Municipalidad Distrital;

Que, asimismo, la Ordenanza antes referida dispuso que los Planos de Alturas de Edificación correspondientes a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del Distrito de Santiago de Surco, se aprueben por Ordenanza Distrital, en estricta sujeción con los rangos establecidos en las Normas Generales de Zonificación (Anexo N° 02) y en los Planos de Alturas de Nivel Metropolitano (Plano N° 02), aprobadas por la misma Ordenanza Metropolitana, previa opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación, y, adicionalmente, establece que la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricta sujeción a las normas aprobadas en dicha Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, tamaños Mínimos de departamentos y otros, para su aplicación en su jurisdicción".

Que, en este contexto, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ordenanza N° 912-MML, se expidió la Ordenanza N° 265-MSS, "Ordenanza que aprueba el Plano de Alturas de Edificación correspondientes a lotes ubicados frente a los ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito de Santiago de Surco";

Que, con fecha 01 de junio de 2019, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la Ordenanza N° 595-MSS, Ordenanza de Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles y Creación de Espacios Públicos en Áreas Privadas en el distrito de Santiago de Surco; mediante la cual se establecen, entre otros, beneficios de altura adicional a la normativa, siempre que se cumplan con ciertas condiciones;

Que, asimismo, con fecha 26 de setiembre de 2019, se publicó la Ordenanza N° 599-MSS, Ordenanza que Aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para un Sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, con la cual, la Municipalidad distrital de Santiago de Surco, no sólo aprobó los parámetros urbanísticos que fueron delegados en la Ordenanza N° 912-MML sino que establece alturas superiores a las aprobadas por la norma metropolitana, abriendo la posibilidad de que a estas variaciones en altura, se le añadan además, los beneficios de construcción sostenible regulados mediante Ordenanza N° 595 MSS;

Que, la Subgerencia de Licencias y Habilitación, mediante Informe N° 010-2023-SGLH-GDU-MSS de fecha 06.01.2023, señala que sin perjuicio de la vulneración y contravención de la normativa que significan lo regulado por la Ordenanza N° 595-MSS, y los incisos 7.3.5, 7.3.6 y 7.3.7 del artículo 7 de la Ordenanza N° 599-MSS; el propiciar edificaciones con altura superior a la normativa no sólo significa avalar el crecimiento desordenado del distrito lo cual genera gran impacto en el perfil urbano, sino que se genere una problemática en la dotación de los servicios básicos, por la densificación. Asimismo, en complemento al citado informe, dicha subgerencia emite el Informe N° 26-2023-SGLH-GDU-MSS de fecha 11.01.2023, el cual precisa que se ha constatado que el literal b) inciso 7.3.3 del Artículo 7 de la Ordenanza N° 599-MSS, establece a su vez que, "los proyectos de conjuntos residenciales multifamiliares ubicados con frente a las Avenidas paseo de la República, Panamericana Sur y Santiago de Surco, que cumplan con dejar un área libre mayor a la normativa (a partir del 70% del Área de Terreno), además ejecuten áreas verdes concentradas para uso de recreación y esparcimiento como mínimo en el 50% del área libre (no utilizar grass block), podrán edificar hasta una altura adicional equivalente al 50% de la altura normativa metros lineales y pisos, y, sobre esta altura podrán considerar azoteas bajo las condiciones de diseño establecidos en el reglamento";

Que, por su parte, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro a través del Informe N° 05-2023-SGPUC-GDU-MSS de fecha 05.01.2023, indicó respecto de la Ordenanza N° 599-MSS, que han modificado las alturas aprobadas mediante la Ordenanza N° 912-MML, existiendo además la posibilidad de que estas variaciones en altura aumente aún más, en mérito al acogimiento de los beneficios de



01 FEB, 2023

LEYDITH I. VALVERDE MONTALVA  
Secretaría General

## Municipalidad de Santiago de Surco

construcción sostenible regulados mediante Ordenanza N° 595-MSS, que permite generar alturas adicionales entre 01 a 03 niveles más;

Que, asimismo, la Subgerencia de Licencias y Habilitación, señaló mediante el Informe N° 39-2023-SGLH-GDU-MSS de fecha 13 de enero del 2023 que, desde la entrada en vigencia del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos N° 012-2019-VIVIENDA y N° 002-2020-VIVIENDA, los administrados se han acogido a la aplicación de estos para la aprobación de sus proyectos y anteproyectos; verificándose que el perfil y consolidación urbana está siendo alterado sustancialmente, debido a la variación de altura sin considerar la zonificación distrital;

Que, mediante el Dictamen N° 001-2023-CDU-CAJ-MSS, las Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, consideraron que resulta necesario, no sólo dejar sin efecto las mencionadas Ordenanzas N° 595-MSS y Ordenanza N° 599-MSS, sino también establecer con claridad que en el distrito de Surco se observa estrictamente el orden constitucional, específicamente en las disposiciones que regulan las competencias y el fuero municipal, en concordancia con la Ley Orgánica de Municipalidades; y que resulta de primordial importancia, disponer lineamientos claros que permitan velar por el cabal cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas por Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación y sus modificatorias, a fin de evitar que se desnaturalice su finalidad y se garantice la correcta aplicación de dicho Reglamento, únicamente a la edificación de Viviendas de Interés Social, más aún cuando se trata de soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo;

Que, es necesario señalar que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a través del Oficio N° 184-2022, emitido en respuesta a una consulta, ha opinado por la prevalencia del Reglamento Especial antes referido, sobre algunas disposiciones de la Ordenanza N° 2361-2021 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin embargo, es un principio constitucional que las Ordenanzas tienen rango de ley en el ámbito de su jurisdicción, en este caso, en Lima Metropolitana, y que la citada Ordenanza N° 2361-2021, se encuentra vigente, y es de cumplimiento obligatorio, en tanto no se derogue, se declare su inaplicabilidad o su inconstitucionalidad;

Que, el Artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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 regularización, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que las municipalidades tienen competencia normativa. (...)", y el numeral 8 del artículo 9 de la acotada Ley, señala que corresponde al Concejo Municipal "Aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los Acuerdos";

Que estando del Dictamen N° 001-2023-CDU-CAJ-MSS de la Comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, de conformidad con lo dispuesto en los incisos 8 y 9 del artículo 9 y los artículos 39, 40, y 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972, con dispensa del trámite de lectura y aprobación de Acta, los regidores adoptaron por MAYORIA lo siguiente:

**"ORDENANZA QUE DEROGA LA ORDENANZA N° 595-MSS, ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS SOSTENIBLES Y CREACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS EN ÁREAS PRIVADAS EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, LA ORDENANZA N° 599-MSS, ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA UN SECTOR DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO CONFORMANTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA"**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - DEROGAR la Ordenanza N° 595-MSS, Ordenanza de Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles y Creación de Espacios Públicos en Áreas Privadas en el distrito de Santiago de Surco.



01 FEB. 2023

LEYDITH I. VALVERDE MONTALVA  
Secretaria General

## Municipalidad de Santiago de Surco

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – **DEROGAR** la Ordenanza N° 599-MSS, Ordenanza que Aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para un Sector del Distrito de Santiago de Surco Conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**PRIMERA.** – Señalar que de acuerdo al Artículo 8 de la Ordenanza 912-MML Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un Sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, corresponde al Alcalde distrital de Santiago de Surco aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamiento, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos y otros para el Distrito de Santiago de Surco, mediante Decreto de Alcaldía.

**SEGUNDA.** – Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el cumplimiento y supervisión de la aplicación de la Ordenanza 2361-2021-MML

**TERCERA.** - Las licencias de edificación que se emitan a partir de la fecha para los proyectos edificatorios desarrollados al amparo del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, deben contener el siguiente enunciado:

*“El proyecto a ejecutar tiene la condición de vivienda de interés social, conforme a lo establecido en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y modificatorias. El cumplimiento de esta condición será materia de verificación en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación”.*

Esta disposición se aplicará a los procedimientos en trámite, incluso para los que cuenten con anteproyectos aprobados.

De no verificarse la condición de obra para viviendas de interés social no se otorgará el Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación. Asimismo, en la etapa de verificación administrativa, el órgano encargado deberá de velar por el cumplimiento de las condiciones que le otorgan la calidad de vivienda social y que le permiten acogerse a los beneficios que esto conlleva.

**CUARTA.** - Tratándose de proyectos de Vivienda de Interés Social, en los Carteles informativos a los que se refiere el artículo segundo de la Ordenanza 488-MSS, se deberá añadir el texto: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL el rubro “Tipo de Edificación – USO”.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** – **ENCARGAR** el Cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, y la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

**SEGUNDA.** – **ENCARGAR** a la Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Gerencia de Tecnologías de la Información, la publicación de esta Ordenanza en el Portal Institucional ([www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe)), y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la Difusión de la misma.

**TERCERA** – La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de publicada en el Diario Oficial El Peruano.

**POR TANTO:**  
Regístrese, publíquese y cúmplase

LEYDITH VALVERDE MONTALVA  
Secretaria General  
Jr. Bolognesi 275, Plaza de Armas de Santiago de Surco. T. 4115560 [www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe)

Municipalidad de Santiago de Surco

CARLOS BRUCE MONTES DE OCA  
Alcalde