



MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO

ORDENANZA N° 328-MDS

Surquillo, 19 de diciembre de 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO:

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Surquillo, en Sesión Ordinaria de la fecha, estando al Informe N° 063-2014-GDU/MDS de fecha 13 de junio de 2014 de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Informe N° 586-2014-GAJ de fecha 4 de diciembre de 2014 de la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre el Proyecto de Ordenanza de "Regularización de Licencias de Edificación y mediante Declaratoria de Fábrica en el distrito de Surquillo", y;



CONSIDERANDO

Que, debido al crecimiento urbano del distrito y en especial de algunas urbanizaciones, el proceso de construcción y consolidación ha sido progresivo sin que dichas edificaciones cuenten con un real control urbano;

Que, para la evaluación de las edificaciones se toma como marco normativo la Ordenanza 1076-MML, misma que en muchos casos no ha considerado el contexto socioeconómico y cultural en el que fueron construidas dichas edificaciones, con lo que se castiga a estas con cargas técnicas y con el consiguiente perjuicio de no poder acceder a créditos bancarios y otros, pues muchas veces no cumplen con el área libre, retiro municipal y estacionamiento, entre los más importantes;

Que, a fin de no castigar el esfuerzo progresivo de los vecinos, es necesario adecuar la normatividad compatibilizándola con esta realidad; por lo que a fin de flexibilizar la calificación de las edificaciones, se deberá a lo prescrito en el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA;

Que, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de competencia local;

Que, por lo expuesto en los considerandos anteriores, es necesario dictar una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las construcciones realizadas después del plazo establecido en la Ley N° 29090 y su modificatoria N° 29476 y 29898 que permita dar solución en gran parte al problema existente y, en forma progresiva, erradicar la práctica de las construcciones de edificaciones sin licencia en el distrito de Surquillo;

Que, conforme a la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, regulando el funcionamiento y actividades del sector, se cuenta con potestad para normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de construcciones, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, como establece el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, como antecedente, podemos nombrar el Reglamento de la Ley N° 27157, de Regularización de Edificaciones y del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica, que en el numeral 108°, modificado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA del 08 de noviembre de 2006, establece que la regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia de obra, a partir de la vigencia de dicha Ley, 20 de julio de 1999, se hará pagando la multa señalada en su artículo 36°, equivalente al 10% del valor de la obra declarada, así como los derechos de Licencia de Obra;



Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA de fecha 04 de mayo de 2013, se aprobó el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y de Licencias de Edificación; en el Capítulo VI, artículo 68° concordado con el artículo 30° de la Ley N° 29090, se establece que dichas edificaciones podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre de 2008, plazo que fue ampliado en 180 días calendario mediante la Ley N° 29300, de fecha 17 de diciembre de 2008, la cual modifica el primer párrafo del artículo 30 de la Ley N° 29090 y nuevamente fue ampliado hasta el 31 de diciembre de 2010 mediante la Disposición Transitoria Primera de la Ley N° 29476, que modifica y complementa la Ley 29090, de fecha 18 de diciembre de 2009, debiendo para ello cancelar los derechos y multa del 10% del valor de la obra y que todas aquellas que no cumplan con las normas urbanísticas o que no se hayan regularizado al vencimiento de dicho plazo serán demolidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley Orgánica de Municipalidades;



MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO

Que, mediante la Ley N° 29898 se aprobó la regularización de las edificaciones realizadas en el periodo comprendido entre julio de 1999 hasta el 27 de setiembre del año 2008 debiendo para ello cancelar los derechos y multa del 10% del valor de la obra siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas vigentes;

Que, la Ordenanza N° 740-MML de Regularización de Edificaciones mediante Declaratoria de Fábrica, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, con fecha 31 de enero de 2005, en el último párrafo del artículo primero señala que las municipalidades distritales podrán normar y aplicar la presente Ordenanza de acuerdo a lo que disponga su respectivo Concejo distrital mediante Ordenanza;

Que, el Decreto Supremo N° 013-13-VIVIENDA, aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y edificaciones que regula y norma las edificaciones al amparo de la construcción MI VIVIENDA y determina parámetros para la edificaciones que se acogen a él.

Estando a lo expuesto y de conformidad a lo establecido por los artículos 9° numeral 8), 39) y 40) de la Ley Orgánica de Municipalidades -Ley N° 27972, por mayoría y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, ha dado la siguiente:

ORDENANZA

ESTABLECEN BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN MEDIANTE DECLARATORIA DE FÁBRICA

Artículo Primero.- De los alcances y vigencia.- Los propietarios de edificaciones ubicadas en el distrito de Surquillo, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitables), así como de demolición, sin la Licencia de Obra, Conformidad o Finalización de Obra y Declaratoria de Fábrica, entre el **20 de julio de 1999 y el 31 de diciembre de 2012**, podrán regularizarlas con el pago de un derecho mínimo y de una simbólica multa (notablemente reducida respecto al valor de la obra declarada), de acuerdo a las escalas y procedimiento establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo Segundo.- De los requisitos.-

- a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado
- b) Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en los casos que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- c) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedidos por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos.
- d) Si el predio constituye unidad inmobiliaria en la que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común tales como departamentos en edificios, casas quintas en co-propiedad u otras unidades inmobiliarias que se sirvan o cuenten con bienes comunes, deberán presentar la autorización de la junta de propietarios.
- e) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
- f) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- g) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.
- h) Declaración jurada del profesional constataador, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- i) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; 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.

En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.
- k) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.
- l) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa será equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor.



MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO

En casos de edificaciones con afluencia masiva de público (centros comerciales, galerías, discotecas, restaurantes); edificaciones en las cuales la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificada y ampliada requiere estudios especiales o certificaciones de impacto ambiental /vial del sector, estos documentos deberán ser presentados como requisito; debiendo realizar el pago al Banco de La Nación para la revisión por los delegados.



Artículo Tercero.- Monto a pagar por derecho de trámite.- El monto por derecho de trámite de los procedimientos de Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza, será el valor detallado en el TUPA de la Municipalidad distrital de Surquillo, de los procedimientos independientes.

Artículo Cuarto.- Monto del valor total de la obra ejecutada.- En el caso de las fábricas contenidas en el ítem 4 del Formulario Registral, el Valor Total de la Obra por m2 tendrá como base los montos del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa, vigente para el año en que se presente el Expediente. El valor Total de la Obra será resultante de aplicar este valor al Área Total Techada de la Edificación, cuya multa será cancelable al finalizar favorablemente el trámite Regularización de Edificaciones y de Declaratoria de Fábrica. En el caso de Demoliciones, se tendrá también como base los montos del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales por m2 de Edificaciones para la Costa, vigente para el año en que se presente el Expediente, a los que se aplicará la depreciación de acuerdo a la antigüedad y estado de conservación del inmueble. El Valor Total de Obra de Demolición será el resultante de aplicar este valor al Área Total Techada de la Edificación demolida.

Artículo Quinto.- Del procedimiento.- El expediente de Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica establecida en la presente Ordenanza, ingresará por la Unidad de Administración Documentaria y Archivo y será remitida a la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro. La documentación presentada será evaluada por el personal técnico, realizándose para ello una inspección técnica al inmueble, De ser favorable, se visará la documentación por parte del Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro y se emitirá la Resolución Gerencial de aprobación por la Gerencia de Desarrollo Urbano.

El plazo del trámite para la Regularización de Edificaciones y de la Declaratoria de Fábrica ante la Municipalidad es de quince (15) días hábiles. Transcurrido dicho plazo, se aplicará el Silencio Administrativo Positivo, siempre y cuando no se haya aplicado el siguiente párrafo.

De encontrarse observaciones en el Expediente de Regularización de la declaratoria de Fábrica presentado, la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro notificará al propietario para que efectúe las respectivas subsanaciones otorgándose el plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días hábiles, vencido el cual se notificará la improcedencia del procedimiento, archivándose el mismo en forma definitiva sin devolución de los derechos y/o pagos realizados.

Las impugnaciones se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley N° 27444 -Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo Sexto.- De la calidad del título otorgado.- La Resolución Gerencial de aprobación de Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica, el FUE-CONFORMIDAD DE OBRA y DECLARATORIA DE EDIFICACION, Plano de Ubicación y Localización según formato y Plano de Arquitectura, Planta Corte y Elevaciones y Memoria Descriptiva, serán visados por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, constituyendo título suficiente para su posterior inscripción. Una vez efectuada la visación correspondiente, la Municipalidad entregará al propietario 02 juegos de ejemplares (FUE-CONFORMIDAD DE OBRA y DECLARATORIA DE EDIFICACION) y Planos con Memoria, con la Resolución de aprobación de la Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica constituyendo título suficiente para su posterior inscripción correspondiente en los Registros Públicos Zona Registral N° IX - Sede Lima (SUNARP).

Artículo Séptimo.- De los beneficios de la Regularización de Edificaciones y declaratoria de fábrica.- Los propietarios de las edificaciones que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, tendrán derecho de las multas y, además, en mérito a la presentación de regularización acogiéndose a la los presente Ordenanza.

Si la verificación es conforme, se deberá pagar la multa equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar.





MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO

Artículo Octavo.- De las observaciones registrales.- El levantamiento de observaciones para la inscripción de la Declaratoria de Fábrica ante los Registros Públicos será de exclusiva responsabilidad del Administrado.

Sólo en el caso de existir observaciones de la documentación técnica relacionada a la Declaratoria de Fábrica y sea ésta comunicada al Propietario mediante esquila de observaciones por parte del Registrador, se solicitará la visación correspondiente ante la Municipalidad de ser el caso justificado. Dicho acto será efectuado por el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro, sin costo adicional.

Artículo Noveno.- De las fábricas que cuentan con cargas técnicas inscritas.- Los propietarios que ya cuentan con Declaratoria de Fábrica con cargas técnicas inscritas en los Registros Públicos Zona Registral N° IX - Sede Lima -SUNARP podrán solicitar como primer paso el levantamiento de carga respectiva.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- APROBAR la utilización del formulario único de Edificación FUE-CONFORMIDAD DE OBRA y DECLARATORIA DE EDIFICACION emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

SEGUNDO.- Aquellos propietarios de edificaciones que no se acojan a la presente Ordenanza de Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones (RASA) de la jurisdicción, sin perjuicio de regularizar su edificación, mediante el procedimiento señalado en la presente Ordenanza.

TERCERO.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al siguiente día siguiente de su publicación en el Diario El Peruano, por el plazo de 30 días calendarios prorrogables.

CUARTO.- FACULTAR al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones necesarias para lograr la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

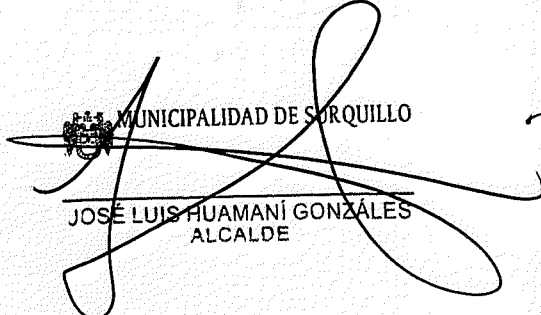
QUINTO.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, Gerencia de Rentas y Gerencia de Seguridad Ciudadana a través de la Sub Gerencia de Policía Municipal y Serenazgo el cumplimiento de la presente Ordenanza.

CUARTO.- Todo lo que no se ha considerado y no sé contraponga a la presente Ordenanza se regirá conforme a lo señalado en la Ley N° 29090 y su Reglamento.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚPLASE.


MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO
Sr. RIDER CACERES HORNA
SECRETARIO GENERAL


MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO
JOSÉ LUIS HUAMANI GONZÁLES
ALCALDE