



Municipalidad de Surquillo

ORDENANZA N° 470-MDS

Surquillo, 12 de noviembre de 2020

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO:**

**POR CUANTO:**

VISTO; el Dictamen N° 004-2020-CODU-CM-MDS de fecha 09 de noviembre de 2020 emitido por la Comisión de Obras y Desarrollo Urbano; el Dictamen N° 023-2020-CAPPR-CM-MDS de fecha 29 de octubre de 2020 emitido por la Comisión de Administración, Planeamiento, Presupuesto y Rentas; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Municipalidad Distrital de Surquillo, es un órgano de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia de conformidad con lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, de conformidad con el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las ordenanzas municipales, en 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 y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. En ese sentido, mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley;

Que, por otro lado, la actividad de la construcción debe ejercerse dentro del marco de las limitaciones al derecho de propiedad predial y, si bien de acuerdo a la normatividad civil, en caso de producirse daños o perjuicios a terceros, debe indemnizarse siguiendo procedimientos legales, por lo que, es necesario que la municipalidad adopte medidas que coadyuven a la seguridad y prevención de daños que, eventualmente, pudiera ocasionar la actividad constructiva en los predios colindantes, como puede ser el caso de demoliciones y/o excavaciones para la construcción de sótanos que requieran la aplicación de técnicas de seguridad para el sostenimiento de excavaciones para la estabilización de taludes;

Que, el numeral 3.6 del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, prevé que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias; y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica, y, en el artículo 88° del mismo cuerpo normativo, prescribe que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del ámbito de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;

Que, los artículos 954° y 957° del Código Civil, precisa que la propiedad se extiende al subsuelo y al sobre suelo, hasta donde sea útil al propietario en el ejercicio de su propiedad y que la propiedad predial se encuentra sujeta a la zonificación y a las limitaciones que establecen las disposiciones respectivas;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, su reglamento y normas modificatorias, establecen la obligación de entregar como requisito del trámite de Licencia, la presentación de la Póliza CAR a todo riesgo, para algunas modalidades de obra. Por lo que, resulta necesario establecer los canales informativos para que los propietarios, de los predios vecinos a las edificaciones, puedan conocer sus derechos y de ser el caso, realizar acciones previas en prevención de posibles daños en la etapa constructiva, así como medios necesarios para que los propietarios de los inmuebles y los titulares de las licencias de edificación tengan certeza sobre la naturaleza y magnitud de los daños, en caso estos se materialicen;

Estando a los fundamentos expuestos y en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto por UNANIMIDAD de los miembros del Concejo Municipal, y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se adoptó lo siguiente:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REPARACIÓN DE DAÑOS MATERIALES A PREDIOS DE TERCEROS Y BIENES PÚBLICOS CAUSADOS POR OBRAS DE EDIFICACIÓN, DEMOLICIÓN, AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN**

**ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETIVO**

La presente ordenanza tiene por objetivo proteger a los propietarios de predios colindantes y los bienes públicos de los daños materiales ocasionados como consecuencia de las obras de edificación, demolición, ampliación o remodelación autorizadas, en el ámbito del distrito de Surquillo.

**ARTICULO SEGUNDO.- DEFINICIONES**

- a) **Acta de Verificación del Estado del Predio Colindante:** Documento que registra el estado de conservación de las estructuras y/o acabados de un predio antes del inicio de una obra de edificación y/o demolición el cual será suscrito por el Titular de la Licencia de Edificación o su representante legal y el propietario del predio colindante o su representante.





### *Municipalidad de Surquillo*

- b) **Ampliación:** Es la obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados del área techada.
- c) **Bienes Públicos:** Infraestructura de carácter urbano que es parte de las obras ejecutadas en la habilitación urbana, como son Veredas, Pistas, Bermas, Arboles, Áreas Verdes, Paraderos, Postes señalizadores y otro mobiliario urbano.
- d) **Daños Materiales:** Perjuicio que afecta a los bienes o derechos materiales de las personas
- e) **Demolición:** Obra que se ejecuta para eliminar parcial o totalmente una edificación existente.
- f) **Edificación:** Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
- g) **Predio Colindante:** Inmueble que se ubique junto a una obra a ejecutarse sea esta de edificación, demolición, ampliación o remodelación.
- h) **Remodelación:** Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.



### **ARTÍCULO TERCERO.- PROCEDIMIENTO**

Emitida la Licencia de Edificación, Demolición, Ampliación o Remodelación, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro (SOPC), hará de conocimiento del Titular de la Licencia mediante carta que deberá, previamente al inicio de las obras autorizadas y con un mínimo de cinco (05) días de anticipación, comunicar a la Entidad Municipal mediante Anexo A, efectuar la evaluación de los predios colindantes a la obra.

El Titular de la Licencia mediante carta dirigida a los propietarios de los predios colindantes, comunicará el inicio de la obra autorizada y sobre la necesidad de efectuar la evaluación de los predios, adjuntando simultáneamente la Declaración Jurada de Compromiso de Reparación de Daños Materiales (Anexo 1).

La Declaración Jurada de Compromiso de Reparación de Daños materiales deberá ser entregada a cada unidad de manera independiente que colinde con la obra de Edificación, Demolición, Ampliación o Remodelación a ser ejecutada.

Finalizada la inspección al predio, se levantará el Acta de Verificación del Estado del Predio Colindante, con un registro fotográfico de ser necesario, Acta que será suscrita y firmada por el titular de la licencia de edificación o su representante legal y por el propietario del inmueble colindante o su representante.

Un original de la Declaración Jurada de Compromiso de Reparación de Daños Materiales, del Acta de Verificación del Estado del Predio Colindante y del registro fotográfico (de corresponder), debidamente suscritos y firmados por las partes involucradas serán presentados por el Titular de la Licencia a la Municipalidad de Surquillo. Este documento será adjuntado al expediente de la Licencia de Edificación y/o Demolición, después de lo cual se podrá iniciar la obra autorizada.

### **ARTÍCULO CUARTO.- CONSTATAción DE DAÑOS MATERIALES**

El propietario del inmueble afectado comunicara la ocurrencia de daños materiales ocasionados por la ejecución de la obra de edificación y/o demolición al Titular de la Licencia y/o Responsable de Obra para que procedan a verificar los daños ocasionados y a la elaboración del cronograma de reparación de daños, con lo que se inicia la solicitud de cumplimiento de la Carta de Compromiso de Reparación de Daños Materiales.

Si el Titular de la Licencia y/o Responsable de Obra no reconocieran los daños causados al predio colindante, el propietario del bien afectado comunicara por escrito a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, sobre la negativa a reconocer los daños efectuados a su propiedad.

La Subgerencia de Obras Privadas y Catastro efectuara la inspección ocular a efectos verificar los daños materiales ocasionados, a fin de proceder conforme a sus atribuciones y dependiendo de la gravedad de los daños ocasionados disponer la paralización de la obra. Asimismo, comunicará al titular de la licencia de edificación y/o demolición, la obligación del cumplimiento de la carta de compromiso de reparación de daños materiales presentados.

En el caso de los Bienes Públicos la Subgerencia de Obras Públicas según sus competencias, verificara el estado de la infraestructura colindante a la obra, como son las Veredas, Pistas, Bermas, Arboles, Áreas Verdes, Paraderos, Postes señalizadores y otro mobiliario urbano, verificando el daño ocasionado por la obra ejecutada, a efectos de acordar una reparación de estos.

### **ARTÍCULO QUINTO.- PERITAJE TÉCNICO DE LOS DAÑOS MATERIALES DE LOS PREDIOS COLINDANTES**

En caso de discrepancias entre el titular de la licencia y el propietario del inmueble afectado, respecto al origen y la magnitud de los daños, el titular de la licencia de edificación deberá solicitar al Colegio de Ingenieros del Perú la realización de un Peritaje Técnico que determine las causas y magnitud de los daños, así como las recomendaciones técnicas para su reparación.

Este peritaje será de acatamiento y aceptación de las partes, sin perjuicio de que estas puedan ejercer sus derechos de cuestionarlo en sede judicial, situación que no impedirá la continuación de la obra y/o la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y el procedimiento administrativo.





## *Municipalidad de Surquillo*

Los costos del peritaje serán asumidos por el Titular de la Licencia. En caso el peritaje determine que la obra en ejecución no es la causante de los daños imputados, el denunciante deberá resarcir el costo de este al Titular de la Licencia.

No se otorgará Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación hasta que la empresa constructora y/o persona natural cumpla con las recomendaciones del peritaje del Colegio de Ingenieros del Perú, repare los daños ocasionados, y se cancele las multas impuestas por todo concepto durante la ejecución de las obras.

### **ARTÍCULO SEXTO.- REPARACIÓN DE DAÑOS**

El titular de la licencia de edificación y el propietario del inmueble afectado, acordarán un cronograma de trabajos de reparación de daños materiales, el mismo que debe ser puesto de conocimiento de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro.

En caso de que el propietario del inmueble afectado negará el ingreso al predio para la constatación de los daños o para la ejecución de los trabajos de reparación, el titular de la licencia de edificación podrá solicitar una Constatación Notarial de la negativa de ingreso, haciéndolo de conocimiento de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, dando con ello culminado el proceso.

Con la finalidad de obtener el correspondiente Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación ante la Entidad Municipal, se podrá presentar la correspondiente Constatación Notarial que acredite dicha negativa.

Respecto a los daños ocasionados a los bienes privados y/o públicos, el titular de la Licencia de edificación procederá con la reparación y/o restitución de los bienes deteriorados como acto previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

### **ARTÍCULO SÉPTIMO.- LIMITACIONES**

Cualquier requerimiento efectuado por parte del propietario del inmueble afectado, como indemnización por daños y perjuicios, entrega de dinero o pagos por otros conceptos, deberá resolverse en otras instancias.

### **ARTÍCULO OCTAVO.- PARALIZACIÓN DE OBRA**

Las obras serán paralizadas de manera automática por los siguientes motivos:

- Por no entregar la Carta de Compromiso de Reparación de Daños Materiales a los propietarios de los predios colindantes.
- Por no efectuar la Evaluación de los Predios Colindantes según dispone la presente ordenanza.
- Por ocasionar daños materiales al predio colindante y negarse a su reparación.
- No podrá paralizarse la obra durante el proceso de excavación, estabilización de taludes, demoliciones parciales o totales y en obras donde se encuentren estructuras en situación inestable.

**ARTÍCULO NOVENO.-** En caso los daños hayan sido originados en vías públicas llámese veredas, bermas, sardineles, pistas o parques y jardines estos deberán ser reparados por la empresa constructora y/o persona natural y/o empresa prestadoras de servicios de agua y desagüe, luz eléctrica, telecomunicaciones, gas, entre otras.

Previo a su ejecución la Subgerencia de Obras Públicas realizará un levantamiento del estado en el que se encuentra el área pública; y en caso de no efectuarse la reparación requerida no podrá otorgarse la conformidad de obra, por lo que su reparación deberá ejecutarse antes de la solicitud.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.- APROBAR** el formato de Carta de Compromiso de Reparación de Daños Materiales, según Anexo I, que forma parte de la presente ordenanza.

El administrado deberá transcribir el contenido del formato en papel aparte y en papel membretado de la empresa de ser persona jurídica, siendo firmada por el titular de la Licencia de Edificación y/o demolición o su representante debidamente acreditado.

**SEGUNDA.- APROBAR** el Formato de Acta de Verificación del Predio Colindante a la edificación, que como Anexo II forma parte de la presente ordenanza.

**TERCERA.- DISPONER** la publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano" y en el Portal de Transparencia de la Municipalidad Distrital de Surquillo ([www.munisurquillo.gob.pe](http://www.munisurquillo.gob.pe)).

**POR TANTO:**

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO**  
  
**JHAMIL R. VALLE CUBA**  
SECRETARIO GENERAL

**MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO**  
  
**Giancarlo Guido Casassa Sánchez**  
ALCALDE



Municipalidad de Surquillo

ANEXO I (\*)

COMPROMISO DE REPARACIÓN DE DAÑOS MATERIALES

DECLARACIÓN JURADA

Yo, ....., identificado con DNI o RUC N° ....., titular de la Licencia de Edificación N° .....-SOPC-GDU-MDS mediante Expediente N° ....., con domicilio en ....., distrito de ....., ante la posible ocurrencia de daños materiales al predio ubicado en ....., distrito de Surquillo, declaro bajo juramento que me comprometo a:



1. Previamente al inicio de la obra adoptar todas las medidas de seguridad determinados en los procesos constructivos en salvaguarda de la integridad física de las personas ocupantes del predio colindante.
2. Cumplir con los requerimientos de seguridad que exigen los procedimientos constructivos tendientes a minimizar los posibles daños a los predios colindantes.
3. En caso de producirse daños al predio colindante, coordinar con el propietario del predio afectado la ejecución de la evaluación de los daños ocasionados a efectos de determinar el proceso de reparación de estos.
4. Proceder con la reparación de los daños ocasionados durante el proceso constructivo, salvo que de mutuo acuerdo convengan las partes afectado-afectante las reparaciones se realicen a la culminación de la edificación.
5. Proceder a la limpieza del predio colindante con la frecuencia que determinen las partes, los cuales deberán quedar materializado en un documento debidamente suscrito por ambas partes.
6. Proceder a la reparación y/o restitución de todos los bienes públicos y privados que se hayan dañado producto de la obra ejecutada como acto previo a la solicitud del Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.



En mérito a lo expuesto, suscribo el presente documento en señal de aceptación.

.....  
(Nombres y Apellidos)  
(DNI N°)



(\*) El contenido del Anexo I deberá ser transcrito en hoja aparte y en papel membretado en caso de que el Titular de la Licencia de edificación sea una Persona Jurídica.



Municipalidad de Surquillo

ANEXO II

ACTA DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE PREDIO COLINDANTE



DATOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN

<b>Apellidos y Nombres:</b>
<b>DNI:</b>
<b>Razón Social:</b>
<b>RUC:</b>
<b>Representante Legal:</b>

DATOS DEL PROPIETARIOS Y DEL PREDIO A VERIFICAR

<b>Apellidos y Nombres del Propietario:</b>	
<b>Apellidos y Nombres del Representante Legal:</b>	
<b>Ubicación del Inmueble:</b>	
<b>Uso:</b>	
<b>Número de Pisos:</b>	<b>Numero de Sótanos:</b>
<b>Observación:</b>	



Nivel o Piso Verificado	Estado de Conservación: Optimo / Intermedio / Deteriorado			
	Estructura	Muros y Techos	Acabados	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias

FIRMA DEL TITULAR DE LA LICENCIA O REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA DEL PROPIETARIO DEL PREDIO EVALUADOR O DE SU REPRESENTADA

