



Municipalidad de Surquillo

ORDENANZA N° 471-MDS

Surquillo, 30 de diciembre de 2020

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO:

POR CUANTO:

VISTO; el Dictamen N° 005-2020-CODU-CM-MDS de fecha 23 de diciembre de 2020 emitido por la Comisión de Obras y Desarrollo Urbano; 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, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las Ordenanzas de las Municipalidades, 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 tienen competencia normativa;

Que, de acuerdo con lo señalado en el ítem 3.6.2, literal 3,6 del numeral 3) del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones específicas y exclusivas de las Municipalidades Distritales, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, ampliación, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos establecido en la Ley acotada;

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 DE BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO DE SURQUILLO

Artículo 1°.- Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza tiene por objeto posibilitar el beneficio de la regularización de las edificaciones existentes en el distrito de Surquillo, que hayan sido edificado, ampliado, remodelado o demolido sin la correspondiente Licencia de Obra, del 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018; y simultáneamente la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación para su inscripción en los Registros Públicos de Lima.

Artículo 2°.- Ámbito

La presente Ordenanza es aplicable en toda la jurisdicción del distrito, para los usos residencial, comercial e industrial.

Artículo 3°.- Vigencia

La presente Ordenanza entrará a regir al día siguiente de su publicación, en el Diario Oficial "El Peruano", pudiendo los administrados acogerse al presente beneficio hasta el 30 de abril de 2021.

Artículo 4°.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

- a) Acabados: Materiales que se instalan en una edificación y que se encuentra integrados a ella, con el fin de darles condiciones de uso a los ambientes que la conforman. Son considerados acabados: los pisos, cielorrasos, recubrimientos de paredes y techos, carpintería, vidrios y cerrajería, pintura, aparatos sanitarios y grifería.



Municipalidad de Surquillo

- b) Aleros: Parte del techo que sobresale.
- c) Área Libre: Superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas.
- d) Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
- e) Azotea: Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con la normatividad vigente.
- f) Casco Habitable: Edificación que se encuentren sin acabados, que para ser considerada habitable deberá contar con los servicios básicos (Luz eléctrica, agua y desagüe), los baños y cocina deberán contar con los acabados instalados (aparatos sanitarios, cerámicas y mayólicas impermeabilizantes) con cerramientos respectivos (puertas y ventanas con vidrio), de contar con escaleras con las barandas instaladas y en caso de azotea con parapeto de 1.20 ml. de altura mínimo y los muros colindantes con propiedad de terceros tendrán 1.80 ml. de altura.
- g) Déficit de estacionamientos: Numero de estacionamientos que no pueden ser ubicados dentro del lote sobre el que está construida la edificación que los demanda, respecto de los espacios requeridos normativamente.
- h) Demolición: Proceso por el cual se elimina de manera planificada una edificación u obras de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados, pudiendo ser Demolición Parcial o Demolición Total.
- i) Edificación: Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
- j) Edificación Nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
- k) Obra a regularizar: Es la edificación o demolición que se haya ejecutado sin contar con la correspondiente licencia de obra o autorización municipal.
- l) Parámetros urbanísticos y edificatorios: Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetada por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente.
- m) 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.
- n) 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 el lindero y el límite de edificación forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- o) Semisótano: Parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 1.50 m. por encima del nivel de la vereda.
- p) Sótano: Es la parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 0.50 m. por encima del nivel de la vereda respecto al frente del lote.
- q) Vivienda: Edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de dormir, comer, cocinar, asear entre otras.



Artículo 5°.- Requisitos Administrativos

Podrán acogerse a la presente norma:

- Todas las personas naturales y jurídicas que acrediten propiedad mediante título inscrito en los Registros Públicos o Minuta de Compra-venta legalizada con registro del número de partida de la propiedad.
- Haber ejecutado la obra de edificación nueva, ampliación, remodelación o demolición del 01 de enero del 2017 hasta el 18 de septiembre del 2018.
- Para obtener la Licencia de Edificación en regularización el predio deberá contar con Proyecto de Habilitación Urbana aprobada; para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación el predio deberá contar con Recepción de Obra aprobada.
- El predio no deberá contar con cargas edificatorias inscritas en SUNARP.
- El predio no deberá ocupar áreas de uso público.
- Encontrarse la edificación mínima en Casco Habitable.
- Los predios que no tengan una multa pendiente de cancelar por construir sin Licencia de Edificación, para lo cual deberá presentar el estado de cuenta emitido por la Gerencia de Rentas del predio que se pretende regularizar.
- Pago de los derechos de Licencia de Edificación y de Conformidad de Obra según la modalidad que corresponda determinados en el TUPA vigente de la Municipalidad Distrital de Surquillo.



Artículo 6°.- Documentos Técnicos

Para el procedimiento de Regularización de Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación considerados en la presente Ordenanza deberán adjuntar un (01) juego original de los siguientes documentos:



Municipalidad de Surquillo

- a) FUE - Anexo II, visadas y firmadas todas las hojas por el o los propietarios y el profesional constataador.
- b) En caso de que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c) En caso el administrado sea persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d) FUE - Anexo de Condóminos de corresponder.
- e) Para la regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, adjuntara copia del documento que acredite la Licencia de Obra o la Declaratoria de Edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia de la Licencia de Obra o el Certificado de Conformidad Obra de la construcción existente que no es materia de regularización.
- f) Documentación Técnica firmada por el profesional constataador.
 - Plano de Ubicación y Localización del lote, de acuerdo con el formato de la Ley N° 29090.
 - Planos de Arquitectura (Plantas, Cortes y Elevaciones) a escala 1/50 o 1/75 como corresponda.
 - Para el caso de expedientes de Modalidad C, se presentarán los planos de seguridad y evacuación.
 - Para el caso de ampliaciones, remodelaciones o demoliciones parciales, se presentarán los planos diferenciando las áreas intervenidas y las resultantes del proyecto.
 - Memoria Descriptiva.
- g) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra (Declaración Jurada).
- h) Carta de Seguridad de Obra firmada por un Ingeniero Civil Colegiado, según formulario de la Ley 29090.
- i) Declaración jurada del profesional constataador, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.
- j) Planos de Seguridad y Memoria Descriptiva (Evacuación y señalética) en caso de predios de uso mixto (vivienda-comercio), comercial o industrial, suscrito por profesional responsable.
- k) De encontrarse el predio afecto al régimen de propiedad exclusiva y común, adjuntar una carta comunicando a la Junta de Propietarios el inicio del proceso de regularización. De no haber Junta de Propietarios, adjuntar la carta por el cual se comunica el proceso de regularización a los vecinos del edificio/quinta, por cada unidad independiente.
- l) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en los registros públicos, 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) Todos los planos y documentos deberán consignar en el membrete "PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN Y EL NÚMERO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL", por el cual se acogen al beneficio de la regularización.
- n) Copia del comprobante de pago de la multa administrativa por construir sin licencia. Los valores unitarios oficiales para utilizar en el cálculo del valor de la obra será el promedio de los valores unitarios de construcción a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de regularización.
- o) Copia del comprobante de pago por déficit de estacionamiento de corresponder.
- p) Para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, mediante agregado, el administrado adjuntara al mismo expediente:
 - FUE de Conformidad de Obra (Anexo IV) 2 originales llenados, firmados y visados.
 - Plano de Ubicación y Localización calificado como "CONFORME" en el proceso de regularización por la municipalidad de Surquillo. 2 copias.
 - Planos de Arquitectura (Plantas, Cortes y Elevaciones) calificado como CONFORME en el proceso de regularización por la municipalidad de Surquillo. 2 copias.
 - Memoria Descriptiva. 2 copias.

Artículo 7°.- Del Procedimiento

Para la regularización de la Licencia de Edificación:

1. Con el V°B° de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro en adelante la SOPC, el expediente ingresara por mesa de partes de la Municipalidad con todos los requisitos completos que determina la presente Ordenanza.
2. El procedimiento administrativo de regularización de edificación, en todas sus modalidades (A, B, C Y D), está sujeta a la evaluación por parte de la SOPC.
3. La SOPC efectuara la verificación administrativa, la inspección ocular correspondiente y emitirá el informe final en función a la calificación otorgada al proyecto en regularización, para lo cual coordinará con el titular del expediente y/o su representante la fecha en que se efectuara la inspección ocular al predio.
4. Los proyectos que incumplan temas de seguridad, de estabilidad de las estructuras o consideradas como observaciones sustanciales serán declarados improcedentes, iniciando con ello las acciones correspondientes.



Municipalidad de Surquillo

5. El plazo para aprobar el expediente de regularización será de treinta (30) días hábiles, en caso de encontrarse observaciones se emitirá por única vez la esquila correspondiente concediendo el plazo adicional de diez (10) días hábiles, prorrogables por diez (10) días hábiles adicionales para que cumpla con subsanar las observaciones.
6. Con la emisión de la esquila de observaciones se suspenden los plazos determinados para resolver, reanudándose a la presentación de los documentos por los cuales se levantan las observaciones. De no presentarse el levantamiento en los plazos correspondientes o no se levanten las observaciones satisfactoriamente, se declarará la improcedencia de lo solicitado, dando inicio con ello al proceso sancionador y medida complementaria.
7. Los planos de los expedientes de todas las modalidades con dictamen "No Conforme", son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo con ello los plazos. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión no las subsana de forma satisfactoria, la municipalidad declara a improcedencia de la solicitud.
8. Para la Conformidad de Obra el administrado mediante agregado presentara por mesa de partes, dos (02) juegos de FUE de Conformidad de Obra (Anexo IV), Planos y Memoria Descriptiva firmados y visados para que la SOPC proceda a su resellado.

Artículo 8°.- De los Derechos de Pago

- a) **Derecho de tramite:** Cancelara según la modalidad que corresponda, los derechos de Licencia de Obra y Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación determinados en el tupa vigente de la municipalidad.
- b) **Multa Administrativa:** Para todas las edificaciones que se acojan al presente beneficio cancelaran la multa según la siguiente escala.
 - Vivienda = 4 % del valor de la Obra promedio
 - Comercio = 6 % del Valor de la Obra promedio
 - Industria = 8 % del Valor de la Obra promedio

Para el caso de las Demoliciones Parciales o Totales a regularizarse, la multa se calculará en función al valor del predio registrado en el autovalúo de la fecha de efectuada la demolición.

Se cancelará el importe de 1 UIT por cada déficit de estacionamiento.

Artículo 9°.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Toda edificación que se acoja al presente beneficio de regularización gozara de las siguientes excepciones a los parámetros edificatorios.

- a) Podrá aceptarse como porcentaje de área libre del lote hasta el 20%, para lo cual deberá presentar una memoria justificativa de iluminación y ventilación elaborado por el profesional constataador, en el que sustente la reducción del porcentaje, permitiéndose asimismo la ventilación e iluminación artificial únicamente en los ½ baños.
- b) Para las alturas que exceden las determinadas por el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el proyectista presentará la memoria justificativa la cual será materia de evaluación a efectos de determinar su procedencia o no; y será parte del dictamen correspondiente.
- c) En caso de que la edificación no cumpla con el retiro municipal, deberá presentar un certificado de alineamiento, el cual constara de un informe técnico de consolidación de perfil urbano que involucre a los frentes de la cuadra donde se ubique el predio a regularizar. El mencionado informe deberá contener con el plano y memoria respectiva.
- d) Se podrá regularizar edificaciones que tengan el ancho de frente y área del lote menor al normativo siempre y cuando los lotes se encuentren debidamente inscritos en los registros públicos.
- e) Las edificaciones que involucren actividades diferentes a vivienda y comercio, que requieran una normatividad especial (educación, salud, seguridad, industria, etc.) deberán presentar los permisos sectoriales según corresponda.
- f) No podrán ser regularizadas las edificaciones cuyos volados impidan la visibilidad vehicular (ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros de las redes públicas de electricidad; asimismo aquellas edificaciones que tengan pendiente de solucionar los daños ocasionados a terceros.
- g) Se permitirá la regularización de la edificación en la azotea de hasta el 50% del área útil.

Artículo 10°.- De la actualización de los valores del predio

Luego de expedida la resolución que declara aprobada la regularización de Licencia de Edificación, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro remitirá a la Subgerencia de Fiscalización Tributaria, copia de la resolución y formularios, para que, en el marco de su función fiscalizadora, realice las acciones pertinentes.





Municipalidad de Surquillo

Asimismo, luego de notificada la resolución que declara aprobada la regularización de Licencia de Edificación, los administrados en el plazo máximo de diez (10) días calendarios, deberán presentar ante la Gerencia de Rentas la Declaración Jurada de actualización de los valores de su predio.

DISPOSICION TRANSITORIA

ÚNICO.- Aquellos propietarios de edificaciones que no se acojan a los beneficios de la presente Ordenanza de regularización de edificación serán afectos de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RASA) vigente del distrito de Surquillo tal como lo determina el artículo 85° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Todo el aspecto técnico que no se haya considerado en la presente Ordenanza, se regirá complementariamente por lo establecido en la Ley N° 29090 y modificatorias, por el reglamento de la Ley vigente, por lo determinado por la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Segunda.- La implementación de la presente Ordenanza no irrogará gasto adicional a la Entidad Municipal, la cual será ejecutada con recursos propios.

Tercera.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Subgerencia de Obras Privadas y Catastro el cumplimiento e implementación de la presente Ordenanza.

Cuarta.- FACULTAR al señor Alcalde, para que mediante Decreto de Alcaldía amplíe la vigencia de la presente Ordenanza; dicte las normas reglamentarias o complementarias que fuesen necesarias para el cumplimiento de la presente norma.

Quinta.- 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).



POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO**

Giancarlo Guido Casassa Sanchez
ALCALDE