

ORDENANZA MUNICIPAL N° 171 -2016-MDP/C

Pachacamac, 28 de Noviembre del 2016

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC,

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 28 de Noviembre del 2016, Informe N° 907-2016-MDP/GOUR SGO-CHU de fecha 16 de Noviembre del 2016, Informe N° 362-2016-MDP/GAJ de fecha 24 de Noviembre del 2016, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habitaciones Urbanas dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y la Gerencia de Asesoría Jurídica, respectivamente sobre Ordenanza Municipal que aprueba el otorgamiento de autorizaciones de edificación para poseesionarios con fines de ordenamiento urbano, promoviendo la formalidad en las Edificaciones del Distrito de Pachacamac y

CONSIDERANDO:

- Que el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305 (Ley de Reforma Constitucional), precisa que las Municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia en concordancia con el Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades

- Que el inciso 8) 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 a zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. Asimismo, 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, asimismo el artículo 76° numeral 3) ítems 3.1 y 3.6.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establecen como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, e normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaraciones de fábrica.

Que, el artículo 1º de la Ley N° 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” modificada por la Ley N° 29479 prescribe que el objeto de la presente Ley es 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.

Que, conforme lo establece el Art. 30º de la Ley N° 29090 modificada por Ley N° 30494, prescribe la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de Julio de 1995 hasta la publicación de la Ley N° 29090 (25/09/2004), Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Asimismo establece que aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93º de la Ley N° 27072.

Que, mediante el Informe N° 907-2016-MDP/ODUR-SOOPCHU de fecha 16 de Noviembre de 2016, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, ha constatado que dentro de la jurisdicción del Distrito de Pachacamac existe un alto grado de edificaciones que se ejecutan de manera informal, sin contar con autorización, licencia y conformidad de obra, así mismo actualmente existe cantidades de predios que no cuentan con saneamiento físico legal, por lo cual no pueden obtener Licencia de Edificación de acuerdo al Art. 25º inciso b) de la Ley N° 29090, cuyo tenor del artículo señalaba ostentar obra literal de dominio expedida por el registro de los predios, sin embargo el artículo 25º Inciso b) de la Ley citada fue modificada por la Ley N° 30494, la misma que prescribe lo siguiente: En el caso de que quien solicita la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular. Cabe precisar si bien es cierto esta última Ley (Ley 30494) no señala como requisito la presentación de la copia literal del inmueble para la obtención de la Licencia de Edificación, tampoco precisa o advierte sobre aquellos poseedores de inmuebles que no ostentan título de propiedad, por lo que es indispensable emitir la presente a efectos de que estos poseedores obtengan autorización de edificación.

Que, con Informe N° 362-2016-MDP/GAU de fecha 24 de Noviembre del 2016, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina favorablemente por la aprobación de la propuesta de la Ordenanza Municipal que aprueba el otorgamiento de Autorizaciones de Edificación con fines de ordenamiento urbano, promoviendo la formalidad en las edificaciones y los procedimientos de solicitud en el Distrito de Pachacamac, previa su sometimiento ante el Pleno del Concejo Municipal para su debate y aprobación.

Que, el artículo 40º de la Ley N° 27972 establece que “Las Ordenanzas de las Municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son 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. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley.

Que la presente Ordenanza se adecua a los parámetros contemplados en la Ley N° 30494 en cuanto a los sujetos de acogimiento (personas naturales o personas jurídicas), las modalidades de aprobación (modalidades A, B, C y D) y requisitos.

Esando a lo expuesto y en uso de las facultades establecidas en los Artículos 9° numeral 8) y 29°, 39°, 40° y 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, contando con MAYORIA de voto de los señores Regidores, se aprobó lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL N° 171-2016-MDP/C

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES DE EDIFICACIÓN PARA POSESIONARIOS CON FINES DE ORDENAMIENTO URBANO, PROMOVIERO LA FORMALIDAD EN LAS EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE PACHACÁMAC

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA:

Fomentar el ordenamiento y formalización de las edificaciones, así como la revalorización de los predios ubicados en zonificaciones de carácter residencial de las Áreas de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana correspondiente al Distrito de Pachacamac, a través del procedimiento de Ordenanza Municipal que aprueba el otorgamiento de Autorizaciones de Edificación con fines de ordenamiento urbano promoviendo la formalidad en las edificaciones y sus procedimientos de solicitud.

Artículo 2°.- REQUISITOS DE ACOGIMIENTO:

Podrán acogerse al límite establecido en la presente Ordenanza las personas naturales o personas jurídicas que sean poseedores de aquellos inmuebles existentes que se encuentren dentro de las siguientes zonificaciones: Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM), Centro Poblado Rural (CPR), Casa Huerta 1 (CH-1), Casa Huerta 2 (CH-2) y Casa Huerta 3 (CH-3) y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE) ubicada en Quebrada de Retama y Santa Rosa de Manchay, considerando que actualmente se ha elaborado un Planeamiento Integral en dicha zona (en este caso solo se autorizará la edificación en la zonificación propuesta como RDM).

TÍTULO II

DEL OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 3º.- ORGANOS COMPETENTES:

La Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habitaciones Urbanas y la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.

Artículo 4º.- SUJETOS DE ACOGIMIENTO:

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales o personas jurídicas que sean poseedores de aquellos inmuebles existentes que se encuentren dentro de la zonificación aprobada en Planos Visados para Servicios Básicos, Habilitaciones Pre-Urbanas y Habitaciones Urbanas pero que a su vez cuenten con la zonificación apta para vivienda como son las siguientes zonificaciones: Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM), Centro Poblado Rural (CPR), Casa Huerta 1 (CH-1), Casa Huerta 2 (CH-2) y Casa Huerta 3 (CH-3) y a Zona de Reglamentación Especial (ZRE) ubicada en Quebrada de Retamal y Santa Rosa de Manchay, considerando que actualmente se ha elaborado un Planeamiento Integral en dicha zona por lo que en este caso solo se autorizará la edificación en la zonificación propuesta como RDM; siendo que los mismos podrán presentar sus expedientes para que sean evaluados conjuntamente, otorgándosele la respectiva Autorización de Edificación si cumplieren con lo contenido en la presente ordenanza y demás normas de la materia.

Artículo 5º.- MODALIDADES DE APROBACION

(Ley N° 30484, Ley N° 29090 y modificaciones - Artículo 10°)

1.- MODALIDAD A: APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES.

- a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b) La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con Licencia de Construcción, Declaratoria de Fabricación de edificación sin carga, y la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m².
- c) La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento de área techada.
- d) La construcción de cuerpos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- e) La demolición total de edificaciones menores de tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no hagan uso de espacios.
- f) Las obras menores consideradas como ampliación y remodelación, según lo establecido el Reglamento Nacional de Edificaciones.



g) Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas del Perú y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como de los establecimientos carcelarios penales que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Asendamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En la presente modalidad, no están comprendidas:

- Las edificaciones señaladas en los ítems a, b, c, d, y f, precedentes que requieren la ejecución de sótanos o semisótanos a una profundidad mayor a 1.50 mts. Colindantes con edificaciones existentes. En dicho caso, debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B.

2. MODALIDAD B: APROBACIÓN DEL PROYECTO CON EVALUACIÓN POR LA MUNICIPALIDAD O CON EVALUACIÓN PREVIA DE REVISORES URBANOS.

- a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores de cinco (5) pisos y que no superen los 3.000 m² de área construida.
- b) Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.
- c) La construcción de puentes mayores a 1000 mts. de longitud.
- d) La demolición total de edificaciones hasta cinco (5) pisos de altura y/o que cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos.

3. MODALIDAD C: APROBACIÓN DEL PROYECTO POR COMISIÓN TÉCNICA O POR REVISORES URBANOS.

- a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos o 3.000 m² de área techada.
- b) Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- c) Las edificaciones de uso mixto con vivienda.
- d) Las intervenciones que se desarrollan en edificios que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declaradas por el Ministerio de Cultura.
- e) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30.000 m² de área techada.
- f) Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15.000 m² de área techada.
- g) Locales para espectáculos deportivos de hasta 20.000 ocupantes.
- h) La demolición total de edificaciones con más de cinco (5) pisos de altura, o que requieren el uso de explosivos.
- i) Todas las demás edificaciones que no se encuentran contempladas en las Modalidades A, B y D.

4.- MODALIDAD DE APROBACION DEL PROYECTO CON EVALUACION PREVIA POR COMISION TECNICA O POR REVISORES URBANOS.

- a) Las edificaciones para fines de industria
- b) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m² de área techada
- c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m² de área techada
- d) Locales para espectáculos de más de 20 000 ocupantes

Artículo 6º.- DE LOS REQUISITOS

Según lo establece el Art. 50 y 51 del Decreto Supremo N° 008-2013, modificado por Decreto Supremo N° 012-2013 y Decreto Supremo N° 014-2015 - VIVIENDA, Art. 25º de la Ley N° 29090 Ley de Regularización de Edificaciones Urbanas y de Edificaciones y su modificatoria Decreto Legislativo N° 1225 y la Ley N° 30494 Ley que modifica la Ley 29090 Ley de Regularización Urbanas y Edificaciones.

Además, en estos casos se deberá presentar una Declaración Jurada donde el administrado señale que es poseedor de manera pacífica y continua por más de 05 años de antigüedad periodo que podrá ser demostrado de ser el caso con un documento de transferencia de posesión u otro debidamente legalizado de encontrarse en una zona que posea saneamiento físico legal, deberá contar con la autorización de titular para edificar.

Artículo 7º.- DE LAS SANCIONES.

En caso que los poseedores de los inmuebles que se encuentren en construcción sin la respectiva Autorización de Edificación NO SE ACOJAN a la presente ordenanza se dispondrá la expedición de resoluciones de multas administrativas por el 100% de la multa administrativa, la cual deberá ser cancelada sin beneficio.

- De verificarse que los datos señalados en la Declaración Jurada sean falsos, las autorizaciones que sean productos de estas declaraciones serán revocadas o dejadas sin efecto sin perjuicio de interponer las acciones civiles y penales según correspondan.

Artículo 8º.- OBLIGACIONES

La presente ordenanza NO EXIME al administrado de gestionar el saneamiento físico legal de predio materia de la posesión y de posteriormente regularizar su Licencia de Edificación.

Artículo 9º.- PROCEDIMIENTO:

- a) La solicitud de Autorización de Edificación puede ser promovido por una persona natural o jurídica siendo estos poseedores del predio.

b) El procedimiento a seguir es el siguiente:

- La presentación de los requisitos en la Mesa de Partes, se procederá a liquidar el derecho de trámite según la modalidad a la que pertenezca su proyecto edificatorio, la Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad mencionada remitiendo el Expediente presentado a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas.

- La Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas realizará la verificación administrativa y técnica. Se considera como verdadera la documentación entregada por el administrado, en virtud del principio de presunción de veracidad indicado en Ley de Procedimiento Administrativo Ley Nro. 27444.

- Si se encuentran observaciones se procederá a la notificación correspondiente otorgándose un plazo de 10 (diez) días hábiles al administrado para que pueda subsanarlo.

- Los expedientes que estén bajo las Modalidades "A" y "B" pasarán por una evaluación técnica y administrativa dando el dictamen de "NO CONFORME" o "CONFORME" según sea el caso.

- Para la Modalidad "C" una vez precalificado y de cumplir con todos los requisitos administrativos debe pasar a la evaluación por parte de la Comisión Calificadora de Proyectos en un plazo no mayor de 5 días hábiles. Esta emite mediante un Acta el dictamen de "NO CONFORME" o "CONFORME" según sea el caso.

- Con el dictamen de "NO CONFORME" se otorga un plazo de 10 (diez) días hábiles para que el administrado pueda levantar observaciones.

- Con el dictamen "CONFORME" la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas, comunicará a la administrada dicha conformidad.

- El presente procedimiento no otorga ni genera beneficios de prioridad sobre el solicitante o poseedor.

Artículo 10º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES:

Los parámetros urbanísticos y edificaciones especiales de aplicación como parte de la evaluación del otorgamiento de Autorizaciones de Edificación con fines de ordenamiento urbano y promover la formalidad en el Distrito de Pachacamac son los siguientes:

- a) Los inmuebles deberán cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en la norma aplicable, quedan excluidos los inmuebles que se encuentren en pasajes, laterales y oles que no se cumplan con el área y frente mínimo normativo (menores de 90 m² y/o 6.00 m de frente).

LEY DE LA CONSOLIDACIÓN DEL MAR DE GRAJ

- b) Los porcentajes de las áreas libres serán exigibles según el RNE en todas las zonificaciones mencionadas en el Art. 4.
- c) Los predios que se encuentren en donde el coef. de la manzana constituya más del 70% de viviendas consolidadas, se admitirán las propuestas sin retro frontal. Así mismo, si se que no existe consolidación se exigirá el retro frontal reglamentario.
- d) Los Parámetros urbanísticos y edificatorios que no hayan sido descritos anteriormente deben ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- No serán de aplicación las disposiciones de la presente Ordenanza en los bienes inmuebles integrantes de la Zona Monumental declarada por el Ministerio de Cultura, así mismo, los predios que se encuentren en Zona de Recreación Pública, Zonas de Protección y Tratamiento Paisajístico, y otras en donde no se admita ocupación residencial.

Segunda.- No serán de aplicación las disposiciones de la presente Ordenanza para los predios localizados en áreas reservadas para vía pública aprobados por Ordenanza N° 341-MML, Ordenanza N° 181-MML y Ordenanza N° 1209-MML en los casos de predios ubicados en la prolongación de vía existente y que formen parte de la trama vial, además las áreas de recreación pública, servidumbre de paso demás correspondientes.

Tercera.- No podrán acogerse a la presente ordenanza todos aquellos administrados que tengan título de propiedad de sus inmuebles.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Segunda.- Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y por su intermedio a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas, Gerencia de Fiscalización y Control, e el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Tercera.- Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Sub Gerencia de Estadística e Informática la publicación en la Página Web de la Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.

Cuarta.- Facultar al señor Alcalde para que mediante decreto de Alcaldía dicte las disposiciones complementarias y reglamentarias necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza.



"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN DEL MAR DE GRAU"

Quinta.- Dispensa el trámite de aprobación de acta para la ejecución inmediata de la presente ordenanza.

REGISTRESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

HOY FIRMADO EN LA OFICINA DEL ALCALDE
HUGO RAMOS LEYDANO
ALCALDE

