



Municipalidad Distrital de Ate

ORDENANZA N° 268-MDA

Ate, 28 de Marzo de 2011

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

POR CUANTO:

El Concejo Distrital de Ate, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 28 de Marzo del 2011, visto el Dictamen N° 001-2011-MDA/CDUyOP de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; y

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 28607, las Municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, asimismo, conforme lo establece el Artículo 79° numerales 3.62 y 3.64 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica y las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;

Que, mediante Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, de fecha 27 de septiembre de 2008, se aprobó el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación; en el Capítulo VI (concordado con el Artículo 30° de la Ley N° 29090), estableciendo que las edificaciones construidas sin Licencia podrán ser regularizadas hasta el 31 de Diciembre de 2008, plazo que fue ampliado en 180 días calendarios mediante la Ley N° 29300 de fecha 17 de diciembre de 2008, que modifica el primer párrafo del artículo 30° de la Ley N° 29090; siendo ampliado el plazo hasta el 31 de diciembre de 2010 conforme lo dispone la Primera Disposición Transitoria de la Ley N° 29476, que modifica y complementa la Ley N° 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;

Que, mediante Ordenanza N° 221-MDA, de fecha 13 de Agosto de 2009, se aprueba la regularización de obras ejecutadas sin licencia hasta el 31 de diciembre de 2009, mediante el procedimiento de Regularizaciones. Asimismo, mediante Ordenanza N° 259-MDA de fecha 29 de noviembre de 2010 modificada por la Ordenanza N° 262-MDA de fecha 14 de diciembre del 2010, se aprobó igualmente la Regularización de Edificaciones existentes construidas hasta el 30 de noviembre del 2010, mediante el procedimiento de Regularizaciones, el cual caducó el 30 de diciembre del 2010;

Que, la Subgerencia de Obras Privadas ha realizado un análisis, determinando que un alto porcentaje de solicitudes de regularización presentadas (más del 50%) han sido desaprobadas por no cumplir con los parámetros urbanísticos, las cuales han caído en abandono por el administrado, no cumpliendo con el objetivo de la ordenanza;

Que, considerando el crecimiento urbano del distrito de Ate, y en general de las urbanizaciones populares de la zona Este de la Ciudad de Lima, que ha tenido una dirección diferente al de otros distritos con un mayor grado de homogeneidad y cuyo proceso de construcción y consolidación es progresivo (invasión de terrenos, construcción sin asesoría técnica y en forma progresiva a lo largo de varios años de acuerdo a la capacidad económica de la familia); **además, que para la evaluación de las edificaciones se toma como marco normativo el Certificado de Parámetros Urbanísticos, que no considera el contexto socioeconómico y cultural en el que fueron construidas dichas edificaciones, castigando con cargas técnicas y con el consiguiente perjuicio de no poder acceder a créditos bancarios y otros**, además de estar fuera de toda realidad social la demolición parcial del inmueble a fin de cumplir con lo exigido en dicho certificado (área libre, retiro municipal, estacionamiento, altura de pisos y coeficiente de edificación entre los más importantes);



POR TANTO:

ESTANDO A LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 8) DEL ARTICULO 9° Y EL ARTICULO 40° DE LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972, CONTANDO CON EL VOTO POR UNANIMIDAD DE LOS SEÑORES REGIDORES ASISTENTES A LA SESION Y CON LA DISPENSA DEL TRÁMITE DE LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS, SE HA DADO LA SIGUIENTE;

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE FABRICA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO DE ATE

Artículo 1°.- DE LOS ALCANCES Y VIGENCIA; los propietarios de edificaciones ubicadas en el distrito de Ate, 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 Edificación, al 31 de diciembre del 2010 podrán regularizarlas con el pago de un derecho de tramite y de una multa administrativa.

Asimismo, se considerarán aptas para regularizar, aquéllas construcciones similares existentes sobre terrenos que a la fecha cuenten con Proyecto de Habilitación Urbana, aprobado mediante Resolución de la Subgerencia de planificación Urbana y Catastro o con Estudios Preliminares aprobados.

El plazo para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza vence a los 6 meses posteriores a la entrada en vigencia.

Artículo 2°.- MONTO A PAGAR POR DERECHO DE TRÁMITE; el monto por derecho de trámite de los procedimientos de Regularización de Edificación comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza será el 5.556% de la UIT correspondiente a S/. 200.00 (Doscientos y 00/100 Nuevos Soles), de acuerdo al Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente.

Artículo 3°.- De los beneficios de la regularización de Edificación; para el caso de regularizaciones de edificación con fines de vivienda, (Modalidad A, B), los propietarios que se acojan a la presente ordenanza abonarán una suma equivalente a S/. 200.00 (Doscientos y 00/100 Nuevos Soles), correspondiente al pago por derecho de multa.

Para el caso de regularizaciones de edificaciones con fines de vivienda (Modalidad C y D), fines comerciales, industriales u otro que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 5% del Valor de Obra; además del mérito a la regularización de Licencia, conformidad y Declaratoria de Fabrica en un solo tramite, acogiéndose a la presente Ordenanza.

Teniendo en cuenta que la elaboración de planos amerita un tiempo considerable, excepcionalmente, para acogerse a la presente ordenanza podrán presentar:

- Formulario Único de Edificaciones (FUE) por triplicado, con las hojas visadas por el responsable de obra y el propietario
- El pago por derecho de Trámite conforme a lo señalado en el artículo segundo de la presente ordenanza.
- El pago por el valor de la Multa, según sea el caso; conforme a lo señalado en el presente artículo.
- El Plazo para anexar los requisitos faltantes será dentro de los 60 días siguientes a la presentación de su solicitud de trámite de regularización.

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y II VIVIENDA, COMERCIO E INDUSTRIA:

Los parámetros de edificación para el área de tratamiento normativo II, serán de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas 1183-MML de fecha 3 de noviembre del 2008, 1015-MML de fecha 14 de mayo del 2007 y 1099-MML de fecha 12 de diciembre del 2007.

Los parámetros de edificación para el Área de Tratamiento Normativo I, podrán ser reajustados, solo para los predios que se acojan a la presente ordenanza y que sean calificados por el área técnica de la Subgerencia de Obras Privadas; para lo cual se reajustaran en lo referente al número de estacionamientos: 1 cada 4 unidades de Vivienda; y a las áreas libres: la cual deberá de demostrar que los ambientes iluminan y ventilan adecuadamente llegando a un mínimo de 15% de área libre, la que en este computo no podrá afectar, al área comprendida entre el límite de propiedad y el límite de construcción.



Artículo 4°.- De los Requisitos; para los procedimientos comprendidos en la presente ordenanza se deberá cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

1. FUE consignando los datos requeridos en él, por triplicado visando todas las hojas por el responsable de obra y el propietario.	
2- Documentación notarial o Registral que acredite que cuenta con derecho a edificar que represente al titular (en caso el solicitante de la licencia no sea el propietario del predio).	
3.- Vigencia de poder, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una anticipación no mayor de 30 días naturales, en caso el solicitante sea una persona jurídica.	
4.- Presupuesto de obra suscrito por el profesional responsable de la obra: En caso se solicite licencia de Regularización para Obra Nueva o Ampliación el presupuesto de obra será calculado en base al cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, si no hubiera incremento en el área techada se presentará el presupuesto de obra al nivel de subpartidas, con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados indicando la fuente.	
5.- Documentación técnica suscrita por el titular y los profesionales del proyecto, la misma que estará compuesta por: <ul style="list-style-type: none"> a. Plano de Ubicación y Localización: un (01) juego, según formato el cual se adjunta, firmado por un arquitecto colegiado y el o los propietarios. b. Planos de Arquitectura de Planta, cortes y elevaciones de la obra a Regularizar: un (01) juego, firmados por un profesional verificador o constataador arquitecto o ingeniero colegiado y el o los propietarios. <ul style="list-style-type: none"> • Una vez aprobado, se presentara dos (2) juegos de planos para el resellado correspondiente. 	
6.- Carta de Seguridad de Obra según formato el cual se adjunta firmada por un ingeniero Civil colegiado acompañando la boleta de habilitación respectiva.	
7.- De ser el caso si el proyecto a regularizar está contemplada en modalidad C y D deberá adjuntar copia de recibos de pago por revisión de la Comisión Calificadora de Proyectos según Ley N° 29090.	
8.- De ser el caso si el proyecto a regularizar está contemplada en modalidad C y D presentará Planos y Memoria Descriptiva de INDECI y/o Bomberos. Así también copia de recibo de pago por los derechos de revisión respectivos.	
9. Derecho de Pago (Al inicio de trámite) Derecho a Tramite 5.556% de la UIT = 200.00 Multa por construir sin licencia para viviendas (Modalidad A, B) S/. 200.00 Multa Por construir sin licencia 5% V.O (para vivienda Modalidad C y D, comercio, industria y otros	

Para la conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, deberán adjuntar los requisitos señalados en el TUPA vigente, manteniendo el mismo número de expediente ingresado para la regularización de Licencia.

Artículo 5°.- Del Procedimiento; el procedimiento a seguir será el siguiente:

1. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de Ate, vía Trámite Documentario, previa calificación administrativa de contar con los requisitos señalados en la presente ordenanza.
2. Para la Calificación de Proyectos materia de Regularización con fines de vivienda, que se encuentran bajo la Modalidad C ó D, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos aplicará el Decreto Supremo N° 030-2002-MTC publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30 de junio del 2002 y sus modificatorias con una tolerancia en los parámetros, el cual deberá de reajustarse para los expedientes que sean calificados por el área técnica de la Subgerencia de Obras Privadas; en lo referente al número de estacionamientos 1 cada 4 unidades de Vivienda y a las área libres: (se deberá demostrar que los ambientes iluminan y ventilan adecuadamente llegando) a un mínimo de 15%. Para los casos de Regularizaciones de predios comerciales, educativos o industriales, se aplicara el RNE y normas en la materia.
3. Las Licencias emitidas se entregaran a los administrados en la Sub Gerencia de Obras Privadas, previo pago de la Liquidación correspondiente, conforme a lo señalado en la ley 29090 y su reglamento.
4. En caso de que el Dictamen de Arquitectura fuera Desaprobado, el administrado recabara en el área de licencias las observaciones para la subsanación dentro de los 15 días hábiles posteriores a la fecha de recepción de la notificación.
5. La Subgerencia de Obras Privadas a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano conformará un equipo multidisciplinario para la atención de los expedientes que se presenten en mérito a la presente ordenanza.



Artículo 6°.- De las Cargas Inscritas; los predios que cuenten con cargas inscritas podrán acogerse a la presente Ordenanza con una solicitud simple y los requisitos señalados en el Artículo 4° de la presente Ordenanza, a fin de levantar dichas cargas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Para los casos que aún no cuenten con recepción de obras de habilitación urbana podrán solicitar la regularización de licencia.

Segunda.- Para los casos que la construcción exceda los límites de propiedad (volados) hacia la vía pública, deberá acreditarse la distancia de seguridad a los postes aéreos y/o líneas de mediana o alta tensión, señalados en el Reglamento de Seguridad correspondiente.

DISPOSICION FINAL

Primera.- Podrán acogerse a la presente Ordenanza los ASENTAMIENTOS HUMANOS que cuenten con títulos y planos de lotización aprobados otorgados por COFOPRI.

Segunda.- Encargar a la Subgerencia de Obras Privadas la elaboración del Reglamento que establezca las condiciones mínimas de habitabilidad para las regularizaciones establecidas en la Primera Disposición Final, la misma que se aprobará por Resolución de Alcaldía.

Tercera.- Todo lo que no se ha considerado y no sé contraponga a la presente Ordenanza se regirá de manera supletoria conforme a lo señalado en el D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 27157, referente a reglamentos de usos para el caso de multifamiliares.

Cuarta.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano la ejecución de la campaña y a la Gerencia de Administración Tributaria, Servicios Sociales y a la Secretaría de Imagen Institucional la difusión de la misma.

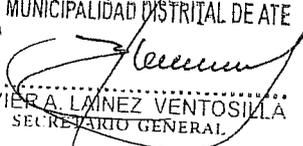
Quinta.- Se excluyen de los beneficios y facilidades dispuestas en la presente Ordenanza a las edificaciones levantadas en áreas de uso público, en áreas determinadas de alto riesgo, declarado monumento histórico, zonas arqueológicas, zonas de protección, zonas de reglamentación especial y tratamiento paisajístico o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre medio ambiente.

Sexta.- Encargar a la Jefatura de la Oficina General de Administración, los tramites respectivos para la firma del contrato con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de acceder al servicio de publicidad registral en línea, asimismo, a implementar con la logística necesaria a la Subgerencia de Obras Privadas y Tramite Documentario para los fines de la presente ordenanza.

Séptima.- Otorgar facultades para que mediante Decreto de Alcaldía se amplíe la presente Ordenanza.

Octava.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el diario oficial El Peruano.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Dr. JAVIERA LAMINEZ VENTOSILLA
SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

OSCAR BENAVIDES MAJINO
ALCALDE

