



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

ORDENANZA N° 472-MDCH

Chorrillos, 18 de diciembre de 2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS; En Sesión Ordinaria de la fecha, convocada por el Alcalde, Sr. FERNANDO EMILIO VELASCO HUAMÁN;

VISTOS: El Informe N° 424-2023-MDCH-GDU-SGOPYCU, de fecha 06 de junio de 2023, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano; El Informe N° 464-2023-MDCH-SGPUC, de fecha 07 de junio de 2023, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; El Memorándum Múltiple N° 044-2023-MDCH-GDU, de fecha 12 de junio de 2023, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; El Informe N° 1147-2023-MDCH-GAT-SR, de fecha 13 de junio de 2023, emitido por la Subgerencia de Rentas; El Informe N° 0202-2023-MDCH-GDE-SGCLI-AFITSE, de fecha 15 de junio de 2023, emitido por el Área Funcional de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones; El Informe N° 143-2023-MDCH-GAT-SFT, de fecha 23 de agosto de 2023, emitido por la Subgerencia de Fiscalización Tributaria; El Informe N° 308-2023-MDCH-GDU, de fecha 07 de septiembre de 2023, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; El Informe N° 0641-2023-MDCH-GDU-SGOPYCU, de fecha 06 de septiembre de 2023, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano; Memorándum N° 550-2023-MDCH-GPP, de fecha 06 de noviembre de 2023, emitido por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto; El Informe N° 338-2023-MDCH-GPP-SGPI, de fecha 30 de octubre de 2023, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Institucional; El Informe N° 405-2023-MDCH-GAJ, de fecha 13 de noviembre de 2023, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; El Memorándum N° 1623-2023-MDCH/GM, respecto al PROYECTO DE ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE CHORRILLOS, y;

CONSIDERANDO:

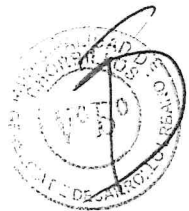
Que, de conformidad al artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305, las municipales provinciales y distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que se encuentra en concordancia con lo expuesto en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley No 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, que señala que la autonomía que la Constitución Política del Perú otorga a las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades, precisa que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, 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; y, que mediante ordenanzas se crea, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley(...).

Que, el artículo 79° de la acotada ley, contempla las funciones exclusivas a cargo de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, dentro de las cuales se encuentran en normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica entre otros.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS



Que, el artículo 40° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el texto único de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone lo siguiente: *“Los procedimientos y trámites administrativos, que sigan las personas naturales o jurídicas, en edificaciones ante las autoridades competentes, debe otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes, y tendrán como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos. Los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la administración pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes de del Gobierno Central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad. Cualquier requerimiento adicional a lo previsto en las Ley, constituye una barrera de acceso al mercado”.*

Que el numeral 2.1 del artículo 2° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N27444 , Ley de procedimiento Administrativo General, estipula lo siguiente: *“Cuando una ley lo autorice, la autoridad, mediante decisión expresa, puede someter el acto administrativo a condición, termino o modo, siempre que dichos elementos incorporables al acto, sean compatibles con el ordenamiento legal, o cuando se trate de asegurar con ellos el cumplimiento del fin público que persigue el acto”.*

Que, es función de la municipalidad en materia de acondicionamiento territorial, vivienda y seguridad colectiva, reglamentar, otorgar licencias y controlar las construcciones, remodelaciones y demoliciones de los inmuebles de las áreas urbanas de conformidad con las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas complementarias;

Que, se ha podido verificar en nuestra jurisdicción la existencia de construcciones ejecutadas sin la correspondiente Licencia de Construcción, lo que hace que estas se encuentren en la condición de informales y, en algunos casos, no han sido declaradas en el área de Rentas de la Municipalidad;



Que, la necesidad de regular la informalidad de las construcciones ejecutadas sin licencia de construcción, también se puede sustentar en el número de las Resoluciones de Multa con código 5.1.1 Y 5.1.2, que sanciona las construcciones que contravienen el RNE, “(... Por efectuar construcciones sin la correspondiente Licencia de Obra ...)”, conforme lo indicado en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas de la Ordenanza N° 372-MDCH, constatándose que para el año 2022, , se aplicaron 82 resoluciones de multa con el código 5.1.1 Y 5.1.2, y en el 2023 se aplicaron hasta la fecha (30 de setiembre) 82 resoluciones de multa con el código 5.1.1 Y 5.1.2 comprobando la necesidad de un control y regulación sobre las construcciones informales para uso residencial;

COD.	DESCRIPCION DE LA INFRACCION	Año 2022 (N° sanciones)	Año 2023 hasta: 30 set. (N° sanciones)
5.1.1	edificación que no transgredan las normas urbanísticas y edificatorias, sin licencia de Edificación	41	40
5.1.2	edificación que transgredan las normas urbanísticas y edificatorias, sin licencia de Edificación	41	42
		82	82

Que, a través de la vigencia de la presente Ordenanza, se busca dar una solución para la formalización de todas las edificaciones, así como erradicar la práctica de las construcciones de edificaciones sin la respectiva licencia en el distrito de Chorrillos, el mismo que a su vez propone un estímulo relacionado directamente a las sanciones impuestas, para los que se acojan a este proceso;

Que, mediante el Memorándum N° 550-2023-MDCH-GPP, la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto emite opinión favorable del proyecto de Ordenanza porque se encuentra formulado de acuerdo con la normativa vigente y, mediante el Informe N° 405-2023-MDCH-



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que resulta viable que se eleve al Concejo Municipal para la emisión de la Ordenanza correspondiente.

Estando a lo expuesto, y ejerciendo las facultades conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto **UNANIME** de sus miembros y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación de Acta, se aprueba lo siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE CHORRILLOS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETIVO Y FINALIDAD

La presente Ordenanza tiene por objetivo alentar el desarrollo económico y social del Distrito, reconociendo el importante esfuerzo económico que su población ha efectuado en la construcción de sus viviendas, situación que hace necesario establecer excepcionalmente un proceso de Regularización de las Edificaciones en el distrito y facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios ejecutados sin la respectiva Licencia de Edificación.

Por tanto, resulta necesario dictar una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las Edificaciones que no están contempladas dentro del plazo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, que permita dar solución en gran parte al problema existente y, en forma progresiva erradicar la práctica de las construcciones sin la respectiva licencia en el Distrito de Chorrillos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- OBJETO

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer un beneficio temporal, dentro de un periodo extraordinario para que a través de un solo procedimiento se pueda obtener la regularización de las Licencias de Edificación, Conformidad de Obras y Declaratoria de Edificación, que se hayan ejecutado desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018 conforme a lo señalado en el inciso 82.1 del artículo 82º del Decreto Supremo N.º 029-2019--VIVIENDA, en predios que no hayan obtenido la correspondiente Resolución Municipal; a fin de propiciar el incremento de valor de los predios ubicados en la jurisdicción distrital de Chorrillos, en las áreas de tratamiento normativo II y IV.

ARTÍCULO TERCERO.- AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza se aplica en la jurisdicción territorial del Distrito de Chorrillos, para las edificaciones de uso residencial, comercial e industrial.

Asimismo, podrán acogerse a la presente ordenanza, todas aquellas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno que será objeto de la Regularización de Edificaciones sin Autorización establecido en el trámite del D.S. No 029-2019-VIVIENDA "Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación", cumpliendo los requisitos y lineamientos establecidos por la norma citada.

ARTÍCULO CUARTO.- ALCANCES

Se podrán acoger los beneficios que establecen en la presente ordenanza, las personas naturales o jurídicas que tengan la condición de propietario del predio. En el caso que el administrado no tenga la calidad de propietario del predio, la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

ARTICULO QUINTO. - VIGENCIA

La presente Ordenanza tendrá una vigencia de seis (06) meses contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

ARTÍCULO SEXTO.- DEFINICIONES

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

1. **Administrado:** Es la persona natural o jurídica, ya sea propietario, adjudicatario del inmueble materia de trámite, o que cuente con derechos ciertos sobre el predio.
2. **Alero:** Elemento que sobresale de un muro o soporte estructural o decorativo que forman parte del techo de una edificación.
3. **Casco Habitable:** Condición mínima de una edificación para ser habitable, por contar con estructuras, muros revocados, falsos pisos y/o contrapisos terminados, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, instalaciones de gas de ser el caso, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados, puerta de baño, fachadas exteriores concluidas (frontal, laterales, posterior) mediante la aplicación de tarrajeo y/o enchape y muros laterales colindantes con propiedad de terceros, mediante la aplicación de tarrajeo, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura a partir del segundo nivel. De contar con áreas comunes, debe cumplir con el equipamiento de ascensores, sistema de bombeo de agua contra incendios y agua potable en completo servicio y uso; no presentar impedimento de circulación horizontal ni vertical de las personas a través de pasadizos y escaleras.
4. **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-** Es el documento emitido por las municipalidades en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, a solicitud del administrado y previo pago de la tasa municipal correspondiente, en el cual se especificarán los parámetros y condiciones técnicas de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, y deberá contener toda la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición; al cual se sujeta el proceso de edificación, y a lo establecido en la presente ordenanza.
5. **Conformidad de Obra:** Es el procedimiento mediante el cual el municipio realiza una inspección ocular de la obra en el que verificara que lo indicado en la declaratoria de fábrica (edificación) y en los planos aprobados para el otorgamiento de Autorización se hayan cumplido. Luego de que el municipio dé su conformidad de obra, recién se podrá realizar el trámite de inscripción de esta nueva edificación en los Registros Públicos.
6. **Declaratoria de Edificación:** Es la inscripción de una construcción en el Registro de Predios, donde se consignan las características y condiciones técnicas de una obra.
7. **Demolición:** Proceso por el cual se elimina de manera planificada una edificación y/u obras de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados no considerados como área techada. Puede ser parcial, cuando se ejecuta para eliminar parcialmente una edificación y otras estructuras; o total, cuando se ejecuta para eliminar la totalidad de una edificación.
8. **Expediente de Regularización de Edificaciones Urbanas:** Documentación física, que contiene los planos, memorias descriptivas y otra documentación correspondiente, para el procedimiento administrativo de Regularización de Edificaciones Urbanas.
9. **Jardín de Aislamiento:** Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.
10. **Edificación Nueva:** Edificación que se ejecuta totalmente o por etapas sobre uno o más lotes resultantes de una habilitación urbana.
11. **Licencia de Regularización de Edificaciones sin autorización municipal:** Documento de carácter técnico legal, de título inscribible, que acerca de la realidad física existente de la edificación materia del trámite.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

12. **Obra a Regularizar:** Es la edificación que en el momento de la inspección ocular se encuentra ejecutada, teniendo en cuenta como requerimiento mínimo habitable lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.020, artículo 8.
13. **Profesional Projectista:** Arquitecto debidamente acreditado, que elabora la documentación técnica que integra el Expediente de Regularización de Edificaciones Urbanas.
14. **Remodelación:** Obra que consiste en hacer cambios a una edificación existente sin alterar el área techada.
15. **Retiro Municipal:** Es la distancia existente entre el límite de propiedad y el límite de construcción, definida por una línea paralela al límite frontal de la propiedad.
16. **Verificador Municipal:** Arquitecto profesional de la Municipalidad distrital de Chorrillos, encargado de la Verificación Administrativa (documentación) y Verificación Técnica (Inspección en campo), del Expediente de Regularización de Edificaciones Urbanas.
17. **Zonificación:** Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización de sus actividades.

ARTÍCULO SEPTIMO.- REQUISITOS DE ACOGIMIENTO

8.1. Podrán acogerse a la presente ordenanza, todas aquellas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno que será objeto de regularización de regularización de Licencia de Edificación.

8.2. Podrán ser regularizadas las edificaciones urbanas ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018. Podrán acogerse a la presente norma, todos los inmuebles que cuenten con obra nueva, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitables), o de demolición total y/o demolición parcial, ejecutados sin la Licencia de edificación, conformidad o finalización de obra y declaratoria de edificación con variación y/o sin variación, las cuales podrán ser regularizadas ante la Municipalidad de Chorrillos con el pago de una multa administrativa.

8.3. Se consideran aptas para ser regularizadas, aquellas edificaciones existentes sobre terrenos que a la fecha cuenten con proyecto de habilitación urbana aprobado. Asimismo, para el trámite de conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variación y/o declaratoria de edificación con variación, deberán previamente haber obtenido la recepción de obras de habilitación urbana.

8.4. Se consideran aptas para ser Regularizadas, aquellas edificaciones que no contravengan normas de derecho urbano, normas técnicas de edificación, y no transgredan parámetros urbanísticos y edificatorios; asimismo, complementariamente se aplicaran las normas técnicas de edificación, en el procedimiento evaluador, a fin que el análisis técnico contenga la tolerancia permisibles y consideraciones normativas establecidas en el Plan Urbano y que no contravengan normas de interés público ni derechos fundamentales.

ARTÍCULO OCTAVO.- CONDONACION DE MULTAS ADMINISTRATIVAS

Para el cálculo de los beneficios económicos, se ha tomado en consideración las modalidades de edificación aprobados por el artículo 10° de la Ley N°29090, y lo establecido en el literal g), del artículo 83°, que establece que el valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

9.1. Monto a pagar por concepto de multa administrativa.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

- 9.1.1. Para el caso de Regularización de Edificación sin Autorización con fines de vivienda (**Modalidad "A"**) edificaciones unifamiliares hasta 200 m² de área techada sean estas edificaciones nuevas, ampliaciones, demoliciones parciales y/o totales y remodelaciones; los propietarios que se acojan a la presente Ordenanza abonarán una suma equivalente a S/ 500.00 (Quinientos y 00/100 soles), correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.
- 9.1.2. Para el caso de regularización de edificación sin autorización con fines de vivienda hasta los 3,000.00 m² (**Modalidad "B"**) edificaciones multifamiliares hasta 5 pisos y/o menores hasta 3,000 m² sean estas edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones parciales o totales; los propietarios que se acojan y actualicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 3.5% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.
- 9.1.3. Para el caso de regularización de edificación sin autorización con fines de vivienda multifamiliares superiores a los 3,000.00 m², multifamiliares, comerciales, industriales u otros (**Modalidad "C" y "D"**) sean estas edificaciones nuevas, ampliaciones remodelaciones, demoliciones parciales o totales; que se acojan y actualicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 5% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.

TÍTULO II ACTORES Y PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO NOVENO.- ORGANOS COMPETENTES

En materia de licencia de regularización de edificación ejecutadas sin licencia, es competente la Sub-Gerencia de Obras Privadas y Control Urbano, en su condición de autoridad administrativa como ente evaluador del procedimiento, y la Gerencia de Desarrollo Urbano, en su condición de Órgano Superior Jerárquico.

En materia de la cobranza y recaudación producto de la regularización de edificación sin autorización, es competente la a la Gerencia de Administración Tributaria, así como su actualización de Base de Datos Tributaria (PU y HR).

ARTÍCULO DECIMO.- REQUISITOS

10.1.Requisitos Comunes (Modalidades: A, B, C y D) para Regularización de Edificaciones:

- Formulario Único de Edificación FUE, Anexo II y IV, por triplicado por triplicado, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables.

De ser el caso:

- FUE anexo A condóminos personas Naturales (de ser el caso)
- FUE anexo B condóminos personas Jurídicas (de ser el caso)
- Cuando no sea el propietario del predio, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- En caso que el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente (vigencia de poder) consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- Deberá presentar documentación técnica, firmada por el propietario o apoderado y el profesional responsable, compuesta por:
 - Declaración Jurada sobre la edificación a regularizar, firmado por el profesional responsable y documento que acredite la fecha de ejecución de la obra, firmado por



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

el propietario o apoderado, y el profesional responsable y carta de seguridad de obra, firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.

- ii. Plano de Ubicación y Localización, según formato, Escala 1/500 - 1/10,000.
- iii. Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones), Escala 1/50. firmada por el propietario o apoderado y el profesional responsable.
- iv. Memoria descriptiva, firmada por el propietario o apoderado y el profesional responsable.
- v. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, 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.
- vi. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, 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.
- vii. En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.
- viii. Informe favorable de PROHILLA, en los casos que involucren el área de tratamiento normativo IV.
- ix. Autorización previa de la DGAC (Dirección General de Aeronáutica Civil) conforme al Art. 54° de la Ley N° 27261-Ley de Aeronáutica Civil del Perú aprobado mediante D. S. N° 050-2001-MTC. Si el lote se encuentra ubicado dentro del cono de vuelo.
- x. Autorización previa del Ministerio de Cultura de encontrarse en zona monumental.
- xi. Pago por el derecho de trámite; y, comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.

10.2. Para las Modalidades C y D, además de los requisitos comunes se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Planos de Seguridad para predios de uso mixto con comercio, predios comerciales e industriales, firmados por un profesional arquitecto o ingeniero colegiado (habilitado) y los propietarios, adjuntando el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones el cual deberá estar vigente; Asimismo, deberá existir concordancia con el área y uso a regularizar.
- b) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra, firmado por el propietario o apoderado, y el profesional responsable.
- c) Declaración Jurada sobre la edificación a regularizar, firmado por un arquitecto o ingeniero civil, colegiado y habilitado.
- d) Carta de seguridad de obra, firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
- e) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica 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 Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- f) 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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.

- g) Las remodelaciones o ampliaciones en edificaciones bajo el régimen de copropiedad común, deberán contar con la autorización de los copropietarios de la edificación, no debiendo afectar la estabilidad de su estructura ni las instalaciones de uso común. Para el caso de las edificaciones bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, las obras deberán contar con la autorización de la Junta de Propietarios y de acuerdo al Reglamento Interno.
- h) Pago por el derecho de trámite; y, comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.
- i) Recibo de pago efectuado por derecho de revisión al colegio profesional.
De ser el caso:
- j) Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.
- k) Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.- PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de Chorrillos, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.

Una vez iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento del D. S. N.º 029-2019-VIVIENDA, así se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 11º de la presente Ordenanza, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente.

De existir observaciones al expediente, éstas son comunicadas expresamente y por escrito al administrado, quien puede subsanarlas en el plazo máximo de quince (15) días hábiles. De no ser subsanadas, se emite la resolución denegatoria del trámite solicitado.

La Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, a través del área técnica realizará las verificaciones técnicas y administrativas respectivas del expediente, de no haber observación alguna, se emite la Resolución de Subgerencia correspondiente que apruebe la Licencia de Regularización de Edificación y la respectiva Conformidad de Obra, la cual debe consignarse en el Formulario Único de Regularización, debiendo el Subgerente de Obras Privadas y Control Urbano sellar y firmar todos los documentos y planos.

Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, o consideradas como observaciones sustanciales, se declarará la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrán las acciones pertinentes.

Si en la evaluación técnica, se observan transgresiones a los parámetros urbanos se procederá con el proceso de regularización del predio, pero se consignarán como cargas dichas transgresiones, las cuales se especificarán tanto en la licencia de edificaciones como en la conformidad de obra.

Si la evaluación es conforme, la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, verificará los conceptos administrativos y multas correspondientes, pagos que deberán efectuarse previamente para emitir la Licencia de Edificación en vías de Regularización.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.- PARAMETROS DE EDIFICACION

12.1 Los parámetros de edificación para el área de tratamiento normativo II y IV, son los establecidos en las ordenanzas N° 1076-MML y Ordenanza N° 1044-MML y 2504 MML.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

12.2 Las obras a regularizar podrán aplicar la normatividad vigente, así como las Ordenanzas Distritales y Decretos de Alcaldía, la que sea más favorable a la edificación a regularizar, no siendo acumulables los beneficios sobre el predio.

12.3 Los parámetros de edificación para el Área de Tratamiento Normativo II y IV, 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 y Control Urbano. Para los cuales se aplicará una tolerancia según las siguientes consideraciones:

- a) En lo referente a los retiros y siempre y cuando el inmueble se encuentre en zonas consolidadas y presente un retiro menor del normativo se deberá de presentar un estudio de consolidación con más de 50%+1, el cual incluirá planos, memoria y fotos que demuestren la consolidación del perfil urbano de su cuadra, la cual podrá incluir el frente de manzana opuesta, el mismo estudio que deberá de ser verificado, mediante inspección ocular del técnico a cargo del expediente.
- b) Todo ambiente deberá tener ventilación natural, en caso de baños, depósitos y demás ambientes señalados en el Art.38°, Num.38.1, 38.2, 38.3, de la Norma A.010 del RNE, podrá realizarse mediante ventilación artificial.
- c) Se podrá regularizar edificaciones en los lotes existentes con áreas menores al normativo, que estén inscritos en los registros públicos y que no sean producto de una subdivisión.
- d) Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, de ser el caso presentar las autorizaciones del sector correspondiente para su uso.
- e) La altura máxima permitida estará definida según los parámetros urbanos aprobados en la Ordenanza N.º 1076-MML, 1044-MML, 2264-MML, 1015-MML, 382-MML y 1430-MMLy 2504MML.
- f) El área libre mínima podrá ser menor hasta un 25% del área libre resultante correspondiente para cada tipo de edificación de acuerdo con sus características señaladas en los parámetros de edificación para el área de tratamiento normativo II, establecidos en las Ordenanzas N.º 1076-MML, siempre y cuando cumpla con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para cada uso señaladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El área libre mínima de Tratamiento Normativo IV, se mantendrá según la Ordenanza No 1044, Anexo 2, Reajuste Integral de Zonificación de Pantanos de Villa- Cuadro Resumen de Normas de Uso del Suelo.
- g) Las edificaciones comerciales, industriales, de oficinas y/o entretenimiento, que de acuerdo con el cálculo de estacionamientos presenten déficit de estos dentro de la edificación, deberán adjuntar documento que acredite la adquisición de espacios de estacionamiento dentro de un radio no mayor a 300.00 m. a la edificación a regularizar. En los casos de estacionamientos para carga y descarga, podrán ser de uso compartido con otra edificación siempre y cuando se sustente mediante horarios de funcionamiento, debiendo adjuntar documento legalizado firmado por ambas partes, de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se excluye de los beneficios y facilidades dispuestas en la presente Ordenanza, a las edificaciones levantadas en áreas de uso público, en jardines de aislamiento, en áreas determinadas, áreas de alto riesgo, declarados monumentos históricos, zonas arqueológicas, o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre medio ambiente.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

Segunda.- Podrán acogerse a la presente Ordenanza, aquellos administrados que cuenten con multa administrativa por construir sin Licencia, siempre que ésta no se encuentre en etapa de ejecución coactiva y/o apliquen la ordenanza N°461MCH. Las multas administrativas provenientes del presente procedimiento de regularización no están sujetas a otros beneficios no tributarios vigentes o por crearse.

Tercera.- Todo lo que no se ha considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza, se regirá de acuerdo al Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Cuarta.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano y a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro el cumplimiento e implementación de la presente Ordenanza; y, a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen, la difusión de la presente Ordenanza.

Quinta.- Facultar al señor alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las normas complementarias necesarias para la adecuación y mejor aplicación de la presente Ordenanza, así como su prórroga.

Sexta.- Disponer a la Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano"; y, a la Gerencia de Informática y Tecnología la publicación de la presente Ordenanza, en el Portal Institucional (www.munichorrillos.gob.pe).

Por tanto:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

FERNANDO E. VELASCO RUÍVÁN