



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

ORDENANZA N° 473-MDCH

Chorrillos, 28 de diciembre de 2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS; En Sesión Extraordinaria de la fecha;

VISTOS: El Informe N° 0553-2023-MDCH-SGPUC, de fecha 11 de julio de 2023, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; El Memorándum N° 1380-2023-MDCH/GDU, de fecha 12 de octubre de 2023, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; El Informe N° 0709-2023-MDCH-SGPUC, de fecha 12 de septiembre de 2023, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; El Memorándum N° 1437-2023-MDCH-GDU, de fecha 20 de octubre de 2023, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; El Informe N° 903-2023-MDCH-SGPUC, de fecha 23 de noviembre de 2023, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; El Memorándum N° 627-2023-MDCH-GPP, de fecha 20 de diciembre de 2023, emitido por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto; El Informe N° 405-2023-MDCH-GPP-SGPI, de fecha 20 de diciembre de 2023, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Institucional; El Informe N° 473-2023-MDCH-GAJ, de fecha 21 de diciembre de 2023, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; El Dictamen N° 006-2023-CODUHU/MDCH de fecha 22 de diciembre de 2023, emitido por la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Habilitación Urbana, respecto al PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO 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 literal d), numeral 1 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones, específicas o compartidas en las materias siguientes: organización del espacio físico, uso del suelo en zonificación, catastro urbano y rural, habilitación urbana, acondicionamiento territorial, renovación urbana, infraestructura urbana o rural básica, vialidad, patrimonio histórico, cultural y paisajístico;

Que, el artículo 74° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como, las de ejecución, fiscalización y control, en las materias de competencia, conforme a la presente ley y la Ley de Bases de Descentralización.

Que, el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, entre otras funciones, las de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas; y las demás funciones específicas establecidas de acuerdo con los planes y normas sobre la materia.





MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista
Chorrillos,

04 ENE 2024

Abg. EDGARDO RODOLFO ARRIBASPLATA VALLEJOS
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

Que, el art. 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que "Las municipalidades, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios regístralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción regístral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana."

Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, en su artículo 41°, regula los requisitos y condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio.

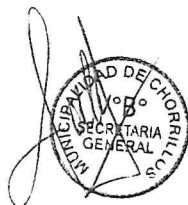
Que, de conformidad con el artículo 92° del Reglamento de Organizaciones y Funciones-ROF, aprobado mediante Ordenanza N° 423-MDCH señala que: *"La Gerencia de Desarrollo Urbano, es el órgano encargado de planificar, dirigir, ejecutar y supervisar los planes y acciones de Desarrollo Urbano, la supervisión de formulación y ejecución de proyectos de Obras públicas, otorgamiento de licencias de edificación, así como conducción y monitoreo del Catastro urbano y habilitaciones urbanas del distrito de Chorrillos"*, estando entre sus atribuciones emitir Resoluciones Gerenciales de acuerdo a sus funciones y a la normatividad legal vigente; asimismo, en el artículo 102° señala que, *la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, es el órgano encargado de la planificación física, habilitaciones urbanas y del levantamiento de información de predios, para mantener actualizado el catastro urbano del distrito.*

Que, es conveniente para los intereses de las entidades y los vecinos del Distrito de Chorrillos, la inscripción regístral del cambio de usos rústico a urbano de los predios ubicados dentro de las zonas urbanas consolidadas;

Que, en el distrito de Chorrillos, se advierte la existencia de predios de propiedades privada y estatal, que presentan consolidación urbana, en cuanto a la construcción de los lotes, que, además cuentan con servicios públicos básicos y se encuentran integrados a la trama urbana del distrito; sin embargo, no han sido sujetos de procedimientos de habilitaciones urbanas aprobadas. En ese sentido, los propietarios de dichos lotes presentan limitaciones en el ejercicio de sus obligaciones y derechos que la condición de urbanos les confería a partir de la emisión de la resolución que declare al predio como urbano a través del procedimiento de habilitación urbana de oficio;

Que, corresponde a la entidad municipal, formular oportunamente acciones para mejorar la capacidad y eficiencia de sus órganos de línea en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, así como cumplir con los procedimientos regulados, debiendo en ese sentido impulsar la presente ordenanza que disponga al órgano competente de la evaluación y aprobación del procedimiento de habilitación urbana de oficio, conforme a la establecido en la Ley N° 29090 y su Reglamento.

Que, mediante Informe N° 903-2023-MDCH/GDU/SGPUC la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emite opinión técnica y eleva la propuesta del Proyecto de Ordenanza que regula el procedimiento de habilitación urbana de oficio en el distrito de Chorrillos, indicando que esta propuesta permitirá a los vecinos chorrillanos regularizar ante el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP el cambio de la condición de predios, rústico a urbano, concluyendo que es conveniente para los intereses de la entidad y de los vecinos del distrito de Chorrillos, la inscripción regístral del cambio de uso de rústico a urbano de los predios ubicados dentro de las zonas urbanas consolidadas, dirigida a la Gerencia de Desarrollo Urbano quien ratifica la propuesta, remitiendo mediante





MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista Chorrillos,

04 ENE 2024
[Firma manuscrita]

Abg. EDGARDO RODOLFO ARRIBASPLATA VALLEJOS
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

Memorándum N° 1649-2023-MDCH/GDU, a la Subgerencia de Planeamiento Institucional para su opinión correspondiente.

Que, mediante Informe N° 405-2023-MDCH-SGPI, de la Subgerencia de Planeamiento Institucional, emite opinión favorable respecto al Proyecto de Ordenanza que regula el Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio en el Distrito de Chorrillos, elevando los actuados a la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, la cual mediante Memorándum N° 627-2023-MDCH/GPP, remite los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica.

Que, con Informe N° 473-2023-MDCH/GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica emite su opinión legal, concluyendo que es procedente el Proyecto de Ordenanza; presentado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro y ratificada por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que regula el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio en el Distrito de Chorrillos, conforme al artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, correspondiendo al Concejo Municipal su aprobación.

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

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO EN EL DISTRITO DE CHORRILLOS

CAPITULO I

DE LAS GENERALIDADES

ARTÍCULO PRIMERO.- FINALIDAD

La presente Ordenanza tiene por objetivo regular el procedimiento que se llevará a cabo para declarar habilitado de oficio, un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico en sujeción a la política de Gestión Urbana, del Distrito de Chorrillos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- PREDIOS MATERIA DEL PROCEDIMIENTO

La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano, identificará a los predios matrices rústicos, los cuales podrán ser materia del procedimiento de habilitación urbana de oficio. Los predios deberán ubicarse en zonas urbanas consolidadas. Adicionalmente a ello, también se podrán evaluar para efectos de dicho procedimiento, los predios señalados en solicitudes de parte, siempre y cuando cumplan con lo indicado en el Artículo 44° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

ARTÍCULO TERCERO.- ÓRGANOS COMPETENTES

La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, en uso de sus funciones, constituye el órgano competente para realizar la evaluación de los predios identificados y calificados para ser objeto de Habilitación Urbana de Oficio, así como realizar estudios técnicos y legales necesarios, efectuar el diagnóstico de la realidad física y legal del predio identificado, realizar inspecciones y trabajos de campo necesarios, elaborar el expediente técnico, emitir el Informe Técnico sustentatorio favorable para cada caso, y de ser necesario requerirá los Informes legales favorables u otros de los órganos de línea que complementen la evaluación técnica y legal, así como las demás actividades contempladas



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista Chorrillos,

04 ENE 2024

Abg. EDGARDO RODOLFO ARBIBAS PLATA VALLEJOS
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

en el numeral 42.1 del artículo 42° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por DS N° 029-2019-VIVIENDA.

La Gerencia de Desarrollo Urbano, será el órgano competente de la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio mediante acto resolutivo, previo el Informe Favorable de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

Asimismo, dispondrá ante el Registro de predios la inscripción registral de los predios declarados habilitados y remitirá una copia a la Municipalidad Metropolitana de Lima, de la Resolución Municipal y los planos aprobados para conocimiento.

De presentarse impugnaciones a la resolución de habilitación urbana de oficio emitidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano, la Gerencia Municipal será el órgano encargado de resolver en segunda instancia los recursos interpuestos, conforme a ley.

ARTÍCULO CUARTO.- PROCEDENCIA

Los predios materia de un procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio sólo pueden ser aquellos que cumplan con lo establecido en el Artículo 44° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. Asimismo, el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio será improcedente respecto a aquellos predios que presenten alguna de las condiciones especificadas en el Artículo 45° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Condiciones:

- Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- Ubicarse en una zona urbana consolidada. El nivel de consolidación es del 90% del total del área útil del predio matriz.
- Contar con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público
- Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad respectiva.
- En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

Prohibición:

No procede declarar la habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

- Tiene una Resolución de Habilitación Urbana vigente.
- Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos.
- Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes.
- Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras.
- Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.
- Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico.
- Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o la integridad física de la población.
- Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del reglamento.



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista
Chorrillos,

04 ENE 2024

Abg. EDGARDO RODOLFO ARRIBAS PLATA VALLEJOS
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

- j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad.
- k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO QUINTO.- CRITERIOS BÁSICOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

Para la Identificación de los predios rústicos, se tendrán en cuenta los Criterios Básicos siguientes:

- a. Manzaneo y lotización consolidada.
- b. Consolidación urbana con edificaciones permanentes.
- c. Edificaciones destinadas a viviendas y usos complementarios.
- d. Vías internas conectadas a la trama vial existente.
- e. Servicios de agua, desagüe y electrificación.

ARTÍCULO SEXTO.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir, es el siguiente:

- Identificación de los predios a cargo de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.
- La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro propondrá los predios que puedan ser objeto de la habilitación urbana de oficio, según priorización; sin embargo, también podrá evaluar los pedidos o solicitudes de parte, siempre y cuando cumplan con lo indicado en el Artículo 44° y 45° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro recopilará la información de los predios que estarán sujetos al procedimiento de habilitación urbana de oficio, a fin de realizar el diagnóstico correspondiente y de notificar al titular o titulares registrales de los predios matrices y a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico.
- La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro requerirá al titular o titulares registrales de predios matrices y a sus ocupantes que participen activamente en el procedimiento de habilitación urbana de oficio, con la finalidad de reunir información técnica y legal de los mismos y llevar a cabo las verificaciones y levantamientos catastrales.
- La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro remitirá a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el expediente técnico juntamente con el proyecto de resolución gerencial y anexos correspondientes.
- La Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá la correspondiente resolución gerencial y, concluida la instancia, remitirá copia de la misma a los órganos de línea correspondientes y se efectuará la entrega de un juego original a los directamente beneficiados.
- La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro informará a la Gerencia de Desarrollo Urbano la relación de predios que serán materia del procedimiento de habilitación urbana de oficio.

ARTÍCULO SEPTIMO.- CONTENIDO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO

La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro es la encargada de elaborar el expediente técnico de la aprobación de la habilitación urbana de oficio correspondiente a los predios Identificados, debiendo contener la siguiente documentación:



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista
Chorrillos,

04 ENE 2024

Abg. EDGARDO RODOLFO ARRIBAS PEATA VALLEJOS
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

- Copia literal de la Partida en la que se encuentra inscrito el predio, consignando área y linderos.
- Cuando los propietarios son personas jurídicas, deberá solicitarse vigencia de poder emitido por la SUNARP, de ser el caso, con una antigüedad no mayor a 30 días.
- Informe técnico y legal de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro que sustente que el predio reúne las condiciones para ser declarado habilitado de oficio, cumpliendo con lo establecido en el Artículo 44° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias, y los lineamientos aprobados en la presente Ordenanza.
- Documentación técnica firmada por el Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro y el Gerente de Desarrollo Urbano, que contendrá lo siguiente:
 - Plano de Ubicación y Localización a Escala 1/500 o 1/5000 del predio y/o lote matriz, o según se estime conveniente, georreferenciado con coordenadas UTM (Sistema WGS84).
 - Plano Perimétrico con coordenadas UTM (Sistema WGS84), a escala conveniente.
 - Plano de Trazado y Lotización, a escala conveniente, con coordenadas UTM (Sistema WGS84) donde se deberá consignar en un cuadro resumen y gráficamente la siguiente información: Dimensiones del predio, área total, área útil, áreas de vías, áreas de equipamiento existente (parques, otros fines, educación, salud), secciones viales.
 - Memoria Descriptiva. La información técnica deberá estar contenida adicionalmente en medio digital (CD).
- Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio y/o lote matriz.
- Anexos de ser el caso.

ARTÍCULO OCTAVO.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en el artículo anterior, los que constituyen el título de inscripción.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores.

ARTÍCULO NOVENO.- EXCEPCIONES

No podrán ser materia de este procedimiento los terrenos de propiedad del Estado, los ubicados en las laderas de cerro, los que cuenten con zonificación PTP - Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, los destinados a centros de esparcimiento, clubes sociales o similares y universidades.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente Ordenanza aprueba las disposiciones que regulan el Procedimiento Administrativo para la Habilitación Urbana de Oficio en el Distrito de Chorrillos.

Segunda.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, y a los órganos competentes para el procedimiento regulado en la presente Ordenanza, así como velar por su fiel cumplimiento.



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista Chorrillos,

04 ENE 2024

Abg. EDGARDO RODOLFO ARRIBASPLATA VALLEJOS
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

Tercera.- Encargar a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen, y a la Subgerencia de Participación Vecinal, la difusión de la presente Ordenanza, con la finalidad de promover las solicitudes de parte.

Cuarta.- 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 en el Portal Institucional (www.munichorrillos.gob.pe).

Por tanto:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS



Richard Cortez Melgarejo
RICHARD CORTEZ MELGAREJO

Teniente Alcalde

Encargado del Despacho de Alcaldía





MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

El Secretario General de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, CERTIFICA que la presente, es copia fiel del original, que ha tenido a la vista Chorrillos,

04 ENE 2024

Abg. EDGARDO RODOLFO ARRIBAS PLATA VALLEJOS
Secretario General