



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

ORDENANZA MUNICIPAL N° 441 -2022/MDCH

Chorrillos, 01 de setiembre del 2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS;

En Sesión Ordinaria de fecha 01 de setiembre de 2022,

VISTOS:

El Informe N° 0067-2022-MDCH-SOPR de fecha 14 de febrero de 2022, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano; Informe N° 143-2022-MDCH-GDU-SPUC de fecha 03 de marzo de 2022, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; Memorándum N° 193-2022-MDCH-GPP de fecha 08 de abril de 2022, emitido por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto; Memorándum N° 373-2022/MDCH-GDU de fecha 28 de abril de 2022; Memorándum N° 166-2022-MDCH-GAJ de fecha 05 de mayo de 2022, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; Informe N° 1281-2022/MDCH-GDU-SOP/RMR de fecha 15 de junio de 2022, emitido por la Subgerencia de Obras Públicas; Informe N° 0314-2022-MDCH-SOPR de fecha 20 de junio de 2022, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano; Informe N° 469-2022-MDCH-GDU-SPUC de fecha 15 de julio de 2022, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; Memorándum N° 571-2022/MDCH-GDU de fecha 20 de julio de 2022, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; Memorándum N° 470-2022-MDCH/GPP de fecha 05 de agosto de 2022, emitido por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto; Informe N° 161-2022-MDCH-GAJ de fecha 08 de agosto de 2022, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; Memorándum N° 468-2022-GM/MDCH de fecha 09 de agosto de 2022, emitido por la Gerencia Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305, las municipalidades 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 el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 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 numeral 12 del artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala lo siguiente: "Corresponde al Concejo Municipal: aprobar por ordenanza el reglamento del concejo municipal".

Que, el artículo 38° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, describe lo siguiente: "El ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional. Las normas y disposiciones se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del derecho administrativo. Ninguna autoridad puede avocarse a conocer o normar las materias que la presente Ley orgánica establece como competencia exclusiva de las municipalidades (...)".

Que, el artículo 39° de la acotada Ley señala que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

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 crean, 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 declaratorias de fábrica, entre otros.

Que, el artículo 40° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 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, deben 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 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 la presente 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 N° 27444, 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, término 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, mediante Memorándum N° 571-2022/MDCH GDU, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el Proyecto de Ordenanza que establece beneficios para la regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia en el distrito de Chorrillos, adjuntando los informes técnicos correspondientes, mediante el cual emiten su opinión favorable, a fin que prosiga con los trámites respectivos para su aprobación.

Que, mediante Memorándum N° 470-2022-MDCH/GPP de fecha 05 de agosto de 2022, la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto remite opinión técnica favorable, mediante Informe Técnico N° 235-2022-MDCH-GPP/SGPI de la Subgerencia de Planeamiento Institucional.

Que, mediante Informe N° 161-2022-MDCH-GAJ de fecha 08 de agosto de 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite opinión favorable respecto del proyecto de ordenanza que establece beneficios para la Regularización de las Edificaciones, ejecutadas sin licencia, en el Distrito de Chorrillos, elaborado por la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, por encontrarse legalmente sustentada, conforme a los lineamientos técnicos y normativos vigentes;

Estando a lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 8) del artículo 9° y el artículo 40° de la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 27972; y contando con el voto por **UNANIMIDAD** del Pleno del Concejo Municipal aprueba lo siguiente:

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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. OBJETIVO:

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° 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.

2. MARCO NORMATIVO:

- Constitución Política del Perú y sus modificatorias.
- Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y sus modificatorias.
- Ordenanza N° 1076, Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de los Distrito de Barranco, Surquillo y de un sector de los distritos de Chorrillos y Santiago de Surco, que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y de un sector del distrito de Chorrillos que es parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.
- Ordenanza N° 1082, Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de los Distrito de La Victoria y San Luis, que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana.
- Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA que aprueba el TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- Reglamento Nacional de Edificaciones
- Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA, que Aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

3. DISPOSICIONES:

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer un beneficio temporal 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, 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.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

ARTÍCULO SEGUNDO.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza se aplicará en el Distrito de Chorrillos y es de aplicación para las edificaciones de uso Residencial, Comercial e Industrial.

ARTÍCULO TERCERO.- DEFINICIONES

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

Administrado: Es la persona natural o jurídica, ya sea propietario, posesionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite.

Casco Habitable: Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable o sea muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. En edificaciones multifamiliares estarán concluidas las áreas comunes. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.

Conformidad de Obra: Se emitirá de conformidad con lo señalado en el Informe Técnico de Verificación, el cual tiene carácter de declaración jurada. 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.

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.

Demolición: Obra que consiste en eliminar total o parcialmente una edificación existente o parte de ella.

Edificación Nueva: Obra que se ejecutará totalmente o por etapas, a partir de un terreno sin construir cumpliendo con los requisitos mínimos de diseño y habitabilidad.

Remodelación: Obra que consiste en hacer cambios a una edificación existente sin alterar el área techada.

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.

Jardín de Aislamiento: Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.

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.

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.

Certificado de Zonificación y Vías.- Para efectos de la presente Ordenanza, es el documento emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los planos urbanos vigentes.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

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.

Informe técnico de verificación.- El Informe Técnico de Verificación tiene carácter de declaración jurada en el cual el Verificador Responsable de la Regularización de Edificación emite informe de carácter técnico acerca de la realidad física existente de la edificación materia del trámite. El formato del informe técnico se podrá descargar desde la página web de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, también se puede solicitar en la plataforma de mesa de partes de la municipalidad, Para ello el Verificador deberá realizar las inspecciones *in situ* pertinentes así como la revisión de las normativas (Reglamento Nacional de Edificaciones, Decretos Supremos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ordenanzas Municipales, de los planos y de los títulos de propiedad y otros) En tal sentido, el Informe Técnico de Verificación sólo puede ser suscrito por el Verificador Responsable del trámite de regularización, es decir, un Verificador Común inscrito en la SUNARP (habilitado), el cual estará acompañado de los Anexos siguientes:

- **Anexo 01.-** Declaración jurada sobre la edificación a regularizar, información que consigna el verificador responsable.
- **Anexo 02.-** Declaración Jurada de Habilidad profesional del Verificador Responsable acreditado por la SUNARP, información que podrá ser descargada de la página web de la SUNARP.
- **Anexo 03.-** Carta de seguridad de obra, información que consigna el verificador responsable.
- **Anexo 04.-** Informe Técnico de Verificación.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 QUINTO.- REQUISITOS DE ACOGIMIENTO

- 5.1. 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 licencia de edificación.
- 5.2. Podrán ser regularizadas las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2019, pudiendo acogerse todos los inmuebles que cuenten con obra nueva, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitable), o de demolición, ejecutados sin la licencia de edificación, conformidad o finalización de obra y declaratoria de edificación, las cuales podrán ser regularizadas con el pago de la multa administrativa.
- 5.3. Se consideran aptas para ser regularizadas, aquellas construcciones similares 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 de aquellos predios a los cuales se les



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

emitió la licencia de regularización, deberán previamente haber obtenido la recepción de obras de habilitación urbana.

ARTÍCULO SEXTO.- BENEFICIOS ECONÓMICOS

6.1. Monto a pagar por concepto de multa administrativa.

6.1.1. Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad A) sean estas edificaciones nuevas, ampliaciones, 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; para el caso de las demoliciones comprendidas en esta modalidad, abonarán una suma equivalente al 2.5% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.

6.1.2. Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad B) sean estas edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones parciales o totales; los propietarios que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 2.5% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.

6.1.3. Para el caso de Regularización de Edificaciones con fines de vivienda, comerciales, industriales u otros (Modalidad C y D) sean estas edificaciones nuevas, ampliaciones remodelaciones, demoliciones parciales o totales; que se acojan y regularicen 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

ARTÍCULO SÉTIMO.- ÓRGANOS COMPETENTES

En materia de Regularización de Edificaciones ejecutadas sin Licencia, es competente la Sub Gerencia de Obras Privadas y Control Urbano, en su condición de autoridad administrativa, y la Gerencia de Desarrollo Urbano, en su condición de Órgano Superior Jerárquico.

ARTÍCULO OCTAVO.- REQUISITOS

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

Formulario Único de Edificación FUE, Anexo II y IV, por triplicado, debidamente suscrito por el administrado y el verificador responsable acreditado por la SUNARP.

De ser el caso:

- FUE anexo V condóminos personas Naturales.
- FUE anexo VI condóminos personas Jurídicas.
- 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.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

- e) Deberá presentar documentación técnica, firmada por el propietario o apoderado y el verificador responsable acreditado como Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP, compuesta por:
- e.1. Informe Técnico de Verificación suscrito por el verificador responsable.
 - e.2. Declaración Jurada sobre la edificación a regularizar, firmado por un arquitecto o ingeniero civil, Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP (Ver Anexo 01).
 - e.3. Declaración Jurada de Habilidad del Verificador Responsable acreditado por la SUNARP, información que se consigna de la página de la SUNARP, firmado por el arquitecto o ingeniero civil, Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP (Ver anexo 02).
 - e.4. Carta de seguridad de obra, firmada por un ingeniero civil colegiado (Ver Anexo 03).
 - e.5. Plano de Ubicación y Localización, según formato, Escala 1/500 - 1/10,000, firmado por el verificador responsable y propietario.
 - e.6. Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones), Escala 1/50, firmado por el verificador responsable y propietario.
 - e.7. Memoria descriptiva, firmada por el propietario o apoderado y el Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP.
- f) Informe favorable de PROHILLA, en los casos que involucren el área de tratamiento normativo IV, en caso lo requiera la municipalidad.

8.2. 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), como Verificador del Registro de Predios de la SUNARP, acreditado en el Índice de Verificadores del Registro de Predios inscrito en la SUNARP 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 Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP.
- c) Declaración Jurada sobre la edificación a regularizar, firmado por un arquitecto o ingeniero civil, Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP (Ver Anexo 01).
- d) Declaración Jurada de habilidad del Verificador Responsable acreditado por la SUNARP, información que se consigna de la página de la SUNARP, firmado por el arquitecto o ingeniero civil Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP (Ver anexo 02)
- e) Carta de seguridad de obra, firmada por un ingeniero civil colegiado Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP (Ver Anexo 03).
- f) 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.
- g) 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 recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

- h) 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.
- i) Comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.

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 NOVENO.- PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS

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

Una vez ingresado el expediente en la Municipalidad de Chorrillos, vía Mesa de Partes, ésta lo remite a la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 8º de la presente Ordenanza, en un plazo que no exceda de cinco (05) días hábiles,

De existir observaciones al expediente, éstas son comunicadas expresamente y por escrito al administrado, quien puede subsanarlas en el plazo máximo de siete (7) 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 Subgerencial correspondiente que apruebe la Licencia de Regularización de Edificación y la respectiva Conformidad de Obra, las cuales deben consignarse en el Formulario Único de Edificaciones, Anexos II y IV, debiendo el Subgerente de Obras Privadas y Control Urbano sellar y firmar todos los documentos y planos.

El plazo para resolver será de quince (15) días hábiles, contados desde la presentación del expediente, dentro del cual se realizará la verificación técnica y administrativa, la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de Edificación. Si existieran observaciones, se procederá a comunicar al administrado, dándole un plazo máximo de 05 días hábiles, prorrogables hasta por 10 días hábiles adicionales para subsanar por única vez, de no ser subsanado en el plazo solicitado se declarará la improcedencia mediante Resolución de Subgerencia respectiva.

Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa vigente en la obra materia de regularización 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.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

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 Sub Gerencia de Obras Privadas y Control Urbano, verificará los pagos correspondientes, pagos que deberán efectuarse previamente para emitir la Licencia de Edificación en vías de Regularización.

ARTÍCULO DECIMO.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES PARA EL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II Y IV VIVIENDA, COMERCIO E INDUSTRIA.

Las obras a regularizar tendrán que cumplir con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes teniendo estos las siguientes consideraciones:

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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 Sub Gerencia 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 de la Norma A.010 del RNE, podrá realizarse mediante ventilación artificial.
- c) En los predios cuyo uso sea de vivienda que, por razones del entorno urbano, morfología del terreno o sistema vial circundante no cuentan con área de estacionamiento, podrán ser regularizadas no siendo el déficit de estacionamiento una carga técnica.
- d) 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.
- e) 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.
- f) La altura máxima permitida estará definida según los parámetros urbanos aprobados en la Ordenanza N° 1076-MML, 1044-MML, 2264-MML, 1015-MML, 382-MML y 1430-MML.
- g) El área libre mínima podrá ser menor hasta un 25% del área libre resultante correspondiente para cada tipo de edificación de acuerdo a sus características señaladas en los parámetros de edificación para el área de tratamiento normativo II, establecidos en las Ordenanzas N° 1076-MML, siempre y cuando cumpla con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para cada uso señaladas en el





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

Reglamento Nacional de Edificaciones. Áreas menores, por debajo del 25% respecto al reglamentario, podrá observarse como carga técnica. El área libre mínima de Tratamiento Normativo IV, se mantendrá según la Ordenanza N° 1044, Anexo 2, Reajuste Integral de Zonificación de Pantanos de Villa- Cuadro Resumen de Normas de Uso del Suelo.

- h) Las edificaciones comerciales, industriales, de oficinas y/o entretenimiento, que de acuerdo al 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 al Reglamento Nacional de Edificaciones.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.- DE LAS CARGAS REGISTRALES INSCRITAS

Solo los predios que se acojan a la presente Ordenanza, podrán levantar cargas registrales como Área Libre, Retiro Municipal, Déficit de Estacionamiento (no incluye aleros sobre jardín de aislamiento, ni sobre la vía pública), este pedido se resolverá en el mismo expediente de Regularización del predio.

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 de alto riesgo, declarados monumentos históricos, zonas arqueológicas, o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre medio ambiente.

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. 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 manera supletoria conforme a lo señalado en el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

CUARTA.- 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.

QUINTA.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, el cumplimiento e implementación de la presente Ordenanza, a la Gerencia de Desarrollo Social, a la Gerencia de Administración y Finanzas, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen, la difusión de la presente Ordenanza.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

SEXTA.- Disponer la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano", y en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Chorrillos (www.munichorrillos.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

GLORIA E. VASQUEZ RIMACHE DE CHACALIAZA
TENIENTE ALCALDESA

