

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

Los Olivos, 12 de Noviembre de 2020

EL CONCEJO DISTRICTAL DE LOS OLIVOS

VISTO: El Informe N° 157-2020-SGOPCPU-GGDU-MDLO de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento, Memorandum N° 275-2020/MDLO/GGDU de Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano, Informe N° 196-2019/MDLO/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, Proveído N° 1248-2020 de la Gerencia Municipal, Dictamen N° 003-2020-MDLO/CPDUVSCYTIYC de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Vial, Servicios a la Ciudad y Tecnologías de la Información y Comunicación. y;

CONSIDERANDO:

Que, acorde a lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. Asimismo, el artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 29792, señala que: "El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales. (...)";

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 79°, numeral 3.6.2, establece que es función específica y exclusivas de las municipalidades distritales, la de regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, ampliación, remodelación o demolición de inmuebles, conformidad de obra y declaratoria de fábrica. Entendemos que al otorgarse a los gobiernos locales distritales competencia para normar y regular en materia de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, quedan aquellos en capacidad de establecer regímenes provisionales que permitan la regularización de las edificaciones ya ejecutadas;

Que, con Informe N° 157-2020-SGOPCPU-GGDU-MDLO la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento presenta el proyecto de ordenanza de facilitación para el saneamiento de edificaciones, siendo que con Memorandum N° 275-2020/MDLO/GGDU la Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano hace suyo el citado proyecto precisando que la misma permitirá el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación ejecutada sin la respectiva licencia permitiendo la revalorización de los predios y el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del distrito;

Que, con Informe N° 196-2019/MDLO/GAJ la Gerencia de Asesoría Jurídica emite pronunciamiento jurídico expresando que el proyecto de ordenanza formulado por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano tiene por objeto el establecer un régimen temporal y excepcional que permita regularizar aquellas obras de construcción sin licencia de edificación, conformidad o finalización de obra y declaratoria de fábrica ejecutadas hasta antes de su entrada en vigencia, permitiendo a los vecinos del distrito el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación con la consecuente revalorización de los predios y el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de la jurisdicción.

Que, del pronunciamiento jurídico fluye que a lo largo de los últimos decenios tanto el gobierno central como los gobiernos locales han establecido, vía leyes u ordenanzas,

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

regímenes de carácter temporal que habilitan o habilitaban a los administrados a regularizar las obras de edificación que han ejecutado de tal manera que se formalice su situación legal, con el consiguiente efecto positivo derivado de la incorporación o plena utilización de tales construcciones en tráfico jurídico económico. Los citados regímenes han permitido, por lo general, la regularización de obras que no necesariamente se concedían con los parámetros establecidos en las normas reglamentarias;

Que, la Ley N° 27157 estableció - conjuntamente con el Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común - el trámite denominado "Regularización de edificaciones" para las edificaciones construidas hasta el 20 de julio de 1999. Dicha ley fue reglamentada con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC cuyo texto fuera varias veces modificado e incorporado luego en un TUO aprobado con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, dispone que un Verificador Responsable de una obra genere un Informe Técnico de Verificación el cual puede contener, entre otros, *"la constatación de (...) El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio"*. Se otorga la posibilidad, bajo este régimen, de inscribir las trasgresiones a tales parámetros - declaradas como observaciones por el verificador - en calidad de "cargas", conjuntamente con la declaratoria de fábrica respectiva;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 establecía la posibilidad de regularizar la situación, sin pago de multas ni otras sanciones y hasta el 31 de diciembre de 2005, de las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana hasta el 31 de diciembre de 2002, ciñéndose al procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza N° 740 estableció un régimen de regularización para las edificaciones ubicadas en la Provincia de Lima y ejecutadas entre el 21 de julio de 1999 hasta el 30 de abril de 2004. Su vigencia se extendió por 12 meses a partir de su publicación (31.01.05). Dicha ordenanza también establecía la posibilidad de registrar, como "cargas", las observaciones formuladas por los verificadores por incumplimiento al certificado de parámetros urbanísticos;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica indica que la Municipalidad Distrital de Los Olivos a través de la Ordenanza N° 411-2015/CDLO del 09 de marzo del 2015 aprobó el Régimen Especial de Regularización de Licencias de Edificación y Declaratoria de Edificación en el Distrito de Los Olivos, cuya vigencia se prorrogó mediante decretos de alcaldía hasta el 30 de junio de 2019. Acota que el citado criterio no fue recogido con la entrada en vigencia, el 28 de setiembre de 2008, de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones N° 29090, el cual si bien estableció un régimen temporal de "regularización de edificaciones" no preveía el saneamiento legal de construcciones que contraviniesen las normas urbanísticas o de protección del patrimonio histórico. El artículo 30°, en su versión actual incorporada a través del Decreto Legislativo N° 1426, precisa entre otros, que las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. Del mismo modo, las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de setiembre de 2018, también pueden ser regularizadas por las municipalidades. La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda;

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

Que, la propuesta busca el saneamiento físico, técnico y legal de edificaciones con la consecuente revalorización de los predios y el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de la jurisdicción, a través del establecimiento de un tratamiento de alcance distrital que permita a las personas con derecho a edificar sobre un predio que de facto ya lo hubieren hecho subsanar su situación de informalidad; ello con la finalidad de permitir a los administrados formalizar la situación de edificaciones ya existentes;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica considera que el proyecto exprese en su artículo 2° la fecha hasta la cual debe de haberse ejecutado la edificación a regularizar, la cual no puede exceder de la entrada en vigencia de la ordenanza, señalándose además que el régimen se establece por única vez y con carácter excepcional y que en modo alguno habrá de ampliarse, extenderse o actualizarse dicho período. Indica también que debe incorporarse en el numeral 8.5 "otras disposiciones" un literal que precise que toda característica de la edificación materia de regularización que exceda los parámetros establecidos en la Ordenanza N° 1015, el Reglamento Nacional de Edificaciones u otra norma aplicable sobre la materia, o constituya déficit según la misma, deberá ser considerada como "carga técnica" en la Resolución de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones y en los planos pertinentes;

Que, acorde a los fundamentos de hecho y derecho que expone la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que es procedente la aprobación de la "ordenanza de facilitación para el saneamiento de edificaciones" propuesta por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano y elevada por la Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano, con las precisiones expresadas;

Estando a lo expuesto, en aplicación del Inciso 8 del Artículo 9° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y con dispensa del trámite de aprobación de actas, por unanimidad, el Concejo Distrital de Los Olivos aprobó la siguiente:

ORDENANZA - N° 532- CDLO

ORDENANZA DE FACILITACIÓN PARA EL SANEAMIENTO DE EDIFICACIONES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETIVO Y FINALIDAD

Tiene como objetivo establecer disposiciones específicas según áreas de tratamiento normativo del distrito, para a través de un solo procedimiento obtener licencia de edificación vía regularización de obras que han sido ejecutadas sin autorización, así como la respectiva Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, cuya finalidad es permitir a los vecinos del distrito el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación, la revalorización de los predios así como el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del distrito.

Artículo 2.- ÁMBITO

Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación para los predios ubicados en la jurisdicción del distrito de los Olivos.

Artículo 3.- ALCANCES

Se podrán acoger a los beneficios que se 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 sea el propietario del predio, la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

administrado no sea el propietario del predio, la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

Artículo 4.- CONDICIONES PARA ACOGERSE A LA PRESENTE ORDENANZA

Para acogerse a las disposiciones de la presente Ordenanza se debe contar con Habilitación Urbana y Recepción de Obras de Habilitación Urbana. Será materia de regularización para la obtención de Licencia de Edificación y Conformidad de Obra los predios que se encuentren en condición de habitable con las siguientes características:

- Contar con muros revocados, falsos pisos y/o contra pisos terminados, con cocina y un baño terminado con aparatos sanitarios operativos; puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados fachada exterior terminada.
- En Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: En los bienes y servicios comunes deben contar con estructuras, obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos; instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso instalaciones de gas, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento. Los pasadizos y escaleras comunes no deben presentar impedimentos de circulación.

Artículo 5.- UNIDADES ORGÁNICAS COMPETENTES

La Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano y la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Planeamiento Urbano, son los órganos competentes para el cumplimiento de la presente Ordenanza, la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Planeamiento Urbano resolverá en primera instancia y la Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.

TÍTULO II

DISPOSICIONES NORMATIVAS

Artículo 6.- REQUISITOS

Para solicitar Regularización de Licencia de Edificación y la respectiva Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variación al amparo de esta Ordenanza se debe presentar los siguientes documentos:

- Formulario Único de Edificación (FUE) por triplicado debidamente suscrito por el administrado y por el profesional responsable.
- Sección Formulario Único de Edificación (FUE) - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación por triplicado debidamente suscrito por el administrado y el profesional responsable.
- En caso que el administrado no sea el propietario de predio debe presentar la documentación que acredite el derecho a edificar.
- En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en que conste inscrita la misma.
- Documento en que el profesional responsable declare que la obra se ha ejecutado bajo los alcances de la presente Ordenanza.
- Carta de seguridad de obra firmada por Ingeniero Civil colegiado habilitado, que comprenda toda la edificación a regularizar.
- Declaración jurada del profesional constataador Arquitecto o Ingeniero Civil señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.
- Documentación técnica firmada por el profesional constataador:
 - Plano de Ubicación y Localización según formato aprobado por el Ministerio de Vivienda Construcción y saneamiento - MVSC que obra en el Portal Institucional.

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

- c) Se solicitará a la Subgerencia de Fiscalización Administrativa y Control Urbano, informe en el término de cinco (05) días hábiles sobre la existencia de quejas por daños materiales que hubieran sido causadas por la obra ejecutada a predios colindantes así como también de reclamos por afectación del registro visual, los mismos que de existir y de no ser solucionados en el trámite del procedimiento conllevará a la declaración de improcedencia.
- d) Efectuada la inspección ocular, se emite el informe técnico correspondiente sobre la edificación materia de regularización, el mismo que ya deberá incluir la respuesta de la Subgerencia de Fiscalización Administrativa y Control Urbano; de existir observaciones se notificará al administrado para la subsanación en el plazo de quince (15) días hábiles, pudiendo solicitar un plazo adicional antes del vencimiento hasta por quince (15) días adicionales, prórroga que se considerará viable automáticamente con la presentación de la solicitud y se adicionará automáticamente al plazo otorgado inicialmente. Durante este periodo se suspende el cómputo del plazo del procedimiento.
- e) De no subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado o de verificarse la trasgresión urbanística y edificatoria o que no se cumpla con los requisitos mínimos de la presente normativa, se emitirá la resolución de Improcedencia.
- f) Si la verificación es Conforme, se comunicará al administrado de dicha conformidad y que se procederá a verificar la información que obra en la Subgerencia de Recaudación o de que ha cumplido con la declaración de las áreas existentes y las áreas a regularizar así como de la no existencia de adeudos. Luego de dicha verificación, se procederá a expedir la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, sellar y firmar los planos presentados, el Formulario Único de Edificaciones (FUE) - Licencia.
- g) Con la resolución de Regularización de Licencia de Edificación, de contar el predio con la recepción de obras de habilitación urbana e inscripción individualizada del predio urbano se procederá con el trámite de verificación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones para lo cual el administrado debe adjuntar como anexo al expediente de regularización dos (02) juegos de copias de los planos aprobados en la etapa de la licencia de edificación obtenida vía regularización. De ser conforme la verificación se expedirá la resolución respectiva y de existir observaciones se comunicará al administrado para la subsanación respectiva en el plazo máximo de cinco (05) días hábiles y de no subsanar se declara su improcedencia.

Artículo 8.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Las obras a regularizar deben cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza, pudiéndose también aplicar otras normativas que le resulten más favorables a la edificación a regularizar.

De sustentar la altura por consolidación urbana deberá adjuntar memoria fotográfica de la cuadra donde se encuentra ubicado el predio. El sustento será técnicamente procedente siempre que exista consolidación del 50% + 1 en la cuadra donde se ubica el predio. Si el predio se encuentra con frente a calle, jirón o pasaje, se considerará para la evaluación de la consolidación ambos frentes de la cuadra, y en el caso de los predios con frente a avenida, se considerará solo el frente de la cuadra donde se ubique el predio.

8.1. RETIRO:

Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas cuyos retiros sean menores al normativo y además cuenten con la presencia de volados sobre la vía pública, serán técnicamente procedentes siempre que exista consolidación de alineamiento frontal con el 50% + 1 en la cuadra donde se ubica el predio, lo que debe ser representado en gráfico con la respectiva memoria sustentatoria que incluya fotografías, lo que será corroborado mediante informe e inspección ocular. Los volados que excedan los 0.50m sobre la vía pública, así como aquellas edificaciones que no guarden la distancia reglamentaria respecto a los postes de alumbrado público serán considerados como CARGA en la Resolución de Licencia de Edificación, en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, y en el plano de ubicación el incumplimiento de este parámetro.

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

8.2 ÁREA LIBRE:

En los pozos de Luz se aplicará una tolerancia del 30% a las medidas establecidas en el artículo 19° de la Norma A.010 del RNE. En caso no se cumpla con la tolerancia indicada deberá presentar el sustento técnico correspondiente del profesional, siempre que no se afecte y se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación.

8.3 ALTURA:

Se podrá regularizar las edificaciones hasta un máximo de dos (02) pisos adicionales, sobre la altura máxima permitida y/o aprobada. (2)

Quedando establecido la altura máxima permitida de acuerdo al siguiente cuadro:

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	ALTURA DE EDIFICACIÓN ORD. 1015-MML (pisos)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA PERMITIDA POR REGULARIZACIÓN (pisos/m)
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	3	5
	Multifamiliar	120	3 4(1)	5 6
	Multifamiliar	150	4 5(1)	6 7
	Conjunto Residencial	800	6	8
Vivienda Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	3	5
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	200	7	9
	Conjunto Residencial	1600	8	10

- (1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20mts
- (2) Para todos los casos se respetara la altura establecida en el presente cuadro o su equivalente en metros lineales, considerando como altura mínima 3mts.

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	ALTURA DE EDIFICACIÓN ORD. 1015-MML (pisos)	ALTURA DE EDIFICACIÓN ADICIONAL POR REGULARIZACIÓN (pisos/m)
Comercio Metropolitano CM	RDA	Según proyecto o existente	1.5(a+r)	1.5(a+r)
Comercio Zonal CZ	RDA	Según proyecto o existente	7(1)	9
	RDM		5	7
Comercio Vecinal CV	RDM	Según proyecto o existente	5	7

- (1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20mts.
- (2) Para todos los casos se respetara la altura establecida en el presente cuadro o su equivalente en metros lineales, considerando como altura mínima 3mts.

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	ALTURA EDIFICACIÓN ORD. 1015-MML (pisos)	DE	ALTURA EDIFICACIÓN PERMITIDA POR REGULARIZACIÓN (pisos/m)
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	3		5
	Multifamiliar	200	4 5(1)		6 7
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	3		5
	Multifamiliar	120	3		5
	Multifamiliar	150	4 5(1)		6 7
	Multifamiliar	200	5 6(1)		7 8
	Multifamiliar	300	6 7(1)		8 9
	Conjunto Residencial	1600	8		10
Vivienda Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	3(3)		5
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	8		10
	Multifamiliar	450	1.5 (a+r)		1.5 (a+r)
	Conjunto Residencial	2500	1.5 (a+r)		1.5 (a+r)

- (1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20mts
- (2) Para todos los casos se respetara la altura establecida en el presente cuadro o su equivalente en metros lineales, considerando como altura mínima 3mts.
- (3) Si se destina el lote a uso vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Media en el presente cuadro, según tamaño del lote y ubicación

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	ALTURA EDIFICACIÓN ORD. 1015-MML (pisos)	DE	ALTURA EDIFICACIÓN ADICIONAL POR REGULARIZACIÓN (pisos/m)
Comercio Metropolitano CM	RDA	Según proyecto o existente	1.5(a+r)		1.5(a+r)
Comercio Zonal CZ	RDA RDM	Según proyecto o existente	1.5(a+r)		1.5(a+r)
Comercio Vecinal CV	RDM	Según proyecto o existente	5 (1)		7-9

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

- (1) Hasta 7 pisos para los lotes mayores de 200m² ubicados frente a avenidas con ancho mayor a 25ml, si se combina con el uso residencial
- (2) Para todos los casos se respetara la altura establecida en el presente cuadro o su equivalente en metros lineales, considerando como altura mínima 3mts.

8.4 ESTACIONAMIENTOS (Para vivienda y Comercio)

a) Cuando la edificación a regularizar no cumple con el número de estacionamientos requeridos y de no ser posible su incremento dentro del predio, este déficit se podrá resolver mediante estas dos posibilidades:

a.1) Adquisición de estacionamiento(s) vehicular mediante escritura pública, lo que no debe afectar al número requerido mínimo de estacionamientos de otro predio. Debe encontrarse dentro del radio de 1000 metros.

a.2) En caso no sea posible adquirir estacionamiento(s) vehicular se acreditará el contrato de arrendamiento de estacionamiento(s) vehicular en playas o edificios de estacionamientos autorizados para tal fin ubicados dentro del radio de 1000 metros; contrato con plazo de vigencia no menor de un (01) año, adjuntando además una Declaración Jurada de mantener un contrato de arrendamiento que cubra el déficit de estacionamiento como condición para la existencia de la licencia de edificación, caso contrario estará sujeto a su revocatoria.

c) En los casos en que no se pueda cumplir el total del déficit mediante las condiciones antes expuestas, se consignará como CARGA en la Resolución de Licencia de Edificación, en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, y en el plano de ubicación el incumplimiento de este parámetro.

d) Se reducirá en un 25% el número de estacionamientos de lo requerido en la normatividad vigente.

8.5 OTRAS DISPOSICIONES

a) Se aplicará una tolerancia máxima hasta del 10% de lo establecido en el título III del Reglamento Nacional de Edificaciones "Consideraciones Generales de las Edificaciones", a excepción de rampas de acceso a estacionamiento y peatonales en cuanto a la pendiente normativa y cajones de estacionamiento que podrán tener una tolerancia de hasta el 2.5% del normativo. No se incluye dentro de esta tolerancia para las alturas de piso terminado a viga y dinteles.

b) De no cumplir con el porcentaje establecido como tolerancia esta deberá sustentarse en el informe del profesional especialista en Inspecciones técnicas de seguridad en edificaciones que determine el cumplimiento de las condiciones de seguridad de la edificación a regularizar tanto de las unidades inmobiliarias como de sus áreas comunes.

c) Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo que se encuentren inscritos en Registros Públicos, asimismo se podrá regularizar edificaciones que cuenten con carga en su licencia de edificación o declaratoria de fábrica, siempre que la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación bajo esta normativa tenga como objetivo levantar la carga.

Artículo 9.- USO DE AZOTEA

El área techada total de la azotea no excederá el 45% del área utilizable sin contar con las áreas de circulación vertical los mismos que no deben estar dentro del área de retiro de tres (03) metros, y debe tener una altura no mayor a 2.50 ml desde el nivel del piso acabado de la azotea. Debiendo estar retirada a 3.00 ml de la línea de edificación del último piso.

Se entiende que el área a utilizar de la azotea está constituida por la superficie total del techo para el caso de multifamiliares y conjuntos residenciales, del área de uso exclusivo que corresponda al departamento del último piso sobre el que se ubica. Los usos permitidos en el nivel de azotea:

a) **Vivienda Unifamiliar** (uso privado): Área verde, terraza. BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, cuarto de trabajo, gimnasio, servicios higiénicos y/o depósitos como complemento de los usos indicados. Puede destinarse también a uso de áreas de

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

servicio: dormitorio y su baño, lavandería con tabiques y/o parapetos o muros hasta una altura máxima de 2.10 metros lineales que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio.

b) **Vivienda Multifamiliar y Conjuntos Residenciales:**

1. Servicios: Lavandería, tendal, cuarto de planchado o cuarto de servicio, depósitos, servicios higiénicos para el personal de servicio (uso privado).
2. Recreación: área libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, estar, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados (uso privado y común)
3. Se podrá considerar combinación de alternativa en uso de la azotea
4. No se permitirá ambientes destinados a uso privado, usos de vivienda (sala-comedor, cocina dormitorios).

TÍTULO III BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 10.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Las personas que se acojan a la presente Ordenanza, obtendrán como beneficio administrativo, la suspensión del procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva que se encuentre en trámite por ejecutar obras constructivas sin la autorización municipal correspondiente, hasta que culmine satisfactoriamente con el procedimiento de Regularización de la Licencia de Edificación.

Las multas impuestas a los administrados responsables de los predios que obtengan la Regularización de la Licencia de Edificación en el marco de la presente Ordenanza, acreditando haber cumplido con subsanar el objeto de la infracción quedarán sin efecto ya sea de encontrarse en procedimiento administrativo sancionador y/o de ejecución coactiva, lo que no implica bajo ningún aspecto la devolución de pago de multas que hayan sido canceladas en forma total o fraccionada por la infracción cometida.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- La Resolución de Regularización de Licencia de Edificación no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite en razón que se sustenta en la documentación presentada por el solicitante y en mérito de la presunción de veracidad que manda la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

Segunda.- La declaración de datos falsos será de estricta responsabilidad del propietario y de los profesionales que intervengan en los procedimientos, los mismos que estarán sujetos a las sanciones administrativas, civiles y/o penales de ley, comunicándose al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.

Tercera.- No se podrá acoger a las disposiciones de la presente Ordenanza los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural; los predios localizados en áreas reservadas para la vía pública aprobados por Ordenanza N° 341-MML.

Asimismo, no están comprendidas dentro de los alcances de la presente ordenanza la regularización de las edificaciones construidas sobre:

- Predios calificados registralmente como rústicos.
- Áreas de dominio público (jardines de aislamiento, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques y/o jardines, etc.) o áreas de reserva para obras viales de interés nacional, regional o local.
- Áreas determinadas de alto riesgo para la salud e integridad física de los pobladores.
- Áreas declaradas como de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural de la nación.

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

- Zonas de protección de reglamentación especial y/o ecológica.
- Ribera del río chillón cuyo límite no se encuentra determinado por las entidades competentes como la Autorizada Nacional del Agua ANA u otros.

Además aquellas edificaciones construidas en contravención de la normatividad urbanística y sobre el medio ambiente. Por ningún motivo se admitirán regularizaciones que se encuentren fuera de los límites de la propiedad.

Cuarta.- No procederá otorgar Regularización de Licencia de Edificación de encontrarse cuestionada la titularidad del predio mediante proceso judicial o de no haberse solucionado el reclamo o queja presentada ante la entidad por daños materiales ocasionados por la ejecución de la obra o afectación del registro visual a predios colindantes.

Quinta.- Previo a la expedición de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, se debe acreditar el pago ante la Subgerencia Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano de la multa por construir sin licencia, que de acuerdo al D.S. 029-2019-VIVIENDA, artículo 83 literal g), la multa es de hasta el 10% del valor de la obra a regularizar, sin embargo al acogerse a la presente ordenanza, se brindara el beneficio de la disminución del porcentaje del valor de la obra a regularizar, de acuerdo al siguiente cuadro:

SEGÚN D.S. 029-2019-VIVIENDA, ARTICULO 83 LITERAL G), LA MULTA ES DE HASTA EL 10% DEL VALOR DE LA OBRA A REGULARIZAR	CON ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN SE APLICARA PARA LA MULTA EL SIGUIENTE PORCENTAJE DEL VALOR DE LA OBRA A REGULARIZAR	DERECHO DE EVALUACIÓN DE EXPEDIENTE (EN BASE AL MONTO DE LA UIT)
Modalidad A y Viviendas hasta 3 pisos + azotea con áreas techadas hasta 250 m2.	1%	2%
Viviendas mayores a 3 pisos + azotea área techadas hasta un máximo de 3000 m2.	3%	3%
Modalidad C	4%	4%
Modalidad D	5%	5%

El abono de la multa se deberá efectuar previo a la expedición Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, deviniendo en improcedente la solicitud de no realizarlo.

Sexta.- Para la presentación del expediente administrativo de regularización se debe acreditar el pago ante la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, por los valores de la Unidad Impositiva Tributaria – UIT establecidos en la quinta disposición, para la evaluación del expediente.

Sétima.- Apruébese el anexo 1, que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Octava.- En casos excepcionales por el estado de necesidad extrema por la condición socio económica de pobreza y/o salud grave de persona natural propietaria de un (01) solo predio a nombre propio o de la sociedad conyugal destinados íntegramente a vivienda de los mismos, pueden ser exoneradas del pago a que se refiere la quinta disposición complementaria y final de la presente Ordenanza. Para verificar ello, la solicitud debidamente documentada que sea presentada por el administrado con dicha finalidad, entre cuyos documentos necesariamente se debe adjuntar el Certificado Positivo de Propiedad expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos- SUNARP, asimismo, deberá adjuntar un informe remitido por la Subgerencia de Programas sociales quién elaborará un Informe Social sustentado en lo siguiente: Ingreso familiar; carga familiar, nivel de empleo; salud; estado, uso y características del predio; consumo de servicios básicos, así como contar con la certificación de calificación

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

socioeconómica de pobreza extrema en el Sistema de Focalización de Hogares SISFOH del Ministerio Desarrollo e Inclusión Social; y demás aspectos que pueda certificarse o verificarse con la justificación necesaria que determine concretamente el estado de necesidad extrema, lo cual debe contar con la visación de la Gerencia de Participación Vecinal.

Novena.- La presente Ordenanza no limita la competencia de la Subgerencia de Fiscalización Administrativa y Control Urbano en sus acciones de fiscalización de detectar obras constructivas sin la autorización municipal correspondiente. Con la expedición de esta Ordenanza la citada Subgerencia suspenderá el procedimiento sancionador de obras de edificación ejecutadas antes de su vigencia y regidas bajo sus disposiciones. La Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano remitirá a la Subgerencia de Fiscalización Administrativa y Control Urbano copia de las resoluciones de Regularización de Licencias de Edificación, y asimismo concluida la vigencia de la Ordenanza remitirá el consolidado de licencias emitidas.

Decima.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano y tendrá vigencia por el período de un (01) año, encontrándose facultado el señor Alcalde para que a través de Decreto de Alcaldía disponga su prórroga y dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

Undécima.- Hacer de conocimiento de la **GERENCIA MUNICIPAL** y **ENCARGAR** a la **GERENCIA DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO** y de la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, CATASTRO Y PLANEAMIENTO** el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

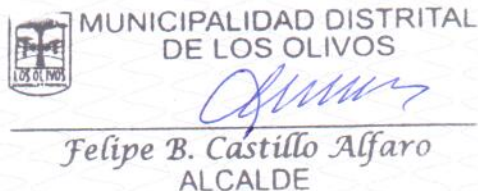
Decimo Segunda.- **ORDENAR** a la **SECRETARÍA GENERAL** su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", a la **SUBGERENCIA DE IMAGEN INSTITUCIONAL** su difusión y a la **GERENCIA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN** la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad de Los Olivos www.munilosolivos.gob.pe.

POR TANTO:

MANDO SE REGÍSTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
Dña. Rosa E. Silva Malasquez de Swayne
REG. CAL 23850
SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LOS OLIVOS
Felipe B. Castillo Alfaro
Felipe B. Castillo Alfaro
ALCALDE



Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 532-2020/CDLO

2. Planos de Arquitectura (plantas totalmente amobladas), plano de techo, cortes y elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador a escala 1/75 mínimo. En el caso de ampliación, remodelación se presentará planos de intervención y resultantes.

3. Memoria descriptiva: ubicación, área, medidas, uso y estado de terminación y conservación del predio firmado por el profesional constataador.

4. Informe Técnico del profesional acreditado por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento - MVSC en los casos que corresponda (modalidades B, C y D) que consigne que el inmueble cuenta con las condiciones de seguridad; y para uso de Comercio deberá adjuntar el respectivo Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones - ITSE.

- 
- 
- i) En caso de Regularización de Licencia de Edificación de una Ampliación, Remodelación y/o Demolición se debe adjuntar copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o edificación con sus respectivos planos, en caso no haya sido expedido por la Municipalidad. De no existir planos de declaratoria de fábrica debe adjuntar esquila de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, ante lo cual debe adjuntar asimismo un levantamiento físico de la edificación o 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.
 - j) Si el predio se encuentra dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común debe adjuntar Autorización de la Junta de Propietario según Reglamento Interno. De no contar con Reglamento Interno presentar Declaración Jurada de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación y que constituyan mayoría simple en el que conste de modo expreso su conformidad por las obras de edificación ejecutada materia de regularización.
 - k) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya 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.
 - l) Para predios que tengan zonificación y/o uso comercial se debe adjuntar licencia de funcionamiento con el uso consignado en la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación, caso contrario se evaluará si es conforme con la zonificación vigente.
 - m) Los predios con zonificación conforme que requieran la autorización sectorial correspondiente se debe adjuntar la documentación respectiva según el caso.
 - n) Presentar Declaración Jurada debidamente firmada según el anexo 1 de la presente ordenanza.
 - o) Pago por costos administrativos.

Artículo 7.- PROCEDIMIENTO

La solicitud de Regularización de Licencia de Edificación bajo las disposiciones de la presente Ordenanza se resolverá en el plazo de treinta (30) días hábiles, y seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Formulario Único de Edificación (FUE) y la Sección del FUE- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación - sin variaciones (de corresponder este último) por triplicado se presenta en la plataforma de atención al público de la SGOPCPU donde se verificará el cumplimiento de requisitos para proceder a la recepción.
- b) Con la recepción del expediente, el administrado debe indicar por escrito la fecha de inspección ocular que debe ser dentro del término máximo de cinco (05) días hábiles para la constatación de la edificación donde se verificará según planos presentados cumpla con parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza, pudiéndose aplicar las normativas vigentes más favorables a la edificación a regularizar. En el escrito dejará constancia que brindará las facilidades y condiciones para que en el día señalado se practique la verificación total de las obras ejecutadas ya que no habrá una segunda inspección.