Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 564-2023/CDLO

Los Olivos, 07 de agosto de 2023

VISTOS: El Informe N°354-2023/MDLO-GGDU/SGOPCPU de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, Informe N° 113-2023-MDLO/GGDU de la Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano, Informe N°234-2023/MDLO/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y Proveído N° 1427-2023/GM de Gerencia Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; y, dicha autonomía, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración. Asimismo, el artículo 195°, inciso 8) de la precitada Carta Magna establece que los gobiernos locales tienen competencia para desarrollar y/o regular actividades en materia de medio ambiente;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 79° numeral 3.6.2, establece que es función específica y exclusiva 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 la competencia para normar y regular en materia de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, quedan aquellos en capacidad de establecer medidas complementarias para la evaluación de expedientes de obras con informe técnico favorable emitido por revisores urbanos;

Que, a través del Informe N° 354-2023-MDLO/GGDU/SGOPCPU la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, eleva a la Gerencia de Gestión del Desarrollo Urbano, su propuesta de proyecto de Ordenanza que suspende las licencias emitidas de construcciones que vulneran los parámetros urbanísticos y además regula el reglamento para las viviendas de interés social, en el distrito de Los Olivos, recomendando iniciar un procedimiento que regule este tipo de edificaciones, considerando necesario volver a contar con un orden urbano, para salvaguardar la seguridad de las personas que habitan estas construcciones;

Que, este proyecto de Ordenanza tiene por objeto y alcance, la aplicación estricta de la Ordenanza N° 1015-MML en las edificaciones del distrito de Los Olivos, a fin de que se suspenda y regule la ejecución de proyectos de edificación que excedan la cantidad de pisos permitidos en los parámetros urbanísticos. También, busca la regulación de los proyectos de edificación para viviendas de interés social, ya que muchas de ellas, además de los beneficios obtenidos por el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, sobrepasan el número de pisos permitidos, creando un desorden urbano y vulnerando las seguridad e integridad de los futuros propietarios de dichas edificaciones y de sus vecinos colindantes;

Que, de acuerdo al art. 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Asimismo, mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley;

Que, acorde a los fundamentos de hecho y derecho la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que es procedente la aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal que sanciona las Licencias de Construcción que vulneran los Parámetros Urbanísticos y además regula la ejecución de los proyectos de Edificación para viviendas de interés social, conforme al proyecto adjunto al Informe N° 354-2023-MDLO/GGDU/SGOPCPU de la Subgerencia de Obras privadas, Catastro y Planeamiento Urbano;

Por los fundamentos expresados y en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa del trámite de Lectura y aprobación del acta, el Concejo Municipal aprueba por mayoría lo siguiente:

ORDENANZA N° 564/CDLO

ORDENANZA MUNICIPAL QUE SANCIONA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION QUE VULNERAN LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y ADEMAS REGULA LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO. - OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El único ámbito de aplicación en el distrito de Los Olivos, para proyectos de Edificación, conformados por parte del Tratamiento Normativo I y Tratamiento Normativo II, de acuerdo a la modificación del Plano de Zonificación aprobado por **ORDENANZA N°1182-MML,** y conforme a lo dispuesto en la **ORDENANZA N°1015-MML**, Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de san martín de Porres, independencia, comas, y los olivos y de una parte del distrito del Rímac que son parte de las áreas de tratamiento normativo I y II de lima metropolitana.

CAPITULO II

PROYECTOS EDIFICATORIOS

ARTÍCULO SEGUNDO. - PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Además de lo contemplado en el Artículo 3° de la ORDENANZA N° 1182 - MDLO, de ser un proyecto de edificación que infringe los parámetros urbanísticos y edificatorios de acuerdo a los contemplado en la ORDENANZA N°1015-MML, de detectar el incumplimiento de estas condiciones en cualquiera de las etapas del desarrollo del proyecto, la municipalidad suspenderá la Licencia de Edificación emitida, asimismo de constatarse el incumplimiento, se declarará la nulidad de la licencia.

ARTÍCULO TERCERO. - CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N°1015-MML, respecto del área de tratamiento normativo I y II, altura máxima de la edificación, del Reglamento especial de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N°010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias establecidas por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento; conforme a lo dispuesto por la Sentencia N°302/2023 de fecha 09 de mayo de 2023 del Tribunal Constitucional.

CAPITULO III

CONTROL Y SANCIONES

ARTÍCULO CUARTO. - CONTROL E INFORMACIÓN EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Las empresas inmobiliarias y/o propietarios que promuevan y presenten proyectos de habilitación urbana y edificaciones en el marco de la presente Ordenanza, deberán acreditar su registro del acogimiento a algún programa de vivienda promovido por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a fin de verificar el correspondiente registro y monitoreo del proyecto y la aplicación normativa de la VIS.

Asimismo, en los proyectos desarrollados bajo la aplicación de la normativa especial para VIS, se deberá establecer e indicar en planos las unidades prediales que se proponen con esta condición, adjuntando además información publicitaria de precios y valores de los inmuebles sujetos a este beneficio.

ARTÍCULO QUINTO. – VERIFICACIÓN DE LA VULNERACIÓN A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Las empresas inmobiliarias y/o propietarios que en el proceso de control durante el desarrollo del proyecto, en cualquiera de sus etapas, se verifique un incumplimiento que constituya una vulneración a los parámetros urbanísticos y/o a la condición de vivienda de interés social, considerando la ORDENANZA N°1015-MML y la Declaración Jurada a la que se refiere al numeral 9.1 del artículo 9 del Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, será pasible de denuncia penal, sin perjuicio de que la Municipalidad Distrital de Los Olivos promueva la suspensión de la licencia, y anulación de los dictámenes de la Comisión Técnica o el Informe Técnico Favorable del revisor, según corresponda.

ARTÍCULO SEXTO. - SUSPENSIÓN TEMPORAL.

Se suspende de forma temporal la Inscripción de predios urbanos que vulneran los parámetros urbanísticos, edificatorios y la compatibilidad de usos en el distrito de Los Olivos de acuerdo a la Ordenanza N°1015 y la Ordenanza N° 993-MML, con solo la presentación de una declaración jurada y que han sido regularizados con declaratoria de fabrica en registros públicos, hasta la verificación correcta de sus parámetros urbanísticos, edificatorios y la compatibilidad de usos.

ARTÍCULO SEPTIMO. - **ENCARGAR** a la Secretaria General la publicación del texto de la presente Ordenanza en el diario oficial El Peruano y 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

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Ordenanza N° 564-2023/CDLO

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA. - En atención a lo dispuesto por el Tribunal Constitucional, mediante Sentencia 302/2023, de fecha 9 de mayo de 2023 en la sesión del Pleno 302/2023 y estando de aplicación la Ordenanza 2361-MML, Ordenanza que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de Lima, se dispone lo siguiente:

A. ENCARGAR a la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, la evaluación y identificación de las Licencias de Edificación y Anteproyectos en Consulta, aprobados al amparo del literal b y en el primer párrafo del literal c del numeral 2.2 del artículo 2; y el numeral 10.4 del artículo 10 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, asimismo la verificación de las edificaciones que no cumplan con los Parámetros Urbanísticos y edificatorios de acuerdo a la ORDENANZA N°1015-MML.

B. RESPECTO de los Anteproyectos en consulta aprobados al amparo de las disposiciones que han sido declaradas nulas, disponer el inicio del procedimiento respectivo a fin de declarar la Nulidad de Oficio de dicha aprobación cuando corresponda, y en todo caso, no se aplicarán las normas declaradas nulas para el trámite de licencia.

C. DISPONER el inicio del procedimiento a fin de declarar la nulidad de las licencias emitidas, cuando corresponda, retrotrayendo los efectos a la etapa de evaluación de los mismos.

SEGUNDA.- En el caso de los procedimientos de conformidad de obra y Declaratoria de Edificación de proyectos edificatorios que hayan sido ingresados o que cuenten con anteproyectos aprobados, desarrollados bajo las disposiciones aprobadas por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, y sus modificatorias, la Subgerencia de Licencias y Habilitación constatará el cumplimiento de esta condición, requiriendo información a terceros y/o entidades de ser el caso. De no acreditarse la condición de obra de viviendas de interés social no se otorgará el Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación. Asimismo, en la etapa de verificación administrativa, el órgano encargado deberá de velar por el cumplimiento de las condiciones que le otorgan la calidad de vivienda social y que le permiten acogerse a los beneficios que esto conlleva.

TERCERA.- A fin de dar cumplimiento a lo señalado por el Tribunal Constitucional, en los procedimientos nuevos y en trámite de Proyectos y Anteproyectos de Vivienda de Interés Social, sustentados al amparo del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, bajo responsabilidad, se deberá exigir el cumplimiento de los parámetros de altura aprobados por la Ordenanza N° 1015-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

CUARTA. - A la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Gerencia de Gestión de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, desarrollará a través de los respectivos Planes de Desarrollo, la identificación y aplicación de las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) y las diferentes herramientas de gestión Urbana que correspondan.

MANDO SE REGÍSTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
Felix Manuel Lewinski D. Paz Perez
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
Luis Felipe Castillo Oliva
ALCALDE

FMPP/cshp
ORDENANZA N° 564/CDLO – ORDENANZA MUNICIPAL QUE SANCIONA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION QUE VULNERAN LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y ADEMAS REGULA LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL.