

b) En los casos: Azoteas, aires, terrazas, terrenos sin construir o solares, callejones, corralones, que no cuenten con el saneamiento de la edificación o con construcciones precarias no reglamentarias con alto grado de hacinamiento y tugarización, etcétera; de contar estos casos con numeración inscrita en los Registros Públicos y teniendo un informe técnico favorable que valide la numeración, corresponderá emitir el certificado de numeración correspondiente.

c) No procede emitir el certificado de numeración en los casos de los ambientes correspondientes a áreas comunes de un edificio (guardianía, habitaciones independientes, estacionamiento de visitas, estacionamiento para personas con discapacidad, servicios higiénicos, salones de uso múltiple, tendales, vitrinas, módulos, zonas de exhibición, etcétera), salvo que estos cuenten con acceso directo desde la vía pública o se encuentren inscritos debidamente como unidades independizadas y siempre que sea a solicitud de parte.

d) En los casos de playas de estacionamiento, de contar con un solo ingreso este se considerará como puerta principal. En el caso de contar con más ingresos, al acceso vehicular se le considerará como principal quedando los demás como puertas secundarias.

e) Excepcionalmente, en los casos de acumulación de unidades catastrales se respetarán los números, condición y tipos de puertas que fueron asignados a cada unidad catastral, mientras que se mantenga la ubicación física de las puertas numeradas oficialmente, pudiendo existir más de una puerta principal. En estos casos se requerirá realizar una evaluación previa para determinar la procedencia del certificado de numeración.

f) En casos de duplicidad de numeración, la Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro o el área municipal competente que haga sus veces de acuerdo al ROF vigente, procederá a evaluar la anulación de la numeración que se duplica en una de las unidades catastrales teniendo en cuenta el tipo de ingreso al cual se asignó, si este se encuentra inscrito en los Registros Públicos así como la fecha en la que se asignó a ambas, entre otros criterios que se evaluarán en conjunto o en forma indistinta. Para estos casos, luego de definir la unidad catastral que debe modificar su numeración oficial, se emitirá la respectiva resolución y/o el certificado de numeración correspondiente.

g) En los casos que la construcción de un cerco mantenga la ubicación y el tipo de las puertas de la unidad catastral, y estas últimas cuenten con numeración oficial asignada con anterioridad, el propietario debe trasladar físicamente al cerco los números con los que ya contaba la edificación.

h) La modificación de la inscripción de la unidad catastral es posible cuando la declaratoria de fábrica o de edificación, certificado de finalización de obra y zonificación o conformidad de obra más reciente coincida con la realidad física.

i) Los cambios de uso generan cambio de inscripción de la unidad catastral, siempre que no exista otro documento oficial de fecha posterior, que genere una inscripción diferente de la unidad catastral.

j) Cuando la declaratoria de fábrica o de edificación contenga carga inscrita no relacionada a los ingresos, se asignará la numeración y se registrará en la base de datos de información catastral acompañando a la inscripción de la unidad catastral el término "con carga". Este tipo de inscripción no invalida la emisión del certificado de numeración.

k) En los casos que la declaratoria de fábrica o de edificación contenga carga inscrita o cuando se detecte en campo que no cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes relacionados directamente con los ingresos, no procede emitir el certificado de numeración correspondiente.

l) Cuando de la declaratoria de fábrica regularizada ante los Registros Públicos, al amparo de la Ley N° 27157, se detecte que la fecha de culminación de obras, número de pisos, ampliaciones, entre otros, no coinciden con los antecedentes catastrales (fotografías de fechadas, inspecciones catastrales, expedientes administrativos, etcétera), se aplicará lo dispuesto en el Artículo 11° de la presente ordenanza. Una vez inscrita la citada fábrica en

vía de regularización ante los Registros Públicos, se podrá asignar numeración al predio y se registrará en la base de datos de información catastral; este tipo de inscripción no impide la emisión del certificado de numeración.

10.5 Plazo de atención:

De formularse observaciones, se notifican las mismas al administrado, para que las subsane dentro de un plazo de cinco (05) días hábiles, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo, el cual se reanuda con la presentación de la subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, se declarará la improcedencia de lo solicitado.

Artículo 11°.- EXCEPCIONES

Se precisa que aquellas edificaciones que presenten Declaratorias de Fábrica que se hayan elaborado en función a normas anteriores a la Ley Nro. 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", deberán adecuarse conforme a lo establecido en el Decreto Supremo Nro. 011-2017-VIVIENDA.

Asimismo, en caso se advirtiera que la regularización de Declaratorias de Fábrica al amparo de la Ley N° 27157 y modificatorias, se llevó a cabo con la presentación de documentación inexacta y/o falsa, la Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro o el área municipal competente que haga sus veces de acuerdo al ROF vigente, podrá oficiar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) las presuntas irregularidades detectadas, a fin que conforme a sus atribuciones tome las acciones pertinentes de acuerdo a su competencia.

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Primera.- Todo lo no considerado y que no se contraponga a la presente Ordenanza se regirá y serán de aplicación supletoria, por las normas legales vigentes sobre la materia.

Segunda.- Facúltese a la alcaldesa para que, mediante Decreto de Alcaldía, establezca las disposiciones complementarias y reglamentarias, que resulten necesarias para la aplicación de la presente ordenanza.

Tercera.- Encárguese el cumplimiento de la presente ordenanza a la Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro, conforme a sus competencias establecidas en el ROF Vigente.

Cuarta.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Quinta.- Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen y Subgerencia de Informática y Tecnología su publicación en el Portal Institucional (www.munilince.gob.pe).

Regístrese, comuníquese, cúmplase y publíquese.

MALCA SCHNAIDERMAN LARA
Alcaldesa

2329766-1

Ordenanza de regularización de edificaciones en el distrito de Lince

ORDENANZA N° 519-2024-MDL

Lince, 27 de setiembre de 2024

LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE

POR CUANTO: En Sesión Extraordinaria de la fecha, y;

VISTO: El Informe N° 00343-2024-MDL/GDU-SOPPUC, de fecha 20 de setiembre de 2024, de la Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano

y Catastro; el Informe N° 00084-2024-MDL-GDU, de fecha 20 de setiembre 2024, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 00411-2024-MDL-OGAJ, de fecha 20 de setiembre de 2024, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 00797-2024-MDL/GM, de fecha 20 de setiembre de 2024, de la Gerencia Municipal; el Dictamen N° 045-2024-MDL-CAL, de fecha 23 de setiembre de 2024, de la Comisión de Asesoría Legal; y el Dictamen N° 010-2024-MDL-CDUyGA, de fecha 23 de setiembre de 2024, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes N° 28607 y 30305, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establecen que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía, que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

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. Así mismo, el artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, 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, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción. Asimismo, el artículo 74° de la misma Ley, 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 su competencia, conforme a la Ley N° 27972 y la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, conforme al artículo 74° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, sobre funciones específicas municipales, establece que: "Las municipalidades ejercen, de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia, conforme a la presente Ley y la Ley de Bases de la Descentralización";

Que, del mismo modo, el artículo 79° numeral 3) ítems 3.6 y 3.6.2 de la acotada Ley, establecen como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que "Las Ordenanzas de las municipalidades, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tienen competencia normativa. (...)";

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; la recepción de

obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, el TUO de la Ley N° 29090, señala que, las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro Predial;

Que, el 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, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, asimismo, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y su Reglamento precisan que "Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso de que sea más favorable con la normativa vigente";

Que, el artículo 84° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Establece los procedimientos para la Regularización de Edificaciones, siendo que en su numeral 84.1 señala que "El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones...";

Que, en ese contexto, mediante el Informe N° 00343-2024-MDL/GDU-SOPPUC, de fecha 20 de setiembre de 2024, la Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro presenta el proyecto de Ordenanza de Regularización de Edificaciones en el Distrito de Lince, precisando que es necesario contar con una normativa que permita la regularización de regularización de edificaciones en la jurisdicción de Lince, siendo de suma importancia para el beneficio de los vecinos del Distrito; asimismo, indica que la misma deberá estar enmarcada en el ámbito de la normativa urbana establecida para nuestra jurisdicción como es la Ordenanza N° 1015-MML (14.05.2007), la Ordenanza N° 1076-MML (27.09.2007), y la Ordenanza N° 2503-2022 (01.10.2022);

Que, a través del Informe N° 00084-2024-MDL-GDU, de fecha 20 de setiembre 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano expresa su conformidad respecto al proyecto de Ordenanza y lo remite a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la opinión legal correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 00411-2024-MDL-OGAJ, de fecha 20 de setiembre de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica, opina de manera favorable de acuerdo al Informe N° 00343-2024-MDL/GDU-SOPPUC de la Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro, y además en concordancia con la Ordenanza N° 2503-2022-MML de Lima Metropolitana que aprueba el Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Lince;

Que, con Memorando N° 00797-2024-MDL/GM de fecha 20 de setiembre de 2024, la Gerencia Municipal, teniendo en cuenta el pronunciamiento legal de la Oficina General de Asesoría Jurídica, remite los actuados a la Secretaría General, a fin de que se eleve al Concejo Municipal para que determine su aprobación;

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas en el artículo 9° numeral 8) y artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el VOTO MAYORITARIO de los miembros del Pleno del

Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de la lectura y aprobación del Acta, se aprobó la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE LINCE

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETIVO Y FINALIDAD

Tiene como objetivo establecer disposiciones específicas en el distrito, para que a través de un solo procedimiento los administrados puedan obtener su licencia de edificación vía regularización de obras que hayan sido ejecutadas sin Licencia de Edificación, desde el 18 de setiembre del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2023, así como la respectiva Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, siempre que la construcción tenga un máximo de cinco (05) pisos sin incluir la azotea o su equivalente en metros lineales, siempre que cumplan con las disposiciones técnicas y reglamentarias aplicables a cada caso.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82° del Reglamento de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación los lineamientos establecidos en el TUO de la Ley N° 29090, las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, pueden ser objeto de regularización municipal, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Las edificaciones construidas sin Licencia de Edificación ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016 o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en el Art. 1° 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.

Artículo 2.- ALCANCES Y ÁMBITO

Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación en el ámbito de la jurisdicción del distrito de Lince. Podrán acogerse a esta Ordenanza, las personas naturales o jurídicas, propietarios o que cuenten con derecho a edificar o demoler, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación, demolición u otros, sin la correspondiente licencia de edificación y que soliciten la regularización de las mismas dentro del período de vigencia de la presente ordenanza.

Artículo 3.- CONDICIONES PARA ACOGERSE A LA PRESENTE ORDENANZA

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 terminado.

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.

No podrán acogerse a 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 usuarios.
- Áreas declaradas como de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural de la nación.
- Zonas de protección de reglamentación especial y/o ecológica.
- 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.

Artículo 4.- UNIDADES ORGÁNICAS COMPETENTES

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

TÍTULO II

DISPOSICIONES NORMATIVAS

Artículo 5.- REQUISITOS

Para las modalidades A y B:

Para solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente autorización, el administrado presentará, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

- a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.
- b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del Inmueble.
- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
- Memoria descriptiva.

d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

e) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad 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.

f) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

g) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

h) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se deberá adjuntar la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la

Junta de Propietarios, se deberá presentar un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la regularización de las obras.

Para las modalidades C y D:

Para solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente autorización, el administrado presentará, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

1. Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.

2. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

3. Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.
- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
- Memoria descriptiva.

4. Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

5. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad 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.

6. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

7. Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

8. En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se deberá adjuntar la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios, se deberá presentar un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la regularización de las obras.

Artículo 6.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

a) Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.

b) El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.

c) En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

d) En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.

e) De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

f) Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 7.- 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. 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.

7.1. 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 inspección ocular e informe.

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.

7.2 ÁREA LIBRE Y POZOS DE LUZ:

Para el cálculo de las dimensiones de los pozos de Luz se aplicará una tolerancia de hasta el 30% a las medidas establecidas en el artículo 11° de la Norma A.020 del RNE. En caso no se cumpla con la tolerancia indicada se deberá presentar el sustento técnico correspondiente, siempre que se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación. Asimismo, se permitirá una tolerancia de hasta el 25% sobre el área libre mínima.

En los casos en que no se pueda cumplir el total del déficit mediante las condiciones antes expuestas, el déficit se consignará como CARGA en el dictamen de la Comisión

Técnica de Arquitectura, en la Resolución de Licencia de Edificación, y en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones el incumplimiento de este parámetro

7.3 ALTURA:

La altura establecida en la normativa vigente al momento de su ejecución o la normativa que más le favorezca según los criterios establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

7.4 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:

- Adquisición de estacionamiento(s), vehicular(es) mediante escritura pública, lo que no debe afectar al número requerido mínimo de estacionamientos de otro predio. Debe encontrarse dentro del radio de 500 metros.

- En caso no sea posible adquirir estacionamiento(s) vehicular(es) se acreditará el contrato de arrendamiento en playas o edificios de estacionamientos autorizados para tal fin o estacionamientos particulares ubicados dentro del radio de 500 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.

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

c) Se permitirá una tolerancia de hasta el 25% del requerimiento del número de estacionamientos establecidos en la normatividad vigente.

7.5 OTRAS DISPOSICIONES

Se aplicará una tolerancia máxima hasta del 10% respecto 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 las alturas de piso terminado a vigas y dinteles.

De no cumplir con el porcentaje establecido como tolerancia, esta deberá ser consignada como carga arquitectónica por incumplimiento a las normas de edificación.

Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo. Asimismo, se podrá regularizar edificaciones que cuenten con carga inscrita, siempre que la Regularización de Licencia de Edificación tenga como objetivo levantar la carga o en su defecto se consigna la persistencia de dicha carga.

Artículo 8.- USO DE AZOTEA

El área techada total de la azotea no excederá el 50% 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 2.50 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 y 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 servicio: dormitorio y su baño, lavandería con tabiques y/o parapetos o muros hasta una altura máxima de 2.10 metros lineales b) 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).

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- La Resolución de Regularización de Licencia de Edificación no genera ni otorga derechos de propiedad sobre la 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 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.

Cuarta.- 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 la Señora alcaldesa 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.

Quinta.- En concordancia con lo expuesto por la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto de las modificaciones que se realizarán en el proceso de elaboración del Plan de Desarrollo Urbano Lima Centro a ser desarrollado por el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (IMP) se deroga la Ordenanza N° 506-2024-MDL.

Sexta.- Encargar a la Secretaría General, la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial "El Peruano", y en el Portal institucional de la Municipalidad Distrital de Lince; <https://www.gob.pe/munilince>.

Séptima.- Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro y a la Oficina de Tecnologías de la Información, la difusión de la misma.

Regístrese, comuníquese, cúmplase y publíquese.

MALCA SCHNAIDERMAN LARA
Alcaldesa

2329773-1