

# NORMAS LEGALES

## GOBIERNOS LOCALES MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

### Ordenanza que dispone la revisión y evaluación de expedientes con informe técnico favorable por revisores urbanos para proyectos en el área que conforman los acantilados del corredor ribereño de la Costa Verde en el distrito de Chorrillos y la Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa

#### ORDENANZA N° 493-MDCH

Chorrillos, 26 de septiembre del 2024

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS; En Sesión Extraordinaria de la fecha, presidida por el señor Teniente Alcalde RICHARD CORTEZ MELGAREJO;

VISTOS: El Memorandum N° 001276-2024-MDCH/GDU, de fecha 11 de septiembre de 2024, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; El Informe N° 000664-2024-MDCH/SGOPCU, de fecha 10 de septiembre de 2024, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano; El Informe N° 000422-2024-MDCH/SGPUC, de fecha 06 de septiembre de 2024, emitido por la Planeamiento urbano y Catastro; El Memorandum N° 000609-2024-MDCH/OGPPCI, de fecha 13 de septiembre de 2024, emitido por la Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Cooperación Institucional; El Informe N°000260-2024-MDCH/OPMII, de fecha 13 de septiembre de 2024, emitido por la Oficina de Planeamiento, Modernización Institucional e Inversiones; El Informe N° 000372-2024-MDCH/OGAJ, de fecha 20 de septiembre de 2024, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica; El Proveído N° 005086-2024-MDCH/GM, de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por la Gerencia Municipal; El Dictamen N° 007-2024-CODUHU/MDCH, de fecha 25 de septiembre de 2024, emitido por la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Habilitación Urbana, respecto al Proyecto de ORDENANZA QUE DISPONE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE EXPEDIENTES CON INFORME TÉCNICO FAVORABLE POR REVISORES URBANOS PARA PROYECTOS EN EL ÁREA QUE CONFORMAN LOS ACANTILADOS DEL CORREDOR RIBEREÑO DE LA COSTA VERDE EN EL DISTRITO DE CHORRILLOS Y LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PANTANOS DE VILLA;

#### CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. De igual modo, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 8) del Artículo 9° de la referida Ley Orgánica de Municipalidades, es atribución del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, y conforme a lo dispuesto en el artículo 39° de dicho cuerpo normativo, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, el numeral 6), del Artículo 4° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, establece



que: "(...) *El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto. (...)*"; asimismo, la norma citada, señala que cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable de su especialidad;

Que, el numeral 70.1, del Artículo 70° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", establece el procedimiento para la obtención de la Licencia de Edificación en la Modalidades "B", "C" y "D", por aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, que luego de la verificación completa el expediente del área de recepción documentaria, consigna el número de Licencia en forma inmediata en los formularios presentados, constituyendo los documentos firmados y sellados, como la Licencia de Edificación, que se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días al administrado, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3° del Reglamento citado;

Que, la Ordenanza N° 1414, que "Declara la intangibilidad de los acantilados que conforman el Corredor Ribereño de la Costa Verde, en la provincia de Lima", establece en su artículo único, la intangibilidad de los acantilados que forman parte del Corredor Ribereño de la Costa Verde, permitiéndose únicamente que se desarrollen sobre ellos los proyectos de inversión pública de infraestructura vial, salvaguardando la predominancia del paisaje natural, los mismos que deberán seguir los procedimientos establecidos por la Autoridad del Proyecto Costa Verde;

Que, la Ordenanza N° 2264, que regula a Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa (ZRE PV), establece como uno de sus objetivos en el Artículo 2°, mecanismos y/o medidas de protección ambiental y prevención de riesgos del Humedal Pantanos de Villa para ser gestionados en el referido entorno territorial, por la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa - PROHVILLA, en coordinación con la Municipalidad Metropolitana de Lima, con las Municipalidades Distritales, con circunscripciones en tal territorio y con las entidades competentes del Gobierno Nacional;

Que, el numeral e) y g), del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, "Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos", establece las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el "(...) e) *Resolver los recursos administrativos que se presenten dentro del procedimiento administrativo sancionador que haya iniciado. (...)*", y "(...) g) *Supervisar el desempeño de los profesionales inscritos en el Registro, en el ejercicio como Revisores Urbanos y, de ser el caso, sancionarlos. (...)*"; asimismo, conforme al Artículo 16°, el ejercicio de las actividades de los Revisores Urbanos tiene responsabilidad administrativa y/o civil y/o penal, y se sujetarán a la normatividad correspondiente, por los actos derivados del ejercicio de sus funciones, siendo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el ente encargado de someter al Revisor Urbano a un procedimiento sancionador, cuando existan indicios razonables de la presunta comisión de alguna de las infracciones establecidas en el Artículo 17° del Reglamento citado;

Que, tales disposiciones son concordantes con el "Principio de Privilegio de Controles Posteriores", el mismo que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.16 del Artículo II del Título Preliminar del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS "Texto Único Ordenado-TUO, de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", por lo que en el Artículo 34° de la citada norma, se establece el procedimiento de "Fiscalización Posterior", como facultad a la Administración Municipal y otras entidades administrativas del estado, a revisar los procedimientos de evaluación previa, verificando de oficio, mediante el sistema del muestreo, la autenticidad de las declaraciones, de los documentos, de las informaciones y de las traducciones proporcionadas por el administrado; sin embargo, la potestad de declarar la nulidad del acto administrativo en caso de comprobar fraude o falsedad en la declaración, información o en la documentación presentada por el administrado, no incluye los procedimientos aprobados por Informe Técnico favorable de Revisores Urbanos, al ser ello competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, de conformidad con lo establecido en el Informe Técnico Legal N° 001-2021- VIVIENDA/VMUDGPRVUV-EM-J-KCG1, de fecha 07 de enero de 2020, emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para la emisión de una licencia de habilitación urbana o de edificación en las modalidades B, C y D, con evaluación previa por parte de los Revisores Urbanos, se requiere un pronunciamiento previo vinculante denominado Informe Técnico Favorable, mediante el cual se acredita que los proyectos y/o anteproyectos en consulta



cumplen con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de intervención, siendo para estos efectos, la licencia municipal un acto administrativo meramente declarativo ya que se emite como consecuencia de la dación del Informe Técnico Favorable;

Que, mediante el Informe N° 000664-2024-MDCH/SGOPYCU, basado en el Informe Legal N° 699-2024-EGDT, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano señala que se ha evidenciado que los proyectos aprobados con informe técnico favorable emitido por revisores, no guardan correspondencia con las ordenanzas municipales que regulan temas de parámetros y zonificación, motivo por el cual sustenta que resulta necesario que esta entidad verifique el respeto de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la Ordenanza N° 1414-MML y la Ordenanza N° 2264-MML a través de la realización de fiscalizaciones posteriores a los expedientes aprobados por Revisores Urbanos, en concordancia con el Tuo de la Ley N° 27444;

Que, asimismo, la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano precisa que de advertirse observaciones a dichos parámetros urbanísticos, se deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la nulidad de oficio del Informe Técnico Favorable, correspondiendo que esta Corporación Municipal emita el acto administrativo correspondiente, disponiendo la suspensión de la efectividad y ejecutoriedad de la licencia hasta que el Ministerio de Vivienda resuelva la nulidad planteada;

Que, con Memorandum N° 609-2024-MDCH/OGPPCI, la Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Cooperación Institucional traslada el Informe N° 000260-2024-MDCH/OPMII de la Oficina de Planeamiento, Modernización Institucional e Inversiones, el que emite su opinión técnica favorable respecto al proyecto de Ordenanza, e indica que esta alineado con los objetivos estratégicos institucionales;

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 000372-2024-MDCH/OGAJ emite opinión favorable, concluyendo que es viable la aprobación de la ORDENANZA QUE DISPONE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE EXPEDIENTES CON INFORME TÉCNICO FAVORABLE POR REVISORES URBANOS PARA PROYECTOS EN EL ÁREA QUE CONFORMAN LOS ACANTILADOS DEL CORREDOR RIBEREÑO DE LA COSTA VERDE EN EL DISTRITO DE CHORRILLOS Y LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PANTANOS DE VILLA; mediante Provéido N° 005086-2024-MDCH/GM, la Gerencia Municipal remite los actuados a la Oficina General de Secretaría Municipal, para ser elevados al Concejo Municipal; y, mediante el Dictamen N° 007-2024-CODUHU/MDCH, la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Habilitación Urbana, recomienda al Pleno del Concejo Municipal, la aprobación de la Ordenanza propuesta;

Que, en ese contexto, la Municipalidad Distrital de Chorrillos se encuentra legitimada para regular los aspectos correspondientes a la protección de la zona intangible de los acantilados que conforman el Corredor Ribereño de la Costa Verde en el distrito de Chorrillos, y la “Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa” dentro de su jurisdicción;

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

## **ORDENANZA QUE DISPONE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE EXPEDIENTES CON INFORME TÉCNICO FAVORABLE POR REVISORES URBANOS PARA PROYECTOS EN EL ÁREA QUE CONFORMAN LOS ACANTILADOS DEL CORREDOR RIBEREÑO DE LA COSTA VERDE EN EL DISTRITO DE CHORRILLOS Y LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PANTANOS DE VILLA**

**Artículo Primero.-** La presente ordenanza tiene como objeto el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la Ordenanza N° 1414-MML y en la Ordenanza N° 2264-MML, y demás normas de zonificación, para todo anteproyecto en consulta y proyecto de obra aprobado con evaluación previa por Revisores Urbanos, en las modalidades “B”, “C” y “D”, conforme el procedimiento establecido en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones”.

**Artículo Segundo.-** El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, está dirigido a anteproyecto en consulta y proyecto de obra aprobado con evaluación previa por Revisores Urbanos, en las modalidades “B”, “C” y “D”, en el área que conforman la zona intangible de los acantilados del corredor ribereño de la costa verde, y la “Zona De Reglamentación Especial Pantanos de Villa”, en el distrito de chorrillos.

### **Artículo Tercero.- CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DEL REVISOR URBANO**

Conforme el numeral a), y c) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos”, modificado por el Decreto Supremo



N° 009-2022-VIVIENDA, la Municipalidad Distrital de Chorrillos deberá de exigir para los anteproyectos y proyectos de edificación aprobados con Informe Técnico Favorable emitido por revisores urbanos, el cumplimiento de lo siguiente:

3.1. Requerir al Revisor Urbano el cumplimiento de recabar de la Municipalidad correspondiente, la información técnica y legal respectiva, de las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables al predio materia del proyecto, a fin que tenga conocimiento de la zonificación y parámetros para la evaluación del proyecto edificatorio; debiendo el Revisor Urbano solicitar dicha información por escrito en los canales del área de recepción de la Municipalidad de Chorrillos.

3.2. Requerir al Revisor Urbano el cumplimiento, elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada, el cual debe contener la(s) firma(s), digital(es) o manual(es) y el(los) sello(s) del(de los) Revisor(es) Urbano(s), del (de los) Delegado(s) Ad hoc y del(de los) representante(s) de la(s) entidad(es) prestadora(s) de servicios públicos que participa(n) en el proceso de verificación, de corresponder.

Asimismo, será exigible lo dispuesto en el artículo 31° de la Ordenanza N° 2264 “Ordenanza sobre la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa (ZRE PV)”, para los anteproyectos y proyectos de edificación con informe técnico favorable emitido por revisores urbanos, dirigidos para la “Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa (ZRE PV)”, que deberá de contar con la Opinión Ambiental Favorable de Autoridad Municipal de Los Pantanos de Villa (PROHVILLA), para la aplicación de las medidas de Ordenamiento Ambiental en el entorno territorial al Humedal Pantanos de Villa, perteneciente a la ZRE PV, para los lineamientos del artículo 7° de la Ordenanza N° 2264, los cuales se indican:

a. Definir y restringir los usos y actividades urbanas, e implementar regulaciones ambientales en torno a éstos para la protección y prevención de riesgos del humedal.

b. Evitar la densificación residencial, la diversificación e intensidad de los usos del suelo, restringiendo la indiscriminada extracción del recurso hídrico, así como revalorar un carácter urbano especial de protección del humedal.

c. Identificar las fuentes de contaminación ambiental y coordinar con los entes competentes las medidas de mitigación y/o sanción.

d. Coordinar con la Autoridad competente en materia de recursos hídricos la protección de las fuentes de agua (manantiales, canales, el agua subterránea y lagunas) que alimentan el humedal.

e. Promover y controlar el desarrollo urbanístico de las áreas residenciales, recreacionales y ejes viales, regulándose todas las actividades a desarrollarse en la zona de influencia del humedal, armonizándose las distintas intervenciones arquitectónicas y urbanísticas con la conservación y la protección del paisaje natural.

f. Promover y regular que las actividades urbanas y usos del suelo garanticen su factibilidad ambiental para la protección del área natural.

Asimismo, será exigible lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 2184, que prohíbe en la plataforma superior intangible la emisión de certificados de zonificación y vías, de parámetros urbanísticos y edificatorios, licencias de habilitación urbana y edificación, así como estar prohibidas las edificaciones nuevas y ampliaciones en las edificaciones existente antes de la publicación de la citada Ordenanza, a fin que se respete el área de intangibilidad una franja de ciento veinte (120) metros de ancho a partir de la línea de borde del acantilado, según Anexo B: Plano de Área Intangible (Anexo e la ordenanza), hasta que dicha área cuente con los estudios de microzonificación sísmica correspondiente, o que se apruebe el respectivo estudio mediante Decreto de Alcaldía de Lima Metropolitana, conforme el artículo único de la Ordenanza N° 2184.

#### **Artículo Cuarto.- FISCALIZACIÓN POSTERIOR**

En conformidad con el “Principio de privilegio de controles posteriores” establecido en el numeral 1.16, del artículo IV del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Municipalidad Distrital de Chorrillos en aplicación de su facultad para comprobar la veracidad de la información presentada, y el cumplimiento de la normatividad sustantiva, podrá realizar el procedimiento de “Fiscalización Posterior” establecido en el artículo 34° del citado Decreto Supremos, para los expedientes de Proyectos Inmobiliarios, con Informe Técnico en el área que conforman los acantilados del corredor ribereño de la costa verde en el distrito de chorrillos, y la “zona de reglamentación especial pantanos de villa”.

El procedimiento de Fiscalización Posterior, no se basará en una “Verificación Administrativa” en cumplimiento de la prohibición de la Sexta Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N°



006-2020-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos”, sino en una “Verificación Técnica” como es el servicio no exclusivo, que realiza la Municipalidad, en ejercicio de sus atribuciones municipales de fiscalización posterior y que consiste en verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y el marco normativa correspondiente, conforme a lo dispuesto en el numeral 12.1, del artículo 12° del Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica”.

#### **Artículo Quinto.- EFECTOS DE LA FISCALIZACIÓN POSTERIOR**

En caso que la Fiscalización Posterior determine la existencia de observaciones de un proyecto que incumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios; o se incumpla con las normas técnicas vigentes o con las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto; o no se respete con las condiciones mínimas de diseño prevista en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) vigente afectando las condiciones básicas seguridad, habitabilidad o funcionalidad; o se determine la falta de cumplimiento de la normatividad municipal y/o nacional aplicable, la Municipalidad Distrital de Chorrillos realizará las siguientes acciones correspondientes:

5.1. Solicitará al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la emisión de la Nulidad De Oficio del Informe Técnico Favorable que fuera analizado;

5.2. En forma paralela, solicitará al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la emisión de la Nulidad De Oficio de la Licencia de Edificación obtenida por aprobación por Informe Técnico favorable emitido por Revisores Urbanos.

5.3. Comunicar al Colegio de Arquitecto del Perú, y al Colegio de Ingenieros del Perú, del actuar de los Revisores Urbanos que intervinieron y aprobaron el anteproyecto o proyecto edificatorio.

5.4. Comunicar la suspensión de la efectividad y ejecutoriedad del Licencia de Edificación (en cualquiera de sus modalidades) aprobado por Informe Técnico favorable emitido por Revisores Urbanos, hasta el pronunciamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, mediante resolución firme respecto del pedido de Nulidad de Oficio.

#### **Artículo Sexto.- ÁREA COMPETENTE**

El área encargada para la realización de la evaluación por Fiscalización Posterior de los expedientes aprobado por Informe Técnico favorable emitido por Revisores Urbanos, es la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, debiendo comunicar de las observaciones detectadas a la Gerencia de Desarrollo Urbano como superior jerárquico.

El área encargada para la solicitud del pedido de Nulidad de Oficio ante el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), y la comunicación de la suspensión de la ejecución de obra hasta el pronunciamiento del MVCS, estará a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, y a las unidades orgánicas competentes, disponer las acciones pertinentes para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Segunda.-** ENCARGAR a la Oficina General de Secretaría Municipal, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial “El Peruano”; y, a la Oficina General de Transformación Digital, su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Chorrillos: <https://www.gob.pe/munichorrillos>.

Por tanto:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

RICHARD CORTEZ MELGAREJO  
Teniente Alcalde  
Encargado del Despacho de Alcaldía

