



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N°
Santiago de Surco,

11
04 JUL. 2011

-2011-MSS

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTOS: El Memorando N° 856-2011-GDU-MSS, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 362-2011-SGPUC-GDU-MSS y el Informe N° 039-2011-ORL-NAA-ACU de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe N° 637-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Ordenanza N° 388-MSS, sobre la propuesta del Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio en el Distrito de Santiago de Surco; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el inciso 6), Artículo 195° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 27680 - Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre Descentralización, establece que, las municipalidades son competentes para; *"Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial"*;

Que, el Artículo 42° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, señala que *"Los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del concejo municipal"*.

Que, el numeral 1) del literal d) del Artículo 73° de la Ley N° 27972, establece que las municipalidades, en atención a su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas o compartidas en las materias siguientes: Organización del espacio físico - Uso del suelo en: 1.1. Zonificación, 1.2. Catastro urbano y rural, 1.3. Habilitación urbana, 1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos 1.5. Acondicionamiento territorial, 1.6. Renovación urbana, 1.7. Infraestructura urbana o rural básica, 1.8. Vialidad, 1.9. Patrimonio histórico, cultural y paisajístico;

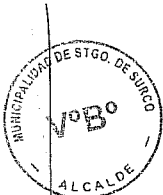
Que, el Artículo 74° de la acotada Ley establece que, *"Las municipalidades ejercen, de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia, conforme a la presente ley y la Ley de Bases de la Descentralización"*;

Que, el numeral 3.6 del inciso 3) del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo entre otras funciones, las de *"Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización en: 3.6.1. Habilitaciones Urbanas y 3.6.6. Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia"*;

Que, el Artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su modificatoria la Ley N° 29476 que establece que, *"Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitados de oficio dichos predios, y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana"*;

Que, mediante Ordenanza 388-MSS del 16.06.2011, se aprobó la Ordenanza que Dispone la Identificación de los Predios Calificados Registralmente como Rústicos para el Proceso de Habilitaciones Urbanas de Oficio en el Distrito de Santiago de Surco, disponiéndose en su Primera Disposición Final que vía Decreto de Alcaldía se apruebe el Reglamento que establece el procedimiento de habilitación Urbana de Oficio, de acuerdo al Artículo 24° de la Ley N° 29090, y se dicten las disposiciones adicionales que se requieran para implementar la presente ordenanza;

Jr. Bolognesi N° 275, Plaza de Armas de Santiago de Surco. T. 411-5560 www.munisurco.gob.pe.





Municipalidad de Santiago de Surco 11

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N°

2011-MSS.

Que, mediante Memorando N° 586-2011-GDU-MSS del 23.06.2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite para opinión legal la propuesta normativa elaborada por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, contenida en el Informe N° 397-2011SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, a mérito de lo dispuesto en la Ordenanza 388-MSS;

Que, con Informe N° 397-2011-SGPUC-GDU-MSS de fecha 09.06.2011, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro señala que la propuesta normativa ha implementado las opiniones emitidas luego de efectuada la Prepublicación del Proyecto de Ordenanza que "Regula el Proceso de Habilitaciones Urbanas de Oficio y Dispone la Identificación de los Predios Calificados Registralmente como Rústicos en el Distrito de Santiago de Surco" en el Portal Institucional e indica como sustento técnico de la propuesta normativa el Informe N° 045-2011-ORL-NAA-ACU de fecha 23.06.2011.

Que, mediante Informe N° 637-GAJ-2011-MSS del 27.06.2011, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS - Reglamento que Establece Disposiciones Relativas a la Publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general encontrándose el proyecto normativo materia del presente como parte de la prepublicación del proyecto de Ordenanza originario; considerando legalmente Procedente la aprobación del Decreto de Alcaldía propuesto conforme a la primera disposición final de la Ordenanza N° 388-MSS y de acuerdo al Artículo 24° de la Ley N° 29090 del Distrito de Santiago de Surco, correspondiendo la emisión del respectivo Decreto a través del despacho de Alcaldía, conforme a lo dispuesto en el Artículo 20° numeral 6) y Artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

En uso en uso de las facultades establecidas en el inciso 6) del Artículo 20° y Artículo 42° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, en el Distrito de Santiago de Surco, el mismo que en ocho (08) Artículos forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Encargar a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía, en el Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO TERCERO.- Encargar a la Gerencia de Sistemas y Procesos la publicación en el Portal Institucional y en el portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe, el presente Decreto de Alcaldía, así como el Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana Oficio, en el Distrito de Santiago de Surco.

ARTÍCULO CUARTO.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO QUINTO.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, la Gerencia de Imagen Institucional, la divulgación, difusión y seguimiento del presente Decreto de Alcaldía.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

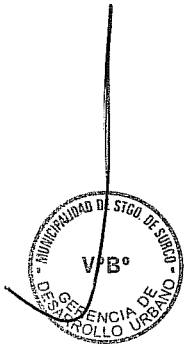
Municipalidad de Santiago de Surco

Municipalidad de Santiago de Surco

PEDRO CARLOS MONTAÑA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

ROBERTO GÓMEZ BACA
ALCALDE

RHGB/PCMR/ram





Municipalidad de Santiago de Surco

“REGLAMENTO QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO”

INDICE

TITULO I: CONDICIONES GENERALES

Artículo 1º.- DEFINICIONES

Artículo 2º IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

Artículo 3º.- CARACTERÍSTICAS DE INTERVENCIÓN

3.1 PREDIOS MATRIZ CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

3.2 PREDIOS MATRIZ CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y COMPLEMENTARIOS QUE CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA BÁSICA DE ACCESIBILIDAD (PISTAS Y VEREDAS), AGUA, LUZ Y DESAGÜE O ALCANTARILLADO

Artículo 4º.- LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

Artículo 5º.-DEL REGISTRO Y CONTROL

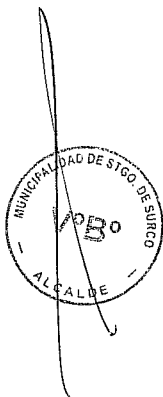
TITULO II: DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Artículo 6º.- DEL PROCEDIMIENTO

Por impulso de la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricto.

Artículo 7º.- DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 8º.- DEL CONTENIDO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO





Municipalidad de Santiago de Surco

REGLAMENTO QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

TITULO I CONDICIONES GENERALES

Artículo 1º.- DEFINICIONES:

HABILITACIONES URBANAS.- Proceso de convertir un "terreno" rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad (pistas y veredas), de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el "terreno" puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios reglamentados por Ley.

HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO.- Aquéllas definidas por el Artículo 24º de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas.

EDIFICACIÓN.- Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS.- Aquéllas ubicadas en el distrito de Santiago de Surco constituidas por edificaciones que cuentan con servicios públicos instalados y obras de infraestructura básica de una habilitación urbana regulada por Ley; es decir, que cuenten con obras de accesibilidad (pistas y veredas), agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. El nivel de consolidación será del 95% del total del área útil del predio matriz.

SERVICIOS PÚBLICOS.- se definen de la siguiente manera:

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, gas y comunicaciones conectados a un predio independiente.

SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS: Dotación de servicios urbanos para atender las necesidades de educación, salud, comerciales, sociales, recreativas, religiosas, de seguridad, etc.

PREDIO MATRIZ.- Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en los Registros Públicos.

POBLACIÓN BENEFICIARIA.- Aquélla establecida por la influencia de las habilitaciones urbanas de oficio.

INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES.- Para efectos del presente Reglamento se consideran instalaciones fijas y permanentes aquéllas construidas con albañilería y concreto y/o adobe y que tengan servicios públicos domiciliarios instalados. No se enmarcan en la presente, aquellas construcciones provisionales y/o livianas con estructuras de fierro o madera, cubiertas por calaminas, esteras, triplay u otro material liviano similar.

Artículo 2º.- PRIORIDAD DE INTERVENCIÓN: La Municipalidad de Santiago de Surco, a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano, identificará a los predios matrices que podrán ser beneficiados por el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

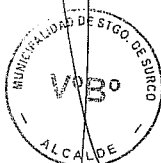
Los predios deberán ubicarse en zonas urbanas consolidadas, priorizando aquellos predios ubicados en los Sectores 1, 2 y 3 del distrito de Santiago de Surco. También serán atendidos los demás Sectores no considerados, cuando exista motivación expresa de autoridad superior basada en el cumplimiento de atención de una causa de carácter social (cantidad de población beneficiada, condición de requerimientos o solicitudes existentes), o por la necesidad de desarrollar proyectos de interés local, provincial o regional, o cuando se trate de islas rústicas de hasta 1,500 m², ubicadas en zonas urbanas consolidadas.

Artículo 3º.- CARACTERÍSTICAS DE INTERVENCIÓN: Establézcase como características de intervención a la tipología de predios matrices sobre los que la Municipalidad de Santiago de Surco procederá a evaluar su procedencia y otorgar la Habilitación Urbana de Oficio para el cambio de uso rústico a urbano, las siguientes:

3.1 PREDIO MATRIZ CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Aquel predio matriz de un titular o titulares en copropiedad, sean personas naturales o jurídicas, ubicado dentro de una zona urbana consolidada y que constituye predio único registral que en su interior albergue uno o más lotes de uso independiente, y cuente con edificaciones consolidadas y servicios públicos domiciliarios instalados.

3.2 PREDIO MATRIZ CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y COMPLEMENTARIOS QUE CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA BÁSICA DE ACCESIBILIDAD (PISTAS Y VEREDAS), AGUA, LUZ Y DESAGÜE O ALCANTARILLADO: Corresponde al predio o lote matriz de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas y que en su interior alberguen a más de un lote de uso independiente, y contengan edificaciones anteriores al 25 de septiembre de 2007 con servicios públicos domiciliarios y complementarios con obras fijas permanentes de infraestructura básica con accesibilidad (pistas y veredas), agua, desagüe o alcantarillado.

Entiéndase que la Habilitación Urbana de Oficio se efectuará de acuerdo a la realidad y criterios técnicos normativos.





Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 4º.-LIMITACIONES Y RESTRICCIONES: Establézcanse como causales de improcedencia de la habilitación urbana de oficio criterios de descalificación para acceder a los beneficios de la Ordenanza N° 388-2011-MSS, los siguientes:

- 4.1. Predio matriz (de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas), que tengan procesos en trámite de habilitación urbana ante la entidad municipal por la Ley N° 26878 o la Ley N° 29090, a la fecha de publicación de la presente.
- 4.2. Predio matriz (de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas), que tengan procesos en trámite de recepción de obras de habilitación urbana por la Ley N° 26878 o la Ley N° 29090 a la fecha de publicación de la presente.
- 4.3. Predios matriz (de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas), sin edificaciones fijas y permanentes, aun así tengan servicios públicos domiciliarios.
- 4.4. Predio matriz que se encuentre sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas, fajas de servidumbre, etc., según legislación de la materia.
- 4.5. Predio matriz que se encuentre ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- 4.6. Predio matriz que se encuentre en áreas de uso público o derecho de vía.
- 4.7. Predio matriz a habilitar de oficio que albergue inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación, se consultará previamente al organismo competente.
- 4.8. Predio que se encuentra incurso en un proceso judicial donde esté pendiente definir la titularidad de la propiedad.
- 4.9. Predio matriz donde existe duplicidad registral y/o la partida registral se encuentra cerrada.

Artículo 5º.-DEL REGISTRO Y CONTROL: La Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro deberá llevar el registro de la población beneficiaria, y de las extensiones superficiales territoriales que se habilitan, como resultado de las habilitaciones urbanas de oficio.

TITULO II

DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Artículo 6º.- DEL PROCEDIMIENTO: La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco notificará a los titulares registrales de cada uno de los predios matrices registralmente identificados, para posteriormente, efectuado el análisis y elaborado el expediente técnico correspondiente, se emita la Resolución de Alcaldía que lo declare habilitado de oficio.

La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, iniciará el procedimiento de Habilidadación Urbana de Oficio, de los predios registralmente calificados como rústicos según lo establece el Artículo 24° de la Ley N° 29090, de la siguiente manera:

6.1 Por impulso de la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricto:

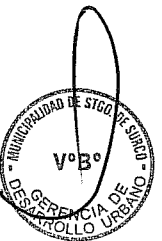
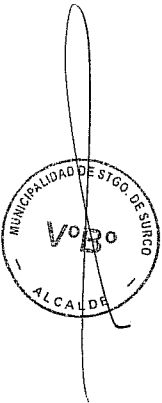
La Municipalidad de Santiago de Surco, utilizará sus propios recursos (humanos y logísticos) para la recopilación de la información técnica y legal del predio o predios seleccionados según establecimiento de prioridad; elaborará las verificaciones catastrales, los levantamientos perimetrales y topográficos del área urbana a habilitar de oficio, coordinando debidamente con el titular o titulares registrales del predio directamente beneficiado y/o de un conjunto de predios determinados, según lo estime legal o técnicamente conveniente.

En estos casos, a efectos de agilizar el estudio, se podrá solicitar a los propietarios remitan información al respecto.

El procedimiento a seguir será:

1. Identificación del predio, ya sea a través de la prioridad establecida mediante motivación expresa de autoridad superior o motivación basada en el cumplimiento de atención de una causa de carácter social (cantidad de población beneficiada, condición de requerimientos o solicitudes existentes, o por la necesidad de desarrollar proyectos de interés local, provincial o regional).
2. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, recopilará la información de predios que estarán sujetos al procedimiento de Habilidadación Urbana de Oficio, a fin de realizar el diagnóstico correspondiente.

Jr. Bolognesi N° 275, Plaza de Armas de Santiago de Surco. T. 411-5560 www.munisurco.gob.pe





Municipalidad de Santiago de Surco

3. Una vez determinada la relación de predios a atender, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, informará trimestralmente a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la relación de predios que estarán sujetos al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.
4. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, a través de la Gerencia de Participación Vecinal, tomará contacto con la población pasible de ser beneficiada, a fin de contar con el apoyo y brinden las facilidades para el desarrollo del Expediente Técnico que dará mérito a la Habilitación Urbana de Oficio.
5. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro remitirá a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Expediente Técnico conjuntamente con el Proyecto de Resolución de Alcaldía, y anexos correspondientes.
6. La Gerencia de Desarrollo Urbano, dará conformidad a la propuesta, y remitirá lo actuado a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para su revisión y aportes correspondientes, quien remitirá los actuados a la Gerencia Municipal.
7. La Gerencia Municipal remitirá la propuesta a la Secretaría General para su suscripción por parte del Alcalde.
8. Emitida la Resolución de Alcaldía y concluido el procedimiento, se remitirá copia de la misma a los órganos de línea correspondientes y se efectuará la entrega de un juego original a los directamente beneficiados.

6.1.1 Apoyo por parte del administrado:

El titular o titulares registrales de predios matrices calificados registralmente como rústicos, apoyarán en el proceso de la Habilitación Urbana de Oficio, la cual estará sujeta a la evaluación en función de criterios de prioridad establecidos por la presente norma, mediante una carta de presentación proporcionando la siguiente información técnica y legal:

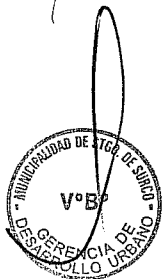
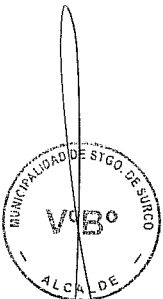
1. Copia Literal de dominio con una antigüedad no mayor a 30 días de expedida por el órgano competente de los RRPP de Lima – SUNARP, donde se consigne nombre del propietario (s), área y linderos del predio.
2. Vigencia de poder emitido por SUNARP, con una antigüedad no mayor a 30 días, de ser el caso.
3. Declaración Jurada señalando no tener proceso de habilitación urbana en trámite y de no estar incurso en procesos judiciales referidos a la titularidad del predio.
4. Memoria Descriptiva.
5. Plano Topográfico con coordenadas UTM (Sistema WGS84), a escala conveniente detallando las características de edificaciones existentes (precarias, semiconsolidadas, consolidadas) y usos.
6. Plano de Ubicación y Localización a Escala 1/500 o 1/5000 o según lo estime conveniente del predio matriz, georeferenciado con coordenadas UTM (Sistema WGS84).
7. Plano Perimétrico con coordenadas UTM (Sistema WGS84), a escala conveniente.
8. Plano de Trazado y Lotización, a escala conveniente, con coordenadas UTM (Sistema WGS84) donde se deberá consignar en cuadros resumen y gráficamente la siguiente información:
 - Dimensiones del predio.
 - Área Total.
 - Área útil (Total y por Lote)
 - Áreas de vías
 - Áreas de equipamiento existente (parques, otros fines, educación, salud).
 - Secciones viales.
9. La información técnica georeferenciada deberá presentarse adicionalmente en medio digital (CD).
10. Padrón del total de población beneficiada, consignando lo siguiente:
 - Nombre.
 - Número de Documento de Identidad.
 - Dirección.
 - Número de miembros de la familia.
11. Otros, que la entidad requiera en caso sea necesario.

Artículo 7º.- DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL: La inscripción individual registral de la Habilitación Urbana de Oficio aprobada, será gestionada por el propietario (s) del predio materia de aprobación.

Artículo 8º.- DEL CONTENIDO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO: La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro es la encargada de preparar el Expediente Técnico que motivará la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio, el cual deberá contener lo siguiente:

1. Denominación del Expediente Técnico (Nombre de la Habilitación Urbana de Oficio).
2. Copia Literal de dominio expedida por el órgano competente de los RRPP de Lima – SUNARP, donde se consigne nombre del propietario, área y linderos.

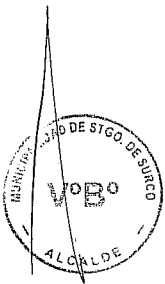
Jr. Bolognesi N° 275, Plaza de Armas de Santiago de Surco. T. 411-5560 www.munisurco.gob.pe





Municipalidad de Santiago de Surco

3. Vigencia de poder emitido por SUNARP, con una antigüedad no mayor a 30 días, de ser el caso.
4. Diagnóstico:
Población beneficiada, situación técnico legal según antecedentes registrales, situación actual del predio.
5. Propuesta: Expediente Técnico conteniendo:
 - Memoria Descriptiva.
 - Plano de Ubicación y Localización a Escala 1/500 o 1/5000 o según lo estime conveniente del predio matriz, georeferenciado con coordenadas UTM (Sistema WGS84).
 - Plano Perimétrico con coordenadas UTM (Sistema WGS84), a escala conveniente.
 - Plano de Trazado y Lotización, a escala conveniente, con coordenadas UTM (Sistema WGS84) donde se deberá consignar en un cuadro resumen y gráficamente la siguiente información:
Dimensiones del predio.
Área Total.
Área útil (Total y por Lote).
Áreas de vías.
Áreas de equipamiento existente (parques, otros fines, educación, salud).
Secciones viales.
 - La información técnica georeferenciada deberá presentarse adicionalmente en medio digital (CD).
 - Padrón del total de población beneficiada, consignando lo siguiente:
Nombre.
Dirección.
 - Anexos de ser el caso.



RHGB/PCMR/ram

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

Aprueban Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio

DECRETO DE ALCALDÍA N° 11-2011-MSS

Santiago de Surco, 4 de julio de 2011

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO

VISTOS: El Memorando N° 856-2011-GDU-MSS, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 362-2011-SGPUC-GDU-MSS y el Informe N° 039-2011-ORL-NAA-ACU de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe N° 637-2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Ordenanza N° 388-MSS, sobre la propuesta del Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio en el distrito de Santiago de Surco; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el inciso 6), Artículo 195° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 27680 - Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre Descentralización, establece que, las municipalidades son competentes para; "Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial";

Que, el Artículo 42° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, señala que "Los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del concejo municipal".

Que, el numeral 1) del literal d) del Artículo 73° de la Ley N° 27972, establece que las municipalidades, en atención a su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas o compartidas en las materias siguientes: Organización del espacio físico - Uso del suelo en: 1.1. Zonificación, 1.2. Catastro urbano y rural, 1.3. Habilitación urbana, 1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos 1.5. Acondicionamiento territorial, 1.6. Renovación urbana, 1.7. Infraestructura urbana o rural básica, 1.8. Vialidad, 1.9. Patrimonio histórico, cultural y paisajístico;

Que, el Artículo 74° de la acotada Ley 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, el numeral 3.6 del inciso 3) del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo entre otras funciones, las de "Normar,

regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización en: 3.6.1. Habilitaciones Urbanas y 3.6.6. Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia";

Que, el Artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su modificatoria la Ley N° 29476 que establece que, "Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitados de oficio dichos predios, y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana";

Que, mediante Ordenanza 388-MSS del 16.06.2011, se aprobó la Ordenanza que Dispone la Identificación de los Predios Calificados Registralmente como Rústicos para el Proceso de Habilitaciones Urbanas de Oficio en el Distrito de Santiago de Surco, disponiéndose en su Primera Disposición Final que vía Decreto de Alcaldía se apruebe el Reglamento que establece el procedimiento de habilitación Urbana de Oficio, de acuerdo al Artículo 24° de la Ley N° 29090, y se dicten las disposiciones adicionales que se requieran para implementar la presente ordenanza;

Que, mediante Memorando N° 586-2011-GDU-MSS del 23.06.2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite para opinión legal la propuesta normativa elaborada por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, contenida en el Informe N° 397-2011SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, a mérito de lo dispuesto en la Ordenanza 388-MSS;

Que, con Informe N° 397-2011-SGPUC-GDU-MSS de fecha 09.06.2011, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro señala que la propuesta normativa ha implementado las opiniones emitidas luego de efectuada la Prepublicación del Proyecto de Ordenanza que "Regula el Proceso de Habilitaciones Urbanas de Oficio y Dispone la Identificación de los Predios Calificados Registralmente como Rústicos en el Distrito de Santiago de Surco" en el Portal Institucional e indica como sustento técnico de la propuesta normativa el Informe N° 045-2011-ORL-NAA-ACU de fecha 23.06.2011.

Que, mediante Informe N° 637-GAJ-2011-MSS del 27.06.2011, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS - Reglamento que Establece Disposiciones Relativas a la Publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general encontrándose el proyecto normativo materia del presente como parte de la prepublicación del proyecto de Ordenanza originario; considerando legalmente Procedente la aprobación del Decreto de Alcaldía propuesto conforme a la primera disposición final de la Ordenanza N° 388-MSS y de acuerdo al Artículo 24° de la Ley N° 29090 del Distrito de Santiago de Surco, correspondiendo la emisión del respectivo Decreto a través del despacho de Alcaldía, conforme a lo dispuesto en el Artículo 20° numeral 6) y Artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

En uso de las facultades establecidas en el inciso 6) del Artículo 20° y Artículo 42° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

DECRETA:

Artículo Primero.- APROBAR el Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, en el Distrito de Santiago de Surco, el mismo que en ocho (08) Artículos forma parte integrante del presente Decreto.

Artículo Segundo.- Encargar a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía, en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo Tercero.- Encargar a la Gerencia de Sistemas y Procesos la publicación en el Portal Institucional y en el

portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe, el presente Decreto de Alcaldía, así como el Reglamento que establece el Procedimiento de Habilitación Urbana Oficio, en el Distrito de Santiago de Surco.

Artículo Cuarto.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo Quinto.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, la Gerencia de Imagen Institucional, la divulgación, difusión y seguimiento del presente Decreto de Alcaldía.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

ROBERTO GÓMEZ BACA
Alcalde

**“REGLAMENTO QUE ESTABLECE EL
PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE
OFICIO, EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO”**

INDICE

TITULO I: CONDICIONES GENERALES

Artículo 1º.- DEFINICIONES

Artículo 2º IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

Artículo 3º.- CARACTERÍSTICAS DE INTERVENCIÓN

3.1 PREDIOS MATRIZ CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

3.2 PREDIOS MATRIZ CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y COMPLEMENTARIOS QUE CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA BÁSICA DE ACCESIBILIDAD (PISTAS Y VEREDAS), AGUA, LUZ Y DESAGÜE O ALCANTARILLADO

Artículo 4º.- LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

Artículo 5º.-DEL REGISTRO Y CONTROL

TITULO II: DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Artículo 6º.- DEL PROCEDIMIENTO

Por impulso de la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricto.

Artículo 7º.- DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 8º.- DEL CONTENIDO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO

**REGLAMENTO QUE ESTABLECE EL
PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE
OFICIO, EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO**

**TITULO I
CONDICIONES GENERALES**

Artículo 1º.- DEFINICIONES:

HABILITACIONES URBANAS.- Proceso de convertir un “terreno” rústico o erizo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad (pistas y veredas), de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el “terreno” puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios reglamentados por Ley.

HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO.- Aquéllas definidas por el Artículo 24º de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas.

EDIFICACIÓN.- Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS.- Aquéllas ubicadas en el distrito de Santiago de Surco constituidas

por edificaciones que cuentan con servicios públicos instalados y obras de infraestructura básica de una habilitación urbana regulada por Ley; es decir, que cuenten con obras de accesibilidad (pistas y veredas), agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. El nivel de consolidación será del 95% del total del área útil del predio matriz.

SERVICIOS PÚBLICOS.- se definen de la siguiente manera:

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, gas y comunicaciones conectados a un predio independiente.

SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS: Dotación de servicios urbanos para atender las necesidades de educación, salud, comerciales, sociales, recreativas, religiosas, de seguridad, etc.

PREDIO MATRIZ.- Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en los Registros Públicos.

POBLACIÓN BENEFICIARIA.- Aquélla establecida por la influencia de las habilitaciones urbanas de oficio.

INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES.-

Para efectos del presente Reglamento se consideran instalaciones fijas y permanentes aquéllas construidas con albañilería y concreto y/o adobe y que tengan servicios públicos domiciliarios instalados. No se enmarcan en la presente, aquellas construcciones provisionales y/o livianas con estructuras de fierro o madera, cubiertas por calaminas, esteras, triplay u otro material liviano similar.

Artículo 2º.- PRIORIDAD DE INTERVENCIÓN:

La Municipalidad de Santiago de Surco, a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano, identificará a los predios matrices que podrán ser beneficiados por el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

Los predios deberán ubicarse en zonas urbanas consolidadas, priorizando aquellos predios ubicados en los Sectores 1, 2 y 3 del distrito de Santiago de Surco. También serán atendidos los demás Sectores no considerados, cuando exista motivación expresa de autoridad superior basada en el cumplimiento de atención de una causa de carácter social (cantidad de población beneficiada, condición de requerimientos o solicitudes existentes), o por la necesidad de desarrollar proyectos de interés local, provincial o regional, o cuando se trate de islas rústicas de hasta 1,500 m2, ubicadas en zonas urbanas consolidadas.

Artículo 3º.- CARACTERÍSTICAS DE

INTERVENCIÓN: Establézcase como características de intervención a la tipología de predios matrices sobre los que la Municipalidad de Santiago de Surco procederá a evaluar su procedencia y otorgar la Habilitación Urbana de Oficio para el cambio de uso rústico a urbano, las siguientes:

3.1 PREDIO MATRIZ CON EDIFICACIONES Y

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Aquel predio matriz de un titular o titulares en copropiedad, sean personas naturales o jurídicas, ubicado dentro de una zona urbana consolidada y que constituye predio único registral que en su interior albergue uno o más lotes de uso independiente, y cuente con edificaciones consolidadas y servicios públicos domiciliarios instalados.

3.2 PREDIO MATRIZ CON EDIFICACIONES

Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y COMPLEMENTARIOS QUE CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA BÁSICA DE ACCESIBILIDAD (PISTAS Y VEREDAS), AGUA, LUZ Y DESAGÜE O ALCANTARILLADO: Corresponde al predio o lote matriz de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas y que en su interior alberguen a más de un lote de uso independiente, y contengan edificaciones anteriores al 25 de septiembre de 2007 con servicios públicos domiciliarios y complementarios con obras fijas permanentes de infraestructura básica con accesibilidad (pistas y veredas), agua, desagüe o alcantarillado.

Entiéndase que la Habilitación Urbana de Oficio se efectuará de acuerdo a la realidad y criterios técnicos normativos.

Artículo 4º.-LIMITACIONES Y RESTRICCIONES: Establézcanse como causales de improcedencia de la habilitación urbana de oficio criterios de descalificación para acceder a los beneficios de la Ordenanza N° 388-2011-MSS, los siguientes:

4.1. Predio matriz (de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas), que tengan procesos en trámite de habilitación urbana ante la entidad municipal por la Ley N° 26878 o la Ley N° 29090, a la fecha de publicación de la presente.

4.2. Predio matriz (de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas), que tengan procesos en trámite de recepción de obras de habilitación urbana por la Ley N° 26878 o la Ley N° 29090 a la fecha de publicación de la presente.

4.3. Predios matriz (de titular o titulares copropietarios, sean personas naturales o jurídicas), sin edificaciones fijadas y permanentes, aun así tengan servicios públicos domiciliarios.

4.4. Predio matriz que se encuentre sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas, fajas de servidumbre, etc., según legislación de la materia.

4.5. Predio matriz que se encuentre ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.

4.6. Predio matriz que se encuentre en áreas de uso público o derecho de vía.

4.7. Predio matriz a habilitar de oficio que albergue inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación, se consultará previamente al organismo competente.

4.8. Predio que se encuentra incurso en un proceso judicial donde esté pendiente definir la titularidad de la propiedad.

4.9. Predio matriz donde existe duplicidad registral y/o la partida registral se encuentra cerrada.

Artículo 5º.-DEL REGISTRO Y CONTROL: La Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro deberá llevar el registro de la población beneficiaria, y de las extensiones superficiales territoriales que se habilitan, como resultado de las habilitaciones urbanas de oficio.

TITULO II

DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Artículo 6º.- DEL PROCEDIMIENTO: La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco notificará a los titulares registrales de cada uno de los predios matrices registralmente identificados, para posteriormente, efectuado el análisis y elaborado el expediente técnico correspondiente, se emita la Resolución de Alcaldía que lo declare habilitado de oficio.

La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, iniciará el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, de los predios registralmente calificados como rústicos según lo establece el Artículo 24º de la Ley N° 29090, de la siguiente manera:

6.1 Por impulso de la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricto:

La Municipalidad de Santiago de Surco, utilizará sus propios recursos (humanos y logísticos) para la recopilación de la información técnica y legal del predio o predios seleccionados según establecimiento de prioridad; elaborará las verificaciones catastrales, los levantamientos perimetrales y topográficos del área urbana a habilitar de oficio, coordinando debidamente con el titular o titulares registrales del predio directamente beneficiado y/o de un conjunto de predios determinados, según lo estime legal o técnicamente conveniente.

En estos casos, a efectos de agilizar el estudio, se podrá solicitar a los propietarios remitan información al respecto.

El procedimiento a seguir será:

1. Identificación del predio, ya sea a través de la prioridad establecida mediante motivación expresa de autoridad superior o motivación basada en el cumplimiento de atención de una causa de carácter social (cantidad de población beneficiada, condición de requerimientos o solicitudes existentes, o por la necesidad de desarrollar proyectos de interés local, provincial o regional.

2. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, recopilará la información de predios que estarán sujetos al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, a fin de realizar el diagnóstico correspondiente.

3. Una vez determinada la relación de predios a atender, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, informará trimestralmente a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la relación de predios que estarán sujetos al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

4. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, a través de la Gerencia de Participación Vecinal, tomará contacto con la población pasible de ser beneficiada, a fin de contar con el apoyo y brinden las facilidades para el desarrollo del Expediente Técnico que dará mérito a la Habilitación Urbana de Oficio.

5. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro remitirá a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Expediente Técnico conjuntamente con el Proyecto de Resolución de Alcaldía, y anexos correspondientes.

6. La Gerencia de Desarrollo Urbano, dará conformidad a la propuesta, y remitirá lo actuado a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para su revisión y aportes correspondientes, quien remitirá los actuados a la Gerencia Municipal.

7. La Gerencia Municipal remitirá la propuesta a la Secretaría General para su suscripción por parte del Alcalde.

8. Emitida la Resolución de Alcaldía y concluido el procedimiento, se remitirá copia de la misma a los órganos de línea correspondientes y se efectuará la entrega de un juego original a los directamente beneficiados.

6.1.1 Apoyo por parte del administrado:

El titular o titulares registrales de predios matrices calificados registralmente como rústicos, apoyarán en el proceso de la Habilitación Urbana de Oficio, la cual estará sujeta a la evaluación en función de criterios de prioridad establecidos por la presente norma, mediante una carta de presentación proporcionando la siguiente información técnica y legal:

1. Copia Literal de dominio con una antigüedad no mayor a 30 días de expedida por el órgano competente de los RRPP de Lima – SUNARP, donde se consigne nombre del propietario (s), área y linderos del predio.

2. Vigencia de poder emitido por SUNARP, con una antigüedad no mayor a 30 días, de ser el caso.

3. Declaración Jurada señalando no tener proceso de habilitación urbana en trámite y de no estar incurso en procesos judiciales referidos a la titularidad del predio.

4. Memoria Descriptiva.

5. Plano Topográfico con coordenadas UTM (Sistema WGS84), a escala conveniente detallando las características de edificaciones existentes (precarias, semiconsolidadas, consolidadas) y usos.

6. Plano de Ubicación y Localización a Escala 1/500 o 1/5000 o según lo estime conveniente del predio matriz, georeferenciado con coordenadas UTM (Sistema WGS84).

7. Plano Perimétrico con coordenadas UTM (Sistema WGS84), a escala conveniente.

8. Plano de Trazado y Lotización, a escala conveniente, con coordenadas UTM (Sistema WGS84) donde se