ORDENANZA MUNICIPAL N°564/MDC

Comas, 29 de abril de 2019

EL ALCALDE DISTRITAL DE COMAS

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO COMAS

VISTO: El Dictamen N°001-2019-CDUTITT/MDC de fecha 26 de Abril de 2019, emitido por la Comisión Permanente de Regidores de la Comisión de Desarrollo Urbano, Tecnología de la Información, Tránsito y Transporte; el Informe N°012-2019 GDU/MC de fecha 23-01-2019 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N°024-2019 SGOP-GDU/MC de fecha 20-02-2019 emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, el Informe N°046-2019-SGGP-GPPR/MC de fecha 14 de marzo de 2019 de la Sub Gerencia de Gestión de Procesos; el Informe N°179-2019 GAJ-MDC de fecha 26-03-2019 emitido por la Gerencia de Asuntos Jurídicos, respecto al proyecto de ""ORDENANZA DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES: LICENCIA DE EDIFICACION, LICENCIA DE DEMOLICION, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACION, Y LEVANTAMIENTO DE CARGAS EN EL DISTRITO DE COMAS";

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado mediante Ley N°30305, Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, radicando dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración;

Que, la Ley N°30494, Ley que Modifica la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 02 de Agosto del 2016, en su artículo 30°, dispone acerca del procedimiento de Regularización de Edificaciones, señala que su ámbito está constituido por aquellas edificaciones que hayan sido construidas sin licencia o que no tengan conformidad de obra y que hayan sido ejecutadas entre el 20 de Julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, las cuales pueden ser regularizadas hasta el 26 de Setiembre de 2017. En el mismo sentido, el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación, en su artículo 78° señala que, uno de los requisitos para solicitar Licencia de Regularización de Edificaciones, es la presentación de la copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar, tomando como base el costo a la fecha de la construcción, actualizado por el índice de precios al consumidor, debiéndose verificar durante la constatación de la edificación que se cumpla con la normativa vigente, conforme al procedimiento previsto en el artículo 79° del mismo cuerpo de normas;

Que, asimismo el citado Decreto Supremo tiene por finalidad, acorde con las disposiciones contenidas en la Ley N°29090 y sus modificatorias, la de lograr unidad y coherencia en la normatividad sobre la materia, lo cual garantizará la seguridad jurídica en la regulación de los procedimientos administrativos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación;

Que, mediante Ley N°30830 y Decreto Supremo N°008-2019-VIVIENDA, se modifica la Ley N°27157 y su Reglamento, 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, la misma que en su Artículo 3° dispone que "Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra 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 la presente ley".

Que, mediante Ordenanza N°533-MDC, se aprobó la Ordenanza de Regularización de Edificaciones: Licencia de Edificación, Licencia de Demolición, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, y Levantamiento de Cargas en el Distrito de Comas, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 25 de Febrero del 2018, para obras ejecutadas sin licencia hasta 31 de Mayo del 2018, siendo prorrogada mediante Decreto de Alcaldía N°005-2018 con vigencia hasta el 30-11-2018.

Que, mediante Informe N°024-2019 SGOP-GDU/MC, de fecha 20-02-2019 la Sub Gerencia de Obras Privadas informa que los administrados buscan la posibilidad de regularizar sus edificaciones de manera masiva, pero el alto monto de la multa constituye impedimento para acceder a dicho propósito, por lo cual propone que ello resulta necesario promulgar la norma legal que les permita regularizar sus construcciones.

Que, mediante Informe N°012-2019-GDU/MDC de fecha 22-03-2019 la Gerencia de Desarrollo Urbano, informa de que el proyecto de ordenanza propuesto, tiene por finalidad, establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para la formalización de las edificaciones existentes, cumpliendo con los requisitos y la normatividad vigente, además con ello se incentivará la formalidad de las edificaciones, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito de Comas.

Que, mediante Informe Legal N°179-2019 GAJ/MDC, de fecha 26-03--2019 la Gerencia de Asuntos Jurídicos opina que siendo una propuesta complementaria a la normatividad vigente resulta procedente su aprobación, debiéndose elevar los actuados al Concejo Municipal para que en uso de sus atribuciones y previos los trámites de ley, proceda a tal efecto, teniendo en cuenta el plazo de vigencia que tendrá dicha norma legal.

De conformidad a las facultades establecidas en los artículos 39° y 40° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y demás normatividad pertinente, el Concejo Municipal aprobó con el voto unánime y con dispensa del trámite de lectura, la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES: LICENCIA DE EDIFICACION, LICENCIA DE DEMOLICIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN, Y LEVANTAMIENTO DE CARGAS EN EL DISTRITO DE COMAS.

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para la formalización de las edificaciones existentes, cumpliendo con los requisitos y normativa que se mencionan en este mismo dispositivo, incentivando con ello la formalidad de las edificaciones con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito de Comas, fomentando el valor de los predios a través de:

a) Formalización de todas las edificaciones de uso residencial y sus variantes.

b) Flexibilizar la aplicación de las normas técnicas y normas legales que permitan otorgar una Licencia de Edificación, Conformidad de Obra o declaratoria de Fábrica.

c) Lograr el crecimiento urbano ordenado y formal del Distrito.

ARTÍCULO SEGUNDO.- BASE LEGAL.

Constitución Política del Perú, Ley N°30305, Ley de Reforma Constitucional, por el artículo único de la Ley Nº28607, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley Nº27972 y, que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Ley Orgánica de Municipalidades, Art. 79º, Numeral 3, ítems. 3.6 y 3.6.2, en donde regula que es función específica y exclusiva de las Municipalidades Distritales el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica.

Así mismo el Art. 9º, inc. 8, señala que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, según estén establecidos en los planes y normas sobre la materia;

Ley Nº29090, que aprueba la Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificada por la Ley Nº29300, Ley Nº29476, Ley Nº29566, Decreto Supremo Nº011-2017-VIVIENDA y Decreto Supremo Nº 008-2019-VIVIENDA, que tienen por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública, estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley;

Ley Nº30494, que en su Art. 30º, señala que las Municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificación mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la legislación nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones ejecutadas sin contar con la autorización municipal correspondiente y la actualización del respectivo Registro Predial.

ARTÍCULO TERCERO.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente título en aspectos administrativos y técnicos es la Sub Gerencia de Obras Privadas, la misma que resolverá en primera instancia administrativa, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano quien emitirá pronunciamiento en segunda instancia, agotando la vía administrativa.

ARTÍCULO CUARTO.- ÁMBITO DE APLICACIÓN, ALCANCES Y VIGENCIA

La presente Ordenanza se aplicará en todo el Distrito de Comas.

Los propietarios de edificaciones ubicadas en la jurisdicción del Distrito de Comas, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o casco habitable) así como obras de demolición total o parcial sin la Licencia de Edificación, entre el 20 de Julio de 1999 y el 31 de Diciembre de 2016, podrán regularizarlas con el pago de un derecho mínimo y de una multa reducida respecto al valor de la obra declarada, de acuerdo a las escalas y el procedimiento establecidos en la presente Ordenanza.

Los propietarios de edificaciones ubicadas en el Distrito de Comas, que, pese a tener Licencia de Edificación a la fecha no cuentan con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación para inscribirlas en la SUNARP, podrán regularizarlas con el pago de un derecho mínimo y de una multa reducida respecto al valor de la obra declarada, de acuerdo a las escalas y el procedimiento establecidos en la presente Ordenanza.

Las construcciones existentes en el Sector Chacra Cerro Alto y Bajo del Distrito de Comas (Zona de Reglamentación Especial) ubicada dentro del perímetro conformado por el Rio Chillón (NO), el límite con el Distrito de Carabayllo (NE), la Autopista Canta-Callao (SE) y la Av. Industrial (SO), y que ya cuenten con Habilitaciones Urbanas, serán evaluadas según la normatividad aprobada mediante la Ord N°2021-MML (29-12-2016).

Los propietarios de las edificaciones con fábricas inscritas con Cargas Técnicas en la SUNARP, podrán solicitar el Certificado de Levantamiento de Cargas, el mismo que podrá ser usado en el procedimiento de regularización de la edificación en la presente ordenanza o para su inscripción en la SUNARP.

El plazo para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza es hasta el viernes 30 de Agosto de 2019, contado a partir del día siguiente de la publicación de la misma en el Diario Oficial "El Peruano".

TITULO II

DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN VIA REGULARIZACIÓN CON CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACION

ARTÍCULO QUINTO. - DE LOS REQUISITOS:

Los requisitos para acogerse al beneficio de la Licencia de Edificación vía Regularización son los siguientes:

1. Un juego del Formulario Único de Edificaciones (**FUE-Licencia de Edificación**) debidamente llenado, firmado y sellado por el profesional responsable y el propietario, con **Anexo A o B** de existir condóminos.
2. Copia del documento que acredite el derecho de edificar.
3. En caso el propietario sea una persona jurídica, deberá presentar **Vigencia de Poder** expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una vigencia mínima de treinta (30) días naturales.
4. Declaración Jurada del profesional responsable (Arq. o Ing. Civil) de estar habilitado en el colegio profesional respectivo (CAP o CIP).
5. En caso de haber construido dentro de su retiro municipal o hasta el límite de propiedad, deberá adjuntar un Recibo de Pago = S/. 100.00 por cada vía publica colindante (frontal, lateral o fondo).

6. Documentación Técnica de la edificación a regularizar debidamente llenados, firmados y sellados por el profesional responsable y por el propietario (02 juego):

   I. Plano de Ubicación (esc. 1/500) y de Localización (esc. 1/10,000) según formato,
   II. Planos de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) a escala conveniente (1/50 o 1/100).

7. En los casos de viviendas multifamiliares de cuatro (4) y cinco (5) pisos, se requiere la presentación de una Carta de Responsabilidad Civil con firmas legalizadas del propietario y del profesional responsable de la obra, a fin de que la Municipalidad deslinde cualquier tipo de responsabilidad sobre posibles deficiencias de la construcción (por constituir riesgo inminente).

8. En los casos de edificaciones con afluencia masiva de público (centros comerciales, galerías, restaurantes, hospedajes, colegios particulares, templos, clínicas, locales institucionales, salones de recepciones, gimnasios, cines-teatro, etc.), de acuerdo con la normatividad vigente se requerirá presentar la especialidad de Seguridad, constituida por los siguientes documentos:

   I. Planos del sistema de evacuación y señalización amoblados a escala 1/50 o 1/100, debidamente firmados y sellados por el profesional responsable y por el propietario.
   II. Memoria Descriptiva de Seguridad firmada y sellada por el profesional responsable de la obra.

9. En los casos de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo según el Estudio de Microzonificación Sísmica y Vulnerabilidad en el Distrito de Comas elaborado por el Ministerio de Vivienda, la Universidad Nacional de Ingeniería y CISMID en Julio 2011 (zona de los taludes de pendiente moderada a fuerte y la zona de taludes con fuerte pendiente ubicadas en el Sector Este del Distrito denominadas Zona III, Zona IV respectivamente, consideradas como zonas de peligro potencialmente moderado a moderado alto), se requiere la presentación de una Carta de Responsabilidad Civil con firmas legalizadas del propietario y del profesional responsable de la obra, a fin de que la Municipalidad deslinde cualquier tipo de responsabilidad sobre las posibles deficiencias del terreno y/o de la construcción (por riesgo inminente).
10. Memoria Descriptiva del inmueble firmada y sellada por el profesional responsable.
11. Presupuesto de Obra en base a valores unitarios vigentes (del mes), suscrito por el profesional responsable.
12. Carta de Seguridad de Obra firmada y sellada por Ing. Civil, respecto al estado de conservación de las Estructuras, y la operatividad de las Instalaciones Eléctricas y Sanitarias existentes en el inmueble.
13. Pago por Derecho de Trámite (Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificación) según escala descrita en el Artículo Tercero de la presente ordenanza.
14. Para los casos de remodelaciones, ampliaciones y/o modificación en la edificación a regularizar, el interesado presentará la copia literal de la inscripción de la Declaratoria de Edificación y/o Fábrica junto con los planos registrados, o la Licencia y/o Conformidad y/o Finalización de Obra con los correspondientes planos aprobados.
15. Autorización de la Junta de Propietarios (legalizada notarialmente) para proyectos en inmuebles sujetos al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

NOTA: Una vez aprobada la documentación técnica se adjuntará (3) juegos original de FUE (Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación) con los planos arquitectónicos indicando en el membrete "Declaratoria de Edificación-Ord. N°564/MDC" (ubicación y plantas) para el resellado correspondiente, así como el recibo de pago de la multa reducida (según escala descrita en el Artículo Sexto) y recibo de pago derecho de trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación (según escala descrita en el

Articulo Decimo Primero), los cuales constituyen requisitos finales para la emisión de la solicitada Licencia de Regularización y Declaratoria de Edificación".

ARTÍCULO SEXTO. - MONTO A PAGAR POR DERECHO DE TRÁMITE

El monto por Derecho de Trámite correspondiente al procedimiento de Regularización de Licencia de Edificación comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza, tiene la siguiente escala según área techada:

- Hasta 100 m2..... 2 % UIT ..... (S/. 84.00)
- De 101 a 500 m2 ..... 3 % UIT ..... (S/. 126.00)
- Más de 500 m2 ..... 4 % UIT ..... (S/. 168.00)

ARTÍCULO SETIMO. - DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir para la obtención de la Licencia de Edificación vía Regularización, es el siguiente:

01. El expediente de Regularización de Licencia de Edificación establecida en la presente Ordenanza ingresará por Mesa de Partes (Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo), y será remitida a la Sub Gerencia de Obras Privadas para su correspondiente evaluación.

02. La Sub Gerencia de Obras Privadas procederá a:

- ✓ La Verificación Administrativa, que corresponde a la revisión de la totalidad de la documentación presentada por el interesado.
- ✓ La Verificación Técnica, que corresponde a la inspección para la verificación de la edificación y contrastar lo expresado en los planos con la edificación existente.

03. De existir observaciones subsanables, se notificará al propietario para que efectúe las respectivas subsanaciones (mediante un anexo) en un plazo máximo de diez (10) días hábiles acorde a ley. En caso de presentarlas después de dicho plazo se adjuntará el comprobante de pago hecho en Caja por un monto equivalente al 50% de su derecho de trámite inicial. Vencido el 30° día hábil se tendrá por abandonado el procedimiento, archivándose el expediente en forma definitiva (acorde a ley) sin lugar a reclamo ni devolución de los derechos y pagos realizados.

04. Si el resultado de la verificación es CONFORME, se emitirá la liquidación de la correspondiente multa reducida y luego de su cancelación se procederá a la entrega de la respectiva Resolución de Licencia de Edificación, por parte de la Subgerencia de Obras Privadas.

05. El plazo del trámite para la Regularización de la Licencia de Edificación ante la Municipalidad es de treinta (30) días hábiles, transcurrido el cual, será de aplicación el Silencio Administrativo Positivo, siempre y cuando no existan observaciones pendientes a subsanar.

ARTÍCULO OCTAVO. - VERIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Durante la inspección técnica de la edificación a regularizar, se verificará el cumplimiento de los parámetros correspondientes de acuerdo a la zonificación donde se ubica el predio, teniendo en cuenta las siguientes tolerancias, con respecto a la normatividad oficial establecida en la Ordenanza N° 1015-MML (14-05-2007).

a) Altura de Edificación: Un piso adicional a lo señalado en los parámetros más azotea.
b) Área Libre: Hasta un mínimo de 10% del área del lote, siempre y cuando los ambientes tengan resueltas la iluminación y ventilación naturales.
c) Retiro Municipal y Alineamiento de fachada: Podrá ser subsanado con un pago de S/.100.00 (por concepto de déficit consolidado en más del 50% de su cuadra), permitiéndose el alero exterior hasta 0.80 m. sobre la vía pública como máximo, siempre y cuando no se halle a distancias menores a 2.50 m. de la línea eléctrica (alimentación de media tensión).
d) Estacionamientos: El déficit de plazas de estacionamiento en el caso de uso residencial podrá ser subsanado con un pago único del 2.5% de la UIT vigente (por cada plaza o unidad faltante según Ord. 1015-MML). En el caso de edificaciones distintas al uso residencial (comercial, industrial, etc.) podrán ser regularizadas si se presenta un contrato de alquiler de espacios de estacionamientos en un radio 100 m. como máximo, en caso de no cumplir dicha condición, aun podrá ser regularizada, pero en la resolución de declaratoria de edificación se dejará como carga técnica dicho déficit.

Las tolerancias a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios serán sustentadas por el profesional responsable en la Memoria Descriptiva. Cabe indicar que en lo referente a la altura de la edificación se considera como azotea al nivel accesible encima del techo del último nivel donde solamente se permitirá la ubicación de la caja de escalera y/o la proyección del tanque elevado.

ARTÍCULO NOVENO. - REDUCCION DE LA MULTA POR CONSTRUIR SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN

a) El propietario que se acoja a la presente ordenanza, gozará de la reducción de la multa normal (10% del valor de obra) según la zonificación en la que se encuentre ubicada la edificación a regularizar:

I. RDM: Residencial Unifamiliar (0.25 % del valor de obra).
II. RDM : Residencial Multifamiliar (0.5 % del valor de obra).
III. CV : Comercio Vecinal (1.0 % del valor de la obra).
IV. CZ : Comercio Zonal (1.5 % del valor de la obra).
V. CM : Comercio Metropolitano (2.0 % del valor de la obra).
VI. I-1 : Industria Elemental (2.5 % del valor de la obra).
VII. I-2 : Industria Liviana (3.0 % del valor de la obra).

Nota :En caso de acogerse a la ordenanza luego de haber sido detectado y notificado previamente por la Subgerencia de Control Municipal, se aplicará 1% adicional a los Ítem que anteceden.

b) El monto mínimo a pagar por la multa reducida corresponde al 5% de la UIT vigente (S/. 210.00).
c) Podrán acogerse temporalmente a la presente Ordenanza las edificaciones que tengan expedientes en proceso de cobranza de la multa por haber construido sin licencia de edificación (vía administrativa o proceso coactivo), luego del cual se no se concluyera satisfactoriamente el proceso de regularización el cobro de la multa continuará su trámite correspondiente, en el caso contrario cuando el proceso concluya satisfactoriamente la multa será anulada.
d) Solo para los expedientes que están en trámite de Regularización de su Licencia, se otorgará como plazo máximo sesenta (60) días calendario (después de la fecha de recepción de su respectiva Licencia) para adjuntar un anexo administrativo y proseguir con el trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria

de Edificación. En caso de presentarlo posteriormente a dicho plazo, deberá adjuntar el comprobante de pago en Caja por un monto adicional del 50% del derecho de trámite establecido en el Art. Sétimo de la presente Ordenanza.

TITULO IV

CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO DÉCIMO. - DE LOS REQUISITOS

Al aprobarse los planos con la respectiva Licencia de Regularización, el administrado podrá continuar con el trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, adjuntando para ello la siguiente documentación técnica debidamente firmada y sellada por el profesional responsable y el propietario:

1. Formulario FUE (Declaratoria de Edificación) por triplicado, debidamente llenados, firmados y sellados por el profesional responsable y el propietario, y de existir condóminos con Anexo A o B (por triplicado).

2. Documentación técnica de la edificación (ya aprobada con licencia de regularización) debidamente firmada y sellada por el profesional responsable y el (o los) propietario(s).
   - Planos de Ubicación a escala 1/500 y de Localización a escala 1/10,000 (por triplicado).
   - Plano de Distribución del inmueble a escala conveniente (1/50 o 1/100) por triplicado.

Nota. - Los membretes de los planos deben señalar el procedimiento "Declaratoria de Edificación-Ordenanza N°564/MDC"

3. Pago por derecho de trámite para el procedimiento de Declaratoria de Edificación según siguiente escala:

   I. Uso Residencial Unifamiliar (0.5 % de la U.I.T. vigente = S/. 21.00)
   II. Uso Residencial Multifamiliar (3.5 % dela U.I.T. vigente = S/. 147.00)
   III. Uso tipo Comercio Vecinal (6.5 % de la U.I.T. vigente = S/. 273.00)
   IV. Uso tipo Comercio Zonal (6.5 % de la U.I.T. vigente = S/. 273.00)
   V. Uso tipo Comercio Metropolitano (6.5 % de la U.I.T. vigente = S/. 273.00)
   VI. Uso tipo Industria Elemental (7.5 % dela U.I.T. vigente = S/. 315.00)
   VII. Uso tipo Industria Liviana (7.5 % dela U.I.T. vigente = S/. 315.00)

4. Para las edificaciones con Licencia de Regularización otorgada fuera de la presente Ordenanza, se requiere Verificación Técnica, que corresponde a una inspección para verificación de la edificación y contrastar la edificación existente con lo expresado en los planos, (adjuntar recibo por tal derecho = S/.100.00).

Nota importante. -Las construcciones detectadas por invasión de áreas públicas (al margen de contar con Licencia de Regularización y Autorización Anual) no pueden tramitar directamente su Conformidad de Obra ni Declaratoria de Edificación, porque exceden sus límites de propiedad. Pero, podrán hacerlo luego de solicitar y obtener una Licencia de Demolición (parcial) con Remodelación de ambientes, acorde a su Partida Registral.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir para la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación (ante la Subgerencia de Obras Privadas) es el siguiente:

1. La referida Sub Gerencia procederá a la Verificación Administrativa que corresponde a la revisión de la documentación presentada por el interesado.
2. Solo en el caso descrito en el numeral 4 del Artículo Sétimo, la Sub Gerencia de Obras Privadas procederá a la Verificación Técnica (inspección ocular de la edificación existente).
3. Si el resultado de la verificación es CONFORME, la Sub Gerencia de Obras Privadas procederá a anotar, suscribir y sellar la sección del FUE respectiva, lo que constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, lo cual dará mérito a la inscripción registral.
4. El plazo del trámite para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación ante la Municipalidad es de quince (15) días hábiles, transcurrido dicho plazo será de aplicación el Silencio Administrativo Positivo, siempre y cuando no existan observaciones pendientes por subsanar.

TITULO V

CERTIFICADO DE LEVANTAMIENTO DE CARGAS

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. - DE LOS REQUISITOS

Los requisitos para la obtención del Certificado de Levantamiento de Cargas son los siguientes:

1. Solicitud pidiendo levantamiento de cargas técnicas inscritas.
2. Copia Literal de Dominio que indique las cargas técnicas inscritas.
3. Informe Técnico con las firmas debidamente legalizadas el propietario y del Verificador Responsable (Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y habilitado) que deberá estar acreditado ante la Zona Registral N°IX-Sede Lima (SUNARP).
4. Recibo de Pago por cada carga técnica inscrita, al uso predominante de la edificación, conforme a lo siguiente:
   - Uso residencial Unifamiliar:
     Se pagará S/. 50.00 por cada carga técnica inscrita, salvo en el caso de Déficit de Estacionamiento se pagará S/. 75.00 por cada plaza o unidad faltante.
   - Uso residencial Multifamiliar:
     Se pagará S/. 100.00 por cada carga técnica inscrita, salvo en el caso de Déficit de Estacionamiento se pagará S/. 125.00 por cada plaza o unidad faltante.
   - Uso tipo Comercio Vecinal:
     Se pagará S/. 125.00 por cada carga técnica inscrita, salvo en el caso de Déficit de Estacionamiento se pagará S/. 250.00 por cada plaza o unidad faltante.
   - Uso tipo Comercio Zonal:
     Se pagará S/. 250.00 por cada carga técnica inscrita, salvo en el caso de Déficit de Estacionamiento se pagará S/. 500.00 por cada plaza o unidad faltante.
   - Uso tipo Comercio Metropolitano:
     Se pagará S/. 500.00 por cada carga técnica inscrita, salvo en el caso de Déficit de Estacionamiento se pagará S/. 750.00 por cada plaza o unidad faltante.
   - Uso Industrial Elemental:

- Estacionamiento : Comercio – 01 estacionamiento c/100 m2.
- Vivienda -- No exigible.
- Altura de edificación : 5 Pisos más azotea
- Coeficiente de edificación : 4.00
- Alero exterior : 80 cm (máximo)

- **Comercio en zonificación CZ (Comercio Zonal):**

- Uso permisible : Comercio/Vivienda Unifamiliar/Multifamiliar
- Área y frente del lote : El existente.
- Estacionamiento : Comercio – 01 estacionamiento c/100 m2
- Vivienda – No exigible
- Altura de edificación : 5 Pisos más azotea o en caso contrario lo que indica
- parámetros correspondientes a esta zona.
- Coeficiente de edificación : 5:00
- Alero exterior : 80 cm. (máximo)

- **Comercio en zonificación CM (Comercio Metropolitano):**

- Uso permisible : Hasta 100% RDA (Multifamiliar)
- Área Libre : No exigible (pero hasta 25% en vivienda)
- Área y frente de lote : El Existente
- Estacionamiento : 1 cada 100 m2.
- Altura de edificación : 1.5 (a+r), ó 7 pisos frente a avenida o parque.
- Coeficiente de edificación : En comercio = N° de pisos x en vivienda = N° de pisos x 0.75
- Retiro : No exigible (0.00 ml.)
- Alineamiento de fachada : Sin considerar el retiro municipal.
- Alero exterior : 80 cm (máximo)

- **Industria en zonificación I-1 (Industria Elemental):**

- Uso permisible : Ninguno (exclusivamente industrial).
- Área y frente de lote : 300 m2 y 10 ml (o el existente).
- Estacionamiento : según Ord. 1015-MML
- Altura de edificación : según Ord. 1015-MML.
- % Usos Industriales : según Ord. 1015-MML.
- % Área Libre : según actividades especificas y consideraciones ambientales.

- **Industria en zonificación I-2 (Industria Liviana):**

- Uso permisible : Ninguno (exclusivamente industrial).
- Área y frente de lote : 1,000 m2 y 20 ml (o el existente).
- Estacionamiento : según Ord. 1015-MML.
- Altura de edificación : según Ord. 1015-MML
- % Usos Industriales : hasta 20% de I-1.

- % Área Libre : según actividades específicas y consideraciones ambientales.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO. _ DEL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento a seguir para la obtención del Certificado de Levantamiento de Cargas es el siguiente:

- El expediente para la obtención del Certificado de Levantamiento de Cargas ingresará por Mesa de Partes (Sub Gerencia de Tramite Documentario y Archivo) y será remitida a la Subgerencia de Obras Privadas.
- En la referida Sub Gerencia de Obras Privadas se procederá a:
  - La Verificación Administrativa, que corresponde a revisión de la documentación presentada por el interesado.
  - La Verificación Técnica, que corresponde a la inspección para la verificación de las cargas en la edificación y contrastar lo expresado con las tolerancias indicadas en el Art. Décimo de la presente ordenanza.
- Si el resultado de la verificación es CONFORME, se procederá a la entrega del Certificado de Levantamiento de Cargas por parte del Subgerente de Urbanismo y Catastro.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO.- Todo lo no considerado y que no se contraponga a la presente Ordenanza se regirá, de manera supletoria, conforme a lo señalado en el D.S. N° 011-2017-VIVIENDA (15-05-2017), Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

SEGUNDO.- Aquellos propietarios de edificaciones que no se acojan a la presente Ordenanza de Regularización de Edificaciones mediante Licencia de Edificación, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAS) de la jurisdicción, sin perjuicio de regularizar su edificación mediante el procedimiento señalado en la presente Ordenanza o en el referido D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, según corresponda por la fecha de culminación de obra.

TERCERO.- Facultar al señor Alcalde para que a través de Decretos de Alcaldía pueda reglamentar y/o prorrogar la vigencia de la presente Ordenanza.

CUARTO.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano" hasta el viernes 30 de Agosto de 2019.

REGISTRE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
PROVINCIA DE LIMA
Abog. HERNAN AMPUERO SANCHEZ
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
PROVINCIA DE LIMA
RAÚL DÍAZ PÉREZ
ALCALDE