

**Aprueban Ordenanza de Renovación Urbana, Destugurización y Plan de Vivienda Municipal en Jesús María**

**ORDENANZA Nº 277-MDJM**

Jesús María, 31 de julio de 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

Visto, en sesión extraordinaria de la fecha, con el voto unánime de los señores Regidores y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Derecho a una vivienda decorosa donde se desarrolle la persona humana y su familia constituye un Derecho social programático que se funda en la dignidad del hombre, conforme lo establece el artículo 3 de la Constitución Política;

Que, el artículo 195 de la Constitución dispone que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo y posee competencia para desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley;

Que, conforme lo dispone el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley Nº 27972, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Ordenanza Nº 867-MML, de fecha 26 de noviembre del 2005, que aprobó el Reglamento para la Promoción de la Inversión Privada en Lima Metropolitana establece el marco normativo para que la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, promuevan la inversión privada como herramienta para lograr el desarrollo integral, armónico y sostenible de la provincia de Lima, en alianza estratégica entre los Gobiernos Regionales, Locales, la Inversión Privada y la Sociedad Civil;

Que, resulta necesario plantear un conjunto de pautas tendentes a regular y resolver la problemática de la tugurización existente en el distrito de Jesús María, a través de acciones de Renovación Urbana, preocupación que se hace más intensa cada vez que se produce algún siniestro (derrumbe, incendio, movimiento telúrico) que pone en riesgo la integridad de los moradores de los inmuebles;

Teniendo en consideración lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal aprobó la siguiente:

**ORDENANZA  
DE RENOVACIÓN URBANA, DESTUGURIZACIÓN Y PLAN DE VIVIENDA MUNICIPAL EN JESÚS  
MARÍA**

**Artículo Primero.- OBJETO**

La presente Ordenanza tiene como finalidad, regular el procedimiento de los Predios

Tugurizados y/o Ruinosos, con fines de prevención de posible colapso de inmuebles que pueden atentar contra la integridad física de sus ocupantes, en el que se relacionan los aspectos de seguridad (predios a punto de colapsar), salud pública (hacinamiento, ausencia de servicios de agua y desagüe), informalidad (poseedores sin título de propiedad), históricos (conservación de predios coloniales o republicanos), entre otros. Asimismo con fines de Renovación Urbana localizados en el distrito de Jesús María.

### **Artículo Segundo.- DEFINICIONES**

Precisase, para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, las siguientes definiciones:

2.1. Finca Ruinosa: cuando las estructuras de un inmueble se encuentran colapsadas o en vías de colapso.

2.2. Finca Tugurizada: viviendas que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad, por tener deficiencias en cuanto a: área vital, servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, iluminación y ventilación natural; por estar deteriorada y no contar con posibilidades de ampliación y/o remodelación.

2.3. Finca Inhabitable: inmuebles ruinosos o tugurizados. O poseen ambas características.

2.4. Renovación Urbana: proceso permanente de preservación, recuperación y mantenimiento de la eficiencia urbana en términos de seguridad física, prevención de desastres, de compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades e infraestructura. "La Renovación Urbana tiene entre sus propósitos la regeneración de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad y confort, la permanencia del poblador residente, así como la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer, las necesidades actuales y futuras de la sociedad".

2.5. Informe Técnico de Finca Ruinosa y/o Tugurizada: es el Informe del Estado Físico y Arquitectónico del inmueble, visto en la inspección ocular en sitio, del inmueble identificado como ruinoso y/o tugurizado, para mejor ilustración del Informe Técnico de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias, el documento informativo debe estar acompañado de vistas fotográficas y fichas de evaluación técnica.

2.6. Informe Técnico de Seguimiento: es el Informe de Estado Físico y Arquitectónico del inmueble, visto en la inspección ocular con el cual oportunamente fue declarado como finca ruinosa y/o tugurizado y que a la fecha de inspección, puede haber cambiado su estado físico por nueva construcción y fichas de evaluación técnica.

Asimismo, sirve para mantener actualizado el Padrón de Fincas Inhabitables y proyectar acciones de Renovación Urbana.

### **Artículo Tercero.- EMERGENCIA URBANA**

Declárese en Emergencia Urbana las zonas tugurizadas como solares, quintas y afines en el Distrito de Jesús María, una vez calificados como tal, disponiéndose el empadronamiento de las viviendas que reúnan dichas condiciones.

### **Artículo Cuarto.- IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS**

Mediante Resolución, la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, señala las condiciones de un solar, quinta o vivienda multifamiliar para ser considerada zona tugurizada, disponiéndose en este sentido su empadronamiento y la formulación de expedientes técnicos con el objeto de observar su realidad física y/o legal. Asimismo en forma coordinada, la Subgerencia de Defensa Civil determinará cuáles son las zonas potencialmente peligrosas de derrumbe, las mismas que serán atendidas de manera prioritaria.

### **Artículo Quinto.- OBJETIVOS DE LA CALIFICACIÓN**

Son objetivos de la calificación de fincas como ruinosas, tugurizadas o inhabitables:

5.1. Dar información oportuna al propietario, inquilino u ocupante, de la situación física del inmueble, a efectos de prevenir accidentes que lamentar, por derrumbes o colapsos.

5.2. Para acciones de Renovación Urbana, especialmente para financiamiento y posibles exoneraciones tributarias.

5.3. Para prevenir a la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, la no expedición de Licencias de Funcionamiento de locales que pertenezcan a inmuebles calificados como inhabitables.

5.4. Informar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para las acciones de sanción a propietarios que tienen Fincas Ruinosas y son reacios a tomar medidas de seguridad o intervención de recuperación.

5.5. Informar al Instituto Catastral e Informático de Lima - ICL, para la elaboración del Plano Mosaico de Fincas Inhabitables de Lima.

5.6. Propiciar las condiciones que faciliten la Inversión Pública y Privada en Proyectos de Vivienda, talleres, actividades turísticas y usos mixtos, conciliando los intereses de los inversionistas, propietarios y el derecho de residencia de los ocupantes.

5.7. Promover e institucionalizar la participación de la población residente y los procesos de concertación en la formulación, gestión, ejecución y mantenimiento de Proyectos de Renovación Urbana con fines de Destugurización de Vivienda.

#### **Artículo Sexto.- REQUISITOS DE LA CALIFICACIÓN**

El cumplimiento de los requisitos para la calificación de Finca Ruinosa y de Tugurio se determinará de acuerdo a la legislación de la materia.

#### **Artículo Séptimo.- APOYO DE LA MUNICIPALIDAD**

La Gerencia Municipal dispondrá que la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad de Jesús María, presten asesoría en los trámites legales para saneamiento físico legal de los inmuebles, que incida fundamentalmente en los aspectos formales y legales y que no aluda a mejoras físicas que se deducen del concepto considerado en zonas tugurizadas.

#### **Artículo Octavo.- PLAN DE VIVIENDA MUNICIPAL**

El Plan de Vivienda Municipal, consistirá en dar facilidades a los inversionistas para que procedan a la construcción de viviendas económicas y multifamiliares, así como apoyar a los vecinos de escasos recursos la adquisición de una vivienda digna y justa que le permita destugurizar el bien inmueble que habita.

#### **Artículo Noveno.- ACCESO AL PLAN DE VIVIENDA MUNICIPAL**

Luego del saneamiento físico legal de los inmuebles tugurizados, los vecinos pueden participar en el Plan de Vivienda Municipal, que será dirigido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad de Jesús María.

#### **Artículo Décimo.- EXONERACIÓN DE ARBITRIOS**

Considérese como beneficiario, a la junta u organización de personas que residen en las zonas consideradas tugurizadas, a quienes la Municipalidad exonera del pago de los Arbitrios municipales por el lapso de un año, siempre y cuando dicho monto sea dispuesto como cuota inicial para la adquisición de su vivienda económica.

#### **Artículo Undécimo.- EXONERACIÓN DE DERECHOS**

Exonérese al inversionista privado y/o público, del pago de las Licencias de Construcción y

de Demolición, así como del Certificado de Conformidad de Obra, que tenga por objeto construir viviendas económicas que permitan la destugurización de las zonas consideradas como tal, siempre y cuando cumplan los requisitos de las viviendas tipo, elaboradas por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

**Artículo Duodécimo.- VIVIENDAS TIPO**

Dispóngase que la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, elabore los planos de las viviendas tipo, que requiere la conformidad de la Comisión del Colegio de Arquitectos. De igual manera tener un control y registro de los inversionistas que desarrollarán las construcciones, bajo los fines de la presente Ordenanza.

Asimismo, la Gerencia de Desarrollo Económico y Social tendrá la labor de agrupar a las personas que residan en zonas tugurizadas y que voluntariamente han dispuesto destugurizarse a través de la adquisición de viviendas económicas.

**Artículo Décimo Tercero.- REGLAMENTACIÓN**

Mediante Decreto de Alcaldía se expedirán las normas complementarias que se requieren para la aplicación de la presente norma.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

ENRIQUE OCROSPOMA PELLA  
Alcalde