

Ordenanza que reglamenta la Campaña de regularización de las edificaciones y de las actividades económicas en las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito de San Borja: Formalízate ya!!

ORDENANZA N° 428-MSB

San Borja, 30 de marzo de 2009

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA

POR CUANTO:

Visto, en VI Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30.03.2009, el Dictamen N° 001-2009-MSB-CDU y Dictamen N° 010-2009-MSB-CAL, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Comisión de Asuntos Legales, respectivamente.

De conformidad con la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa del trámite de lectura y aprobación de Actas, el Concejo Municipal aprobó por unanimidad la siguiente:

**ORDENANZA
QUE REGLAMENTA LA CAMPAÑA DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y
DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS ZONAS DE REGLAMENTACIÓN
ESPECIAL (ZRE) DEL DISTRITO DE SAN BORJA; FORMALÍZATE YA!!**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación

La presente Ordenanza establece los beneficios administrativos extraordinarios de la Campaña Formalízate Ya!!, que comprende la Regularización de las Edificaciones y de las Actividades Económicas, para la regularización de Licencia Municipal de Funcionamiento, la Autorización de Instalación de Anuncios y/o Publicidad Exterior y la Licencia de Edificación en vías de regularización de construcciones reglamentarias de los predios, y tiene como ámbito de aplicación los predios que se encuentren ubicados en las áreas calificadas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) en el Plano de Zonificación Vigente, correspondiente al distrito de San Borja aprobado mediante la Ordenanza N° 1063-MML, las cuales están conformadas por:

ZRE-1: Constituida por las zonas de San Juan Masías, El Bosque, El Bosque de San Borja, Pequeños Agricultores Todos Los Santos y otros predios sin denominación, de acuerdo con los Planos N°s. 01 y 02 que se aprobaron con la Ordenanza N° 1176-MML.

ZRE-2: Constituida por la Urbanización Papa Juan XXIII, de acuerdo con el Plano N° 03 que se aprobó con la Ordenanza N° 1176-MML.

Artículo 2.- Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza tiene por finalidad establecer una Campaña de Regularización de las Edificaciones y de las Actividades Económicas que se vienen llevando a cabo en las zonas establecidas en el Artículo Primero de la presente Ordenanza, a fin que puedan formalizarse de acuerdo a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la Ordenanza N° 1176-MML y obtengan la Licencia Municipal de Funcionamiento, la Autorización de Instalación de Anuncios y/o Publicidad Exterior y la Licencia de Edificación en vías de regularización de construcciones reglamentarias.

Artículo 3.- Vigencia de la Campaña
El plazo de vigencia de la Campaña Formalízate Ya!!, será al 31 de diciembre del 2009, luego se procederá conforme a lo establecido en el procedimiento sancionador.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 4.- La presente Ordenanza establece tres procedimientos administrativos únicos:

Procedimiento N° 01: Otorgar Licencia de Edificación en vías de Regularización, Licencia de Funcionamiento, Autorización de Anuncio y Certificado de Numeración.

Procedimiento N° 02: Otorgar Licencia de Funcionamiento y Autorización de Anuncio.

Procedimiento N° 03: Otorgar Licencia de Edificación en vías de Regularización (viviendas).

Artículo 5.- Del Procedimiento N° 1: Licencia de Edificación en Vías de Regularización, Licencia de Funcionamiento, Autorización de Anuncio y Certificado de Numeración.

5.1 Licencia de edificación en vías de regularización

Pueden acogerse a este procedimiento todas las personas que cuenten con predios sin Licencia de Edificación en las zonas establecidas en el Artículo Primero de la presente Ordenanza, para ello deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Capítulo VI del Título III del Reglamento de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, en compatibilidad con lo establecido en la Ordenanza N° 1176-MML, Norma que aprueba el Reglamento de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en las Zonas de Reglamentación Especial del Distrito de San Borja.

El plazo máximo para que la Unidad de Obras Privadas emita la Resolución de Regularización de la Edificación es de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación a trámite.

Los predios a regularizar, deben alcanzar una respuesta funcional, que correspondan a los requisitos de las actividades que se realizan en ellos, permitiendo el desarrollo de éstas en condiciones de seguridad y bienestar para sus ocupantes.

5.2 Certificado de Numeración

Obtenida la Licencia de Edificación en vía de Regularización, se expedirá el Certificado de Numeración del predio regularizado conforme la nomenclatura y rango de numeración aprobado; en un plazo no mayor a dos días, por la Unidad de Catastro.

5.3 Licencia de Funcionamiento y Autorización de Anuncios

Simultáneamente a la presentación de la solicitud señalada en el punto 5.1, el administrado debe presentar su solicitud para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento y de Autorización de Elementos de Publicidad Exterior correspondiente de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 28976 - Ley Marco de Licencia de Funcionamiento y la Ordenanza N° 408-MSB que aprueba el Reglamento General de Licencia Municipal de Funcionamiento en el distrito de San Borja; en compatibilidad con la Ordenanza N° 1176-MML, la Ordenanza N° 173-99-CDSB, la Ordenanza N° 1094 y la presente norma, debiendo ser resuelta, dentro de los plazos establecidos en las normas antes referidas, por la Unidad de Licencias Comerciales.

Artículo 6.- Procedimiento N° 2: Licencia de Funcionamiento y Autorización de Anuncio

Pueden acogerse a este procedimiento todas las personas que tienen actividades económicas y carecen de licencia de funcionamiento y precisen autorización de anuncio, para lo cual deberán cumplir con las condiciones técnicas establecidas en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

Artículo 7.- Procedimiento N° 3: Licencia de Edificación en Vías de Regularización

Pueden acogerse a este procedimiento todas las personas que cuenten con predios, con fines de vivienda, sin Licencia de Edificación, que cumplan con los presupuestos establecidos en el artículo 4, acápite 4.1 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS POR ACTIVIDADES

Artículo 8.- De las consideraciones técnicas

8.1 Requisitos Técnicos Generales para todas las actividades:

Todos los establecimientos comerciales que soliciten la Licencia de Funcionamiento deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ley N° 28976, y con la finalidad de mantener el ordenamiento en el distrito deberán respetar las siguientes normas, que serán materia de fiscalización posterior:

* El local deberá contar con las medidas de seguridad reglamentarias según lo previsto en el RNE, Norma A-130.

* Cumplir con lo previsto en el RNE, Norma A.70 respecto de las condiciones de habitabilidad, características de los componentes y funcionalidad.

* Cumplir con el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas para Personas con Discapacidad - Ley N° 27050 y su modificatoria Ley N° 27639.

* El local deberá estar en buen estado de conservación.

* Cumplir con lo establecido en el Decreto Supremo N° 066-2007-PCM.

* En ningún caso se permitirá el uso de la vía pública para el ejercicio de la actividad comercial.

8.2. Adecuación Técnica Urbanística, de seguridad y salubridad que tienen que observar los establecimientos comerciales y que serán materia de fiscalización posterior, al otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento, en giros determinados como:

a) Restaurantes, Pollerías, Restaurante Turístico

* Servicios Higiénicos independientes debidamente iluminados y ventilados.

* La distribución de mesas y mobiliario será funcional, permitiendo la adecuada circulación de las personas.

* Los muros, pisos y techos de la cocina deberán estar revestidos con materiales que permitan una rápida y fácil limpieza.

* Contar con una Trampa de Grasa y Sólidos previa a la evacuación del desagüe, para evitar que estos residuos lleguen a las redes públicas.

* Cumplir con la dotación de Servicios Higiénicos, señalada en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

* Contar con un sistema de campana extractora y chimenea o ductos de desfogue, con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión para la evacuación de los humos, gases y olores molestos, con un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:

- El punto de desfogue final se ubicará sobrepasando en 3.00 m. el nivel del volumen más alto del edificio en que se ubica el local.

- La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.

b) Panaderías y Pastelerías (con elaboración)

* Contar con servicio higiénico debidamente iluminado y ventilado.

* Contar con chimenea con tiraje al exterior que sobrepasen por lo menos 3 m. de altura de los techos que las rodean y estarán provistos con aparatos para impedir que el hollín o humo moleste al vecindario, tal como lo establece la Norma E.M 060.

* Los hornos y chimeneas estarán aislados de los muros por una distancia mínima de 50 cm.

* Queda prohibido la instalación de altillos o divisiones de madera.

* Todas las secciones del local así como las maquinarias, útiles de elaboración, recipientes, mesas tablas, etc., deberán estar en perfecto estado de aseo y conservación.

* La cámara de fermentación, debe de estar revestida con material impermeable, fácil de fumigar y limpiar.

* Contar con un área de depósito, el almacenamiento será sobre parihuelas de madera.

* La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial.

* Los trabajadores deben contar con una indumentaria de trabajo para dicha actividad.

c) Cabinas de Internet

* Contar con pozo a tierra.

* 30% de cabinas serán destinadas exclusivamente para menores de edad.

* Deberá colocarse filtros de seguridad que impidan el acceso a páginas de contenido pornográfico o violento.

* Contar con servicio higiénico debidamente iluminado y ventilado.

d) Lavandería:

* Muros, pisos y techos de área de lavado de ropa revestidos con materiales que permitan una rápida y fácil limpieza.

* Los ambientes o patios donde se efectúe el lavado deberán estar provistos de sumideros con rejilla.

* Contar con servicio higiénico debidamente iluminado y ventilado.

* Está prohibida la recepción de ropa proveniente de hospitales, clínicas o casas de salud.

* Contar con pozo a tierra.

* Los encuentros de piso y pared deberá ser continua para mejorar las condiciones de limpieza.

* Los ambientes tales como dormitorio, cocina, sala, comedor y estudio no podrán formar parte de las lavanderías.

e) Enseñanza Pre Escolar:

* Servicios higiénicos independientes, guardando las condiciones de privacidad, higiene y operatividad, además se deberá cumplir con la dotación de servicios según lo previsto en el RNE Cap. IV artículo 13 Norma A.40.

* Solo se permitirán aulas en el primer piso, mínimo dos (02) con un área de 20.00 m² como mínimo.

* Las aulas deben tener iluminación adecuada evitando luz y ventilación artificial.

* Copia de la Resolución del Ministerio de Educación que autoriza el funcionamiento del local.

* El ingreso y salida de los alumnos deberá ubicarse de preferencia frente a una vía local.

* Sólo se permiten actividades deportivas los fines de semana en instalaciones diseñadas especialmente para ese fin.

f) Ferretería:

* No se autorizará la actividad de matizado de pinturas ni la venta de materiales de construcción.

* Contar con servicio higiénico debidamente ventilado e iluminado.

* Contar con un área de depósito.

* La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial.

g) Minimarket:

* El local tiene que ser conducido por un único conductor.

* Contar con área de depósito y almacén.

* Contar con caja registradora.

* Contar con estantería tipo autoservicio.

* Contar con equipo de refrigeración en el caso de venta de productos perecibles.

* Contar con servicios higiénicos independientes.

e) Peluquería - Salón de Belleza:

* Deberá contar con equipo de esterilización de utensilios.

* El área de lavados deberá ser revestida con material lavable e impermeable.

* Contar con servicio higiénico.

* Las paredes y suelos serán de materiales lisos e impermeables, de fácil limpieza y desinfección.

* La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial.

* Existirá dentro de los locales una zona especialmente dedicada al almacén de material, productos cosméticos y lencería.

* Contar con una gaveta botiquín de primeros auxilios.

* Las estanterías, armarios y otros muebles estarán a suficiente distancia del suelo para permitir la limpieza y desinfección.

* Dispondrá de recipientes adecuados y herméticos para el recojo de residuos.

f) Gimnasio:

* Contar con vestuarios, duchas y servicios higiénicos diferenciados.

* Contar con una gaveta botiquín de primeros auxilios.

* El piso debe ser antideslizante.

Es de precisar que en caso de no poder implementar las condiciones técnicas antes referidas en forma inmediata, los administrados podrán presentar una Declaración Jurada donde se comprometan a realizar el acondicionamiento necesario en un plazo máximo de un año; el mismo que será objeto de fiscalización posterior; bajo causal de revocatoria de la autorización otorgada.

8.3. Requisito técnico para los anuncios

Solo se autorizarán anuncios de tipo simple o luminoso, siempre y cuando estén adosados a la fachada y que armonicen con el entorno y no causen impacto visual negativo, debiendo considerarse para su autorización lo establecido en las normas vigentes.

CAPÍTULO IV

DE LOS BENEFICIOS

Artículo 9.- De los beneficios administrativos y tributarios

Los beneficios de la Campaña de Regularización de las Edificaciones y de las Actividades Económicas a los conductores y/o propietarios de los locales comerciales consisten en lo siguiente:

* Todos aquéllos que se acojan al Procedimiento 1, quedarán exonerados del 50% de los derechos por concepto de Licencia de Edificación en vía de Regularización, Licencia de Funcionamiento, Anuncios y Certificado de Numeración.

* Todos aquéllos que se acojan al Procedimiento 2, quedarán exonerados del 50% de los derechos por concepto de Licencia de Funcionamiento y Autorización de Anuncio.

* No se aplicarán multas, ni otras sanciones durante el proceso de formalización de la Licencia de Edificación en vía de Regularización Licencia Municipal de Funcionamiento, Autorización de Instalación de Anuncios y/o Publicidad Exterior, (para aquéllos que se acojan a cualquiera de los procedimientos).

* Se condonarán las sanciones aplicadas, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, por carecer de Licencia Municipal de Funcionamiento, y Autorización de Instalación de Anuncios, incluidas las costas y gastos en caso de haberse iniciado el proceso de ejecución coactiva, a todos aquéllos que se acojan al presente Programa y obtengan la licencia de funcionamiento y/o hayan dejado de ejercer actividades comerciales no compatibles con el Índice de Usos aprobado.

* Se condonarán las sanciones aplicadas, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, por carecer de Licencia de Edificación para todas aquellas edificaciones que obtengan la Licencia de Edificación en vías de regularización, incluidas las costas y gastos en caso de haberse iniciado el proceso de ejecución coactiva. (Solo en el caso del Procedimiento 1 y 3).

* Se exonerará del pago del 10% del valor de la Obra por concepto de Multa a que se refiere el artículo 70 del Reglamento de la Ley N° 29090. (Sólo en el caso del Procedimiento N° 1 y 3).

* Se exonerará del pago del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a todas las personas que se acojan a la Regularización de Edificaciones. (Sólo en el caso del Procedimiento N° 1 y 3).

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 10.- Actividades comerciales con Uso No Conforme

Todas aquellas actividades comerciales que se encuentren desarrollando en las zonas establecidas en el artículo 1 de la presente y que tengan Uso No Conforme, de acuerdo al Anexo 3 aprobado mediante Ordenanza N° 1176-MML, tendrán que retirarse, al no ser pasibles de regularización, para lo cual se les otorga como plazo máximo el 31 de diciembre del presente año, luego del cual se iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.

Aquellos establecimientos formalmente establecidos, que con la aprobación de la Ordenanza N° 1176-MML hubieran devenido en uso no conforme, podrán continuar su funcionamiento mientras el cambio de zonificación no le sea oponible conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 28976. En caso de cambiar de giro, la nueva actividad deberá estar prevista conforme al Índice de Usos vigente.

Artículo 11.- Uso del Retiro Municipal con Fines comerciales

Se permitirá el uso del retiro municipal solo para fines comerciales de acuerdo a la normatividad vigente.

Artículo 12.- Jardín de Aislamiento

No se permitirá el uso de jardín de aislamiento por ser estos espacios públicos de la ciudad y por tanto los propietarios, poseedores o conductores de locales comerciales o de servicios que se encuentran ocupando dichos espacios públicos, deberán dejarlos libres; de acuerdo a la Tercera Disposición de la Ordenanza N° 1176-MML.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Todos aquellos locales comerciales que hayan iniciado sus actividades con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 1176-MML, en giros no compatibles a los autorizados, no les resulta de aplicación la presente Ordenanza y serán sujetos a la fiscalización inmediata.

Segunda.- Los beneficios establecidos en la presente Ordenanza no dan derecho a compensación ni devolución alguna por pagos efectuados anteladamente.

Tercera.- El plazo de adecuación otorgado, para los casos que contempla el artículo 10 de la presente Ordenanza estará condicionado a que los conductores de los establecimientos se comprometan a no utilizar la vía pública para realizar las actividades comerciales, ni generar molestia vecinal fundada, caso contrario se tomarán las acciones de fiscalización pertinentes.

Cuarta.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Quinta.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Gerencia de Fiscalización y Autorizaciones Comerciales, a la Gerencia de Participación Vecinal y a la Unidad de Desarrollo Económico, el cumplimiento de la presente Ordenanza de acuerdo a sus funciones y competencias.

Sexta.- La Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad en un plazo no mayor de tres meses someterá a consideración la propuesta para Reglamentar los Indicadores Operacionales complementaria de la Ordenanza N° 1176-MML, que aprueba el Reglamento de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en las Zonas de Reglamentación Especial del Distrito de San Borja.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

CARLOS ALBERTO TEJADA NORIEGA
Alcalde