

ORDENANZA MUNICIPAL N° 003-2020-MDJLBYR

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO;

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, en Sesión Ordinaria de fecha 24 de enero del 2020, trató la propuesta de "Ordenanza Municipal que establece el Beneficio de Regularización de Edificaciones ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de José Luis Bustamante y Rivero", contándose con los Informes N° 523-2019-SGOPYL/MDJLBYR de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias y el Informe Legal N° 005-2020-OAJ/MDJLBYR de la Oficina de Asesoría Jurídica, y ;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 30° de la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenando fue aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece que las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N° 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. Asimismo, dispone que todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Que, culminado el plazo establecido por Ley, queda en potestad de las municipalidades establecer programas de regularización y/o incentivos a fin de normalizar las edificaciones existentes; dicho argumento encuentra respaldo en el tercer párrafo del artículo 30 de la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, al disponer que las municipalidades podrán establecer tales programas mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional vigente y la respectiva actualización de su registro predial;

Que, por estas consideraciones con el Informe N° 523-2019-SGOPYL/MDJLBYR la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias presenta la propuesta de Ordenanza para la regularización de edificaciones en el Distrito, la misma que ha merecido la opinión de la Oficina de Asesoría Jurídica a través del Informe Legal N° 005-2020-OAJ/MDJLBYR concluyendo que se debe adecuar a una nueva propuesta de Ordenanza y la misma se encuentra dentro de los alcances de las competencias de los gobiernos locales distritales, por tanto están dentro de los márgenes de legalidad para su aprobación de acuerdo al TUPA vigente de la Municipalidad y al Texto Único Ordenando de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444; adecuación que al ser vista por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de fecha 24 de enero del presente año, fue aprobada con las adecuaciones que corresponden;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y
RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ



Que, bajo este contexto, en uso de las facultades y atribuciones contenidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; el Concejo Municipal, por **UNANIMIDAD** aprobó la siguiente Ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO

ARTÍCULO 1°.- Aprobación

Apruébese el Procedimiento para la Regularización de Edificaciones en el Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, que consta de II Títulos, ocho artículos, nueve disposiciones complementarias transitorias y una disposición final; cuyo texto integral, como anexo, forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2°.- Publicación

La presente Ordenanza deberá ser publicada en el Diario encargado de los avisos judiciales de la localidad y en el Portal Web Institucional de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero conjuntamente con su anexo, debiendo efectuarlo la Secretaría General, en coordinación con la Oficina de Administración Financiera y de la Unidad de Tecnologías de Información y Comunicación.

ARTÍCULO 3°.- Vigencia

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación, derogándose todas las demás que se opongan a la presente.

**POR TANTO:
REGISTRE, PUBLIQUE, COMUNIQUE Y CUMPLA.**

Dado en el Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, a los 30 días del mes de enero del 2020.



ABOG. CARLOS A. PEREA BARRERA
SECRETARIO GENERAL



C.D. PAUL RONDÓN ANDRADE
ALCALDE

APRÚEBESE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO



**TÍTULO I
 DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1°.- DEL OBJETO

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer un beneficio temporal para la Regularización de Edificaciones existentes dentro de la jurisdicción del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero y sobre los cuales no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Edificación, teniendo como marco legal la Ley 29090, Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA y el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA

Artículo 2°.- DEL PERIODO DE APLICACIÓN DEL BENEFICIO

Podrán acogerse al presente beneficio aquellas construcciones que hayan sido ejecutadas y culminadas desde el 01 de enero de 2017 hasta la vigencia de la presente, excepcionalmente las construcciones anteriores a la fecha de inicio de aplicación de los beneficios; deberán expresar su acogimiento de manera escrita a los beneficios y alcances de la presente Ordenanza; las que no alcancen el presente beneficio deberán ceñirse a lo dispuesto en la Quinta Disposición Complementaria Transitoria de la presente Ordenanza.

Artículo 3°.- VIGENCIA DE LOS BENEFICIOS

El plazo para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza para edificaciones es desde la entrada en vigencia hasta el 31 de Mayo del 2020 incluyendo las variaciones a los parámetros urbanísticos señalados en la presente Ordenanza.

**TÍTULO II
 DE LA LICENCIA DE EDIFICACION EN VÍA REGULARIZACIÓN**

Artículo 4°.- DE LOS BENEFICIOS

Los administrados que se acojan a la presente Ordenanza obtendrán los siguientes beneficios

- De las construcciones ejecutadas y culminadas después de 01 enero del 2017 hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que no cuenten con procedimiento sancionador y/o coactivo.

RUBRO MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.30 % del valor de la obra
B	1.25 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio) C (Comercio y otros)	1.50 % del valor de la obra 3.25 % del valor de la obra
D	2.80 % del valor de la obra

- De las construcciones ejecutadas y culminadas después de 01 enero del 2017 hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que cuenten con procedimiento sancionador y/o coactivo.





RUBRO MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.50 % del valor de la obra
B	1.50 % del valor de la obra
C (Vivienda Comercio) C (Comercio y otros)	1.80 % del valor de la obra 10.00 % del valor de la obra
D	10.00 % del valor de la obra

Artículo 5°.- DE LAS EDIFICACIONES Y REQUISITOS PARA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

Los administrados presentarán los requisitos establecidos en el TUPA vigente de la Municipalidad, dependiendo de la Modalidad y la normatividad vigente, adicionalmente, se adjuntará lo siguiente:

- Declaración jurada de pago del valor de la multa de acuerdo a las escalas de los cuadros señalados en el Artículo 4.
- Certificado de funcionamiento de instalaciones sanitarias suscrito por Ingeniero Sanitario o en su defecto Ingeniero civil.
- Certificado de funcionamiento de instalaciones eléctricas suscrito por Ingeniero Electricista, en el caso de la modalidad B (multifamiliar), modalidad C y Modalidad D deberá presentar certificado de resistividad de pozo a tierra.
- Para el caso de las Modalidades C y D, se deberá adjuntar el recibo de pago correspondiente por Comisión Técnica al Colegio de Arquitectos del Perú – CAP, el mismo que será calculado en la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias.

Artículo 6°.- DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la admisión, trámite, evaluación y aprobación del procedimiento administrativo de Regularización será el siguiente:

- a) El plazo de atención del expediente de Regularización es de treinta (30) días hábiles, suspendidos cuando se formulan observaciones, siendo el mismo de evaluación previa con silencio administrativo positivo. Para la aprobación del procedimiento se requiere que el proyecto cumpla con los mínimos exigibles a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra, salvo las disposiciones señaladas en la presente Ordenanza.
- b) Los documentos que formarán parte del expediente serán revisados previamente por el técnico encargado de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias de la Gerencia de Desarrollo Urbano y una vez verificado que se cumplen con los requisitos establecidos en el artículo que antecede, se procederá a su ingreso a través de mesa de partes de la Municipalidad, generándose el número de expediente correspondiente; caso contrario, el expediente será igualmente recepcionado por Mesa de Partes quien procederá a su custodia previo señalamiento de documentación incompleta detallada en la verificación previa, procediéndose de acuerdo al Art. N° 136 del TUO la Ley 27444, al vencimiento del mismo, será devuelto por Mesa de partes dándose por no presentado el expediente y actuándose de acuerdo al mencionado articulado, no generando dicho acto la aplicación

del silencio administrativo positivo, sólo se procederá a la cancelación de la tasa correspondiente cuando el expediente se encuentre completo.

- c) El expediente conforme, será remitido por Mesa de Partes directamente a la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias para la evaluación administrativa correspondiente.
- d) La Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias procederá en un plazo no mayor de veinticinco (25) días hábiles a realizar los siguientes actos:

- Derivará el expediente presentado a Gerencia de Fiscalización, el mismo que tomará conocimiento y efectuará las acciones señaladas en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria, informará si se instauró procedimiento sancionador o coactivo en el predio materia de regularización de edificaciones, devolviendo los actuados al área de origen en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles.
- Luego de lo anterior, se efectuará la inspección ocular de la obra materia del pedido de Regularización, se procederá a validar la ubicación del predio según sea el caso con los planos aprobados de la habilitación con los que cuente la Municipalidad y se verificará que los planos presentados se encuentren de acuerdo a la obra existente con ellos se emitirá un informe sobre la realidad física de la obra.
- El administrado conjuntamente con los requisitos requeridos para el trámite de Licencia de Regularización de Edificación debe presentar documentación probatoria donde se consignen datos de la fecha de construcción de la edificación a regularizar o declaración jurada con firmas legalizadas.
- Emitir el Acta de Verificación administrativa con respecto al cumplimiento de la normatividad vigente y de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble salvo de acuerdo a las excepciones establecidas en la presente; en el caso de las Modalidades C y D, deberán ser sometidos a calificación de la Comisión Técnica.
- Una vez emitido el informe de conformidad antes señalado, se procederá a realizar la liquidación de la multa conforme lo dispuesto en el Artículo 4° de la presente Ordenanza Municipal, del valor de la obra a regularizar.
- En el caso de procedimientos en Ejecución Coactiva, una vez aprobado el expediente de Regularización de Licencia de Edificación y previo al otorgamiento de la resolución de licencia, el administrado deberá solicitar de manera directa a Ejecución Coactiva se genere el pago de costos y costas que se deriven del procedimiento sancionador iniciado en Gerencia de Fiscalización, adjuntando copia de dicha cancelación al expediente de regularización de edificación.
- Una vez cancelada la liquidación, se procederá a emitir la Resolución de Licencia de Edificación en vías de Regularización, la que será suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano y visada por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias.
- En el caso de generarse observaciones subsanables, se otorgará un plazo de hasta diez (10) días hábiles para su levantamiento previa comunicación sobre las mismas, plazo que podrá ser ampliado por única vez a solicitud del interesado por cinco (05) días hábiles seguidos al primer plazo otorgado; transcurrido el plazo correspondiente señalado anteriormente, se emitirá la resolución de improcedencia correspondiente al no haberse subsanado las observaciones formuladas, el mismo que no generará la devolución de la documentación presentada, derechos y/o tasas canceladas.



- En caso la obra no cumpla con la normatividad vigente y los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, se procederá a emitir la Resolución de Improcedencia, la que será suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano y visada por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias, siendo que la misma no generará la devolución de la documentación presentada, derechos y/o pagos efectuados, sobre la cuál procederá la reconsideración y apelación de ser el caso.

Artículo 7°.- DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Establézcase dentro de los beneficios administrativos de la presente ordenanza la variación excepcional y especial de los parámetros urbanísticos y edificatorios; dejando expresamente establecido que los no mencionados en el presente Artículo deberán cumplir lo señalado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los mismos que se establecerán de la siguiente manera:

a) **OCUPACIÓN DEL RETIRO MUNICIPAL:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceso a su Licencia deberá cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la Obra en infracción; cuando se compruebe que la construcción invade el retiro estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, detallado en el Certificado de Alineamiento emitido por el área correspondiente.
- No procede acogerse a dicho beneficio, en los casos de ocupación de retiro designado a ensanche de vía, cuando se encuentren áreas afectadas por proyecto de inversión. En los demás casos se procede al pago precitado y el administrado deberá adjuntar a su expediente una Declaración Jurada Notarial, comprometiéndose a acceder al cumplimiento indefectible del parámetro, sustentado en el plano de retiros municipales, en el momento que le sea requerido por la Municipalidad con el fin de dar cumplimiento irrestricto a la ejecución de la obra referida.

b) **VOLADOS NO AUTORIZADOS:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceso a su licencia debe cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la UIT; cuando se compruebe que el volado invade vía pública con relación a lo estipulado en el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y que el mismo no deberá ser mayor a 0.50 m.
- Procede a la exoneración del pago descrito en el supuesto anterior, cuando el administrado presente el Certificado de volados emitido por el área correspondiente, demostrándose la existencia de consolidación urbana de la cuadra y calle en la que se ubica en un 35%, para cuyo efecto adjuntará a su solicitud de acogimiento al beneficio administrativo debiendo presentar el sustento fotográfico y el certificado de alineamiento que revaliden lo aseverado.
- No se aplicará el beneficio antes indicado, si los volados a regularizar no cumplan con las distancias mínimas de seguridad con respecto a las redes públicas de electricidad de mediana a alta tensión por el riesgo eléctrico que ello implica

c) **INCUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceso a su Licencia deberá cumplir con la presentación de una Memoria Descriptiva Sustentatoria de ocupación del Área Libre, debidamente visada por arquitecto y que contenga fundamentos técnicos idóneos que revelen, que el área demitida como libre es idónea para proporcionar al inmueble las condiciones mínimas



requeridas de iluminación, asoleamiento y ventilación de los espacios circundantes. Documentación que de ser evaluada por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias y sometida a verificación in situ, determinara:

- Procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de Regularización de licencia con pago de Multa cuando la ocupación del área se encuentre comprendido entre el 30% y 27% del área total del terreno, se cancelará una multa del 5% (cinco por ciento) del UIT vigente.
- Procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de Regularización de Licencia por el pago de Multa equivalente al 10% (diez por ciento) de la UIT vigente; cuando la ocupación del área libre se encuentre comprendida entre el 26% y 22% del área total del terreno, para lotes ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse hasta 20% de área libre.
- Para los pozos de luz se aplicará una tolerancia máxima del 10 % de lo establecido en el artículo 19 de la norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), siempre que estos den a espacios importantes dentro de la edificación y de 18 % a ambientes de servicios, cancelando una multa de 10% de la UIT para viviendas unifamiliares y 1.5 UIT para viviendas multifamiliares y demás casos.

d) **INCUMPLIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS:** Presentar una Memoria Descriptiva Sustentatoria de uso de Estacionamientos según lo establecido en el Certificado de Parámetros, debidamente visada por arquitecto y que contenga justificaciones cuya información es evaluada técnicamente y corresponde la verificación in situ.

- Los inmuebles que por la naturaleza de la topografía con acceso vehicular restringido o sean inaccesibles y no puedan cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en los parámetros urbanísticos, no serán exigibles.
- Para los que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a un (01) estacionamiento cada tres (03) unidades de vivienda, debiendo efectuar el pago de una Multa equivalente al 5%(cinco por ciento) de la UIT vigente, por cada uno de los estacionamientos en infracción con relación a lo estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- En zonas comerciales se podrá aceptar para levantar el déficit de estacionamiento el alquiler en establecimientos cercanos a la edificación materia de regularización documento que debe estar legalizado y/o elevado a registros públicos, cancelando el 5% (cinco por ciento) de la UIT vigente.

Artículo 8°.- ÓRGANOS COMPETENTES

La Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias, es la encargada de dar cumplimiento a las disposiciones reguladas en la presente Ordenanza Municipal

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Gerencia de Desarrollo Urbano comunicará a la Gerencia de Fiscalización Municipal los procedimientos iniciados de Licencia de Edificación en Vías de Regularización. Así mismo remitirá copia de las Resoluciones de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, así como de las Resoluciones de Improcedencia y Abandono para los efectos del caso.



SEGUNDA.- La Gerencia de Fiscalización Municipal dispondrá:

1. La suspensión del procedimiento sancionador, en el caso que el administrado haya dado inicio al procedimiento de Licencia de Edificación en Vías de Regularización.
2. El Archivo del procedimiento sancionador, cuando el administrado haya obtenido su Licencia de Edificación en Vías de Regularización.
3. La continuación del procedimiento sancionador, cuando haya sido declarado Improcedente o en abandono la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación en cuanto éstas hayan quedado firmes.



TERCERA.- Se encuentran dentro de los alcances de la presente Ordenanza Municipal los administrados que se encuentre con proceso sancionador por parte de la Gerencia de Fiscalización Municipal. Los administrados que tengan procedimientos coactivos instaurados en su contra, debiendo abonar adicionalmente a la multa señalada en el Artículo N° 4 el valor de los aranceles coactivos. En el caso de todas las demás edificaciones con fines comerciales y de otros usos como Mercados, colegios, Universidades, Centros Comerciales que se encuentren en proceso coactivo deberán pagar la totalidad de la multa más los aranceles coactivos, luego de la aprobación del expediente de licencia de edificación y previo a la emisión de la resolución de licencia de edificación. Así mismo, la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias y Sub Gerencia de Ejecución Coactiva deberán realizar las coordinaciones a fin de dar cumplimiento a la presente norma.



CUARTA.- Las construcciones que se hayan acogido al procedimiento de Regularización de Edificaciones vía Registros Públicos previsto en la Ley 27157 y Ley 30830 y que cuenten con procedimientos coactivos en ésta Municipalidad en materia edificatoria, deberán abonar el 30% como valor de multa del monto impuesto en cada caso, así como los costos y costas a las que hubiere lugar y que sean determinados en dicha área.

QUINTA.- Las construcciones sin licencia realizadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Municipal, podrán solicitar la Licencia de Edificación en Vías de Regularización, conforme los requisitos establecidos en el TUPA, debiendo cancelar por concepto de multa el 10% del valor total de la obra.

SEXTA.- En el caso de las construcciones que cuenten con expediente en proceso de trámite de licencia en la Sub Gerencia de Obras Privadas y Licencias y que se encuentren en estado de no contestación al levantamiento de observaciones, deberán solicitar su desistimiento y archivo, con lo cual se procederá al archivamiento del mismo, no generando la devolución de los documentos presentados así como de la tasa cancelada.

SETIMA.- Los expedientes que se encuentre con proceso sancionador por parte de la Gerencia de Fiscalización; podrán acogerse a la presente Ordenanza Municipal,

OCTAVA.- No se encuentran dentro de los alcances de los beneficios de la presente Ordenanza Municipal las construcciones realizadas en los casos y/o supuestos siguientes:

- Las construcciones que se encuentren en zonas que no cuentan con Habilitaciones Urbanas y las realizadas en Zonas Agrícolas.
- Las edificaciones que estén comprendidas dentro de las zonas consideradas en los alcances de la medida cautelar a consecuencia de la demanda de la Fiscalía de Medio Ambiente en contra del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa.
- Que afecten la seguridad y el interés público.



- Que afecten a terceros o sean parte de un procedimiento administrativo trilateral.
- Que se encuentren en proceso judicial, salvo desistimiento judicial.
- Las construcciones que estén ubicadas en zonas donde existe Riesgo Eléctrico o se encuentren en zona de servidumbres o franjas marginales.

NOVENA: La presente Ordenanza Municipal es de alcance de los propietarios que acrediten su titularidad mediante la escritura pública correspondiente o su inscripción registral.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA.- Facúltese al Alcalde de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, para que mediante Decreto de Alcaldía pueda dictar normas técnicas y reglamentarias necesarias para la implementación de la presente Ordenanza Municipal.

