

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 12-2021-MDJLBYR**

J.L. Bustamante y Rivero, 2021, setiembre 22

El Alcalde de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero;

**POR CUANTO:**

En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal del 17 de setiembre del 2021, se trató la propuesta de Ordenanza sobre **"PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO;** contando con los informes N° 171-2021-SGAIP/MDJLBYR de la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada (i) Informe N° 226-2021-GAJ/MDJLBYR de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado y el artículo II del Título Preliminar de la Ley n° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades, las Municipalidades son Órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú señala: " *Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial*". Asimismo el artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972- PLANEACIÓN LOCAL El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establece que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.

Que el artículo 79° de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades, señala como función específica y exclusiva de las distritales, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

Por estas consideraciones y contando con el visto bueno de las áreas técnicas y legal, concluyendo que se debe adecuar a una nueva propuesta de Ordenanza para la



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

regularización de edificaciones en el Distrito y la misma que se encuentra dentro de los alcances de la competencias de los Gobiernos Locales.

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9° y del artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades- Ley N° 27972, el Concejo Municipal por **UNANIMIDAD** aprobó la siguiente ordenanza;

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA  
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE JOSÉ LUIS  
BUSTAMANTE Y RIVERO**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBACIÓN.**

**Apruébese** el Procedimiento para la Regularización de Edificaciones en el Distrito de José Luis Bustamante y Rivero que consta de II Títulos, 08 Artículos, Ocho Disposiciones Complementarias y Una Disposición Final; cuyo texto integral, como anexo forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- 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 de José Luis Bustamante y Rivero conjuntamente con su anexo, debiendo realizar la Gerencia de Secretaria General en coordinación con la Gerencia de Administración y la Sub Gerencia de Tecnologías de la Información.


**ARTÍCULO TERCERO.- VIGENCIA.**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación hasta el 31 de diciembre de 2021, derogando todas las demás que se opongan a la presente. **DISPONGASE** que el Anexo N° 01 sobre el **PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO**, sea publicado en la página web de la Entidad [www.munibustamante.gob.pe](http://www.munibustamante.gob.pe)

**POR TANTO:**

**REGÍSTRESE, PUBLIQUE, COMUNIQUE Y CUMPLA**

  
**Abg. Florencia Pacheco Ponce**  
Secretario General

  
**C.D. Paul Rondón Andrade**  
Alcalde

417778

## ANEXO N° 01

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

#### TITULO 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 el inicio de entrada en vigencia de la presente ordenanza, 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

El plazo para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza para edificaciones es desde su entrada en vigencia hasta el 31 de diciembre del 2021 incluyendo las variaciones a los parámetros urbanísticos señalados en la presente Ordenanza.

#### TITULO II

#### DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN 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 el inicio de entrada en vigencia de la presente ordenanza y que no cuenten con procedimiento sancionador y/o coactivo.



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



RUBRO MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.35 % del valor de la obra
B	1.30 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio)	1.60 % del valor de la obra
C (Comercio y otros)	3.30 % del valor de la obra
D	4.00 % del valor de la obra



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



RUBRO MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.80 % del valor de la obra





B	1.60 % del valor de la obra
C (Vivienda Comercio)	1.90 % del valor de la obra
C (Comercio y otros)	10.00 % del valor de la obra
D	10.00 % del valor de la obra



**Artículo 5°.- DE LAS EDIFICACIONES Y REQUISITOS PARA REGULARIZACIÓN 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 a regularizarse una vez se apruebe el proyecto.
- 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 carta de compromiso de ejecución de pozo a tierra, una vez se apruebe el proyecto.
- 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 Subgerencia de Atención de Inversión Privada.



**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 Atención de Inversión Privada 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, generando 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 actuando 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 Atención de Inversión Privada para la evaluación administrativa correspondiente.
- d) La Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada 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 cuenta 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 de Arquitectura.



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 Subgerencia 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 Atención de Inversión Privada, 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 accesión 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 50% (quince 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 de volado

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 Atención de Inversión Privada 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 34% y 31% del área total del terreno se cancelará una multa del 10% (diez por ciento) del UIT vigente.

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 20% (veinte por ciento) del UIT vigente.

Procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de Regularización de Licencia por el pago de Multa cuando la ocupación del área se encuentre comprendido entre el 26% y 22.5% del área total del terreno se cancelará una multa del 40% (cuarenta por ciento) del UIT vigente.

Procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de Regularización de Licencia por el pago de Multa cuando la ocupación del





área se encuentre ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse hasta 20% de área libre del total del área del terreno, se cancelará una multa del 40% (cuarenta por ciento) del UIT vigente.

- 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 20% (veinte 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 20% (veinte por ciento) de la UIT vigente.

#### Artículo 8°.- ÓRGANOS COMPETENTES

La Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada, 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.



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

## TITULO 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 el inicio de entrada en vigencia de la presente ordenanza, 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

El plazo para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza para edificaciones es desde su entrada en vigencia hasta el 31 de diciembre del 2021 incluyendo las variaciones a los parámetros urbanísticos señalados en la presente Ordenanza.

## TITULO II

### DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN 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 el inicio de entrada en vigencia de la presente ordenanza y que no cuenten con procedimiento sancionador y/o coactivo.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUIS  
**BUSTAMANTE**  
Y  
**RIVERO**  
Creado por Ley N° 26155  
AREQUIPA - PERÚ

RUBRO MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.35 % del valor de la obra
B	1.30 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio)	1.60 % del valor de la obra
C (Comercio y otros)	3.30 % del valor de la obra
D	4.00 % del valor de la obra

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

RUBRO MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.80 % del valor de la obra



B	1.60 % del valor de la obra
C (Vivienda Comercio)	1.90 % del valor de la obra
C (Comercio y otros)	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 a regularizarse una vez se apruebe el proyecto.
- 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 carta de compromiso de ejecución de pozo a tierra, una vez se apruebe el proyecto.
- 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 Subgerencia de Atención de Inversión Privada.



#### 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 Atención de Inversión Privada 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 Atención de Inversión Privada para la evaluación administrativa correspondiente.
- d) La Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada 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 de Arquitectura.





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

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 Subgerencia 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 Atención de Inversión Privada, 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 15% (quince 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 de volado, y será impuesto por cada metro de ancho en infracción, en cada nivel a regularizar.

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 Atención de Inversión Privada 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 34% y 31% del área total del terreno se cancelará una multa del 10% (diez por ciento) del UIT vigente.

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 20% (veinte por ciento) del UIT vigente.

Procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de Regularización de Licencia por el pago de Multa cuando la ocupación del área se encuentre comprendido entre el 26% y 22.5% del área total del terreno se cancelará una multa del 40% (cuarenta por ciento) del UIT vigente.

Procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de Regularización de Licencia por el pago de Multa cuando la ocupación del área se encuentre ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse





hasta 20% de área libre del total del área del terreno, se cancelará una multa del 40% (cuarenta por ciento) del UIT vigente.

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 20% (veinte 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 20% (veinte por ciento) de la UIT vigente.

#### Artículo 8°.- ÓRGANOS COMPETENTES

La Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada, 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 proceso sancionador hasta la culminación, de la regularización de la licencia
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.
4. La Suspensión temporal del Proceso Coactivo si se hubiese iniciado y este continuará si es que el administrado no obtiene la Licencia de Edificación.

**TERCERA-** Las construcciones que se hayan acogido al procedimiento de Regularización de Edificaciones vía Registro 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.

  
**CUARTA.-** 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, sin los beneficios establecidos en la presente ordenanza.

  
**QUINTA.-** 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, y la devolución del expediente, no sin antes sacar una copia fedateada para el archivo de la Municipalidad, no procede la devolución de la tasa cancelada.

**SEXTA.-** Los expedientes que se encuentren con proceso sancionador por parte de la Gerencia de Fiscalización; podrán acogerse a la presente Ordenanza Municipal.

  
**SÉPTIMA-** 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.



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

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

## DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** Facúltase 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.

1. El Archivo del procedimiento sancionador, cuando el administrado haya obtenido su Licencia de Edificación en Vías de Regularización.
2. La continuación del procedimiento sancionador, cuando haya sido declarada improcedente o en abandono la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación en cuanto éstas hayan quedado firmes.
3. La Suspensión temporal del Proceso Coactivo si se hubiese iniciado y este continuará si es que el administrado no obtiene la Licencia de Edificación.



**TERCERA-** Las construcciones que se hayan acogido al procedimiento de Regularización de Edificaciones vía Registro 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.

**CUARTA.-** 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, sin los beneficios establecidos en la presente ordenanza.

**QUINTA.-** 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, generando la devolución de los documentos presentados, no sin antes sacar una copia fedateada de lo actuado para que se conserve en los archivos de la Municipalidad; con respecto al pago de la tasa cancelada no será devuelta.

**SEXTA.-** Los expedientes que se encuentren con proceso sancionador por parte de la Gerencia de Fiscalización; podrán acogerse a la presente Ordenanza Municipal.

**SÉPTIMA-** 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.





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



- 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.

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

#### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** Facultase 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.

