

ORDENANZA MUNICIPAL N° 010 – 2023-MDJLBYR

José Luis Bustamante y Rivero, 19 de octubre del 2023

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

POR CUANTO:



El Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, en Sesión Ordinaria de fecha 17 de octubre del 2023 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° 264-2023-SGAIP/MDJLBYR de la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada, Informe N° 275-2023-MDJLBYR/GAT de la Gerencia de Fiscalización y Sanciones; Informe Legal N° 099-2023-GAJ-MDJLBYR, de la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Dictamen N° 01-2023 de la Comisión Ordinaria de Regidores de Desarrollo Urbano; y,

CONSIDERANDO:



Que de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley 28607 y la Ley 30305, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 reconoce a las Municipalidades como órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La Autonomía que la Constitución Política del Perú, establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos 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 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 27972 establece que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la 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 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 regularización de edificaciones en el Distrito y la misma se encuentra dentro de los alcances de las competencias de los Gobiernos Locales;

Que bajo este contexto en uso de las facultades y atribuciones contenidas en la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 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 Licencias 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 Distrital 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 2023, derogando todas las demás que se opongan a la presente.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE



Abog. Florencia Pacheco Ponce
Secretaria General



Crnel. ® Fredy Zegarra Black
Alcalde

C.C. Archivo
Alcaldía
G. Municipal
G. Asesoría J.
G. Desarrollo Urbano
G. Fiscalización y Sanciones
G. Administración Tributaria
SG. Atención Inversión Privada
SG. Tecnologías de la IyC

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

TITULO I

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 2023 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.

RUBRO	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
	A	0.25 % del valor de la obra
	B	1. % del valor de la obra
	C (Vivienda - Comercio)	1 % del valor de la obra

C (Comercio y otros)	3.50 % del valor de la obra
D	4.50 % 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	MULTA IMPONIBLE
MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA IMPONIBLE
A	0.50 % del valor de la obra
B	1.00 % del valor de la obra
C (Vivienda Comercio)	1.00 % del valor de la obra
C (Comercio y otros)	5.00 % del valor de la obra
D	6.50 % 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 el caso de ser el área menor a 500 m², puede ser suscrito por Ingeniero civil.
 - Certificado de funcionamiento de instalaciones eléctricas** suscrito por Ingeniero Electricista
 - En el caso de la modalidad B (multifamiliar), modalidad C y D, deberá presentar **carta de compromiso de ejecución de pozo a tierra**, una vez se apruebe el proyecto.
 - Para el caso de las Modalidades A, B, 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, comprobante de pago emitido por el colegio de Arquitectos del Perú Regional Arequipa (boleta de venta o factura del colegio de Arquitectos).

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 quince (15) días hábiles a realizar los siguientes actos:
 - Derivará el expediente presentado a la Gerencia de Fiscalización y Sanciones, 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 dos (02) 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 y Dictamen - Edificación** 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; todas las modalidades A, B, C, y D deberán ser sometidos a Sesión de la Comisión Técnica de Arquitectura.
 - Una vez emitido **Acta de Verificación y Dictamen - Edificación** dando la conformidad antes señalado, se procederá a realizar la liquidación de la multa conforme lo dispuesto en el Artículo 4° de la presenta 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 la Gerencia de Fiscalización y Sanciones**, 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 Atención de Inversión Privada.
- 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 siete (07) 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 generará la devolución de la documentación presentada, mas no la devolución derechos y/o tasas canceladas.
- En caso la obra no cumpla con la normatividad vigente y los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables o luego de la 2da revisión no las subsane de forma satisfactoria, 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:

- 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 20% (veinte 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.
 - 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.
- 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, determinará:

- 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 44.50% y 40.00%** del área total del terreno se cancelará una **multa del 15%** (quince por ciento) de la 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 39.99% y 35%** del área total del terreno se cancelará una **multa del 25%** (veinte y cinco por ciento) de la 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 34.99% y 30%** del área total del terreno se cancelará una **multa del 35%** (treinta y cinco por ciento) de la 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 **29.99% y 25%** del área total del terreno se cancelará una **multa del 45%** (cuarenta y cinco por ciento) de la 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 **24.99% y 23.00%** del área total del terreno se cancelará una **multa del 55%** (cincuenta y cinco por ciento) de la 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 22.50%** de área libre del total del área del terreno, se cancelará una **multa del 65%** (sesenta y cinco por ciento) de la UIT vigente.

c) INCUMPLIMIENTO DE LOS POZOS DE ILUMINACIÓN: Se aplicará una tolerancia máxima del 15 % de lo establecido en el artículo 11 de la norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), siempre que estos den a espacios importantes dentro de la edificación y de 20 % a ambientes de servicios, cancelando una multa del 20% de la UIT para viviendas unifamiliares y 70% de la UIT para viviendas multifamiliares y demás casos. Se debe presentar una Memoria Descriptiva sustentadora de los cálculos correspondientes, que cumpla con condiciones de acuerdo al R.N.E.

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 50% (cincuenta 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; por cada uno de los estacionamientos en déficit en el predio con relación a lo estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y

Edificatorios de acuerdo al aforo que se describa en la memoria descriptiva del proyecto para cada caso, cancelando el 60% (sesenta por ciento) de la UIT vigente por cada unidad en déficit.

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 y Sanciones 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 y Sanciones de la Entidad dispondrá:

1. El Archivo del procedimiento sancionador, cuando el administrado haya obtenido su Licencia de Edificación en Vías de Regularización.
2. 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 15% 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, con 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 Atención de Inversión Privada 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.

SEXTA.- Los expedientes que se encuentren con proceso sancionador por parte de la Gerencia de Fiscalización y Sanciones; 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.

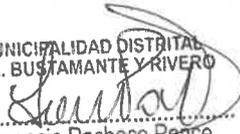
- Las edificaciones que estén comprendidas dentro de las zonas consideradas en los alcances de la medida cautelar a consecuencia de la demanda de la Fiscalía de Medio Ambiente en contra del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa.

- 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.
- Que se encuentren en proceso judicial con la Municipalidad.
- Las construcciones que se encuentren dentro los alcances de D.S. 010-2018-VIVIENDA, D.S. 012-2019-VIVIENDA, D.S. 002-2020-VIVIENDA. (Vivienda de Interés Social).

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.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
J. L. BUSTAMANTE Y RIVERO
Abog. Florencia Pacheco Pence
Secretaría General


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Mg. Fredy J. Zegarra Black
ALCALDE

