

ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2025-MDJLBYR

J. L. Bustamante y Rivero, 22 de octubre del 2025

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 16 de octubre 2025 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° 742-2025-SGAIP-GDU/MDJLBYR, de la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada, Informe N° 0209-2025-GDU/MDJLBYR, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; Informe Legal N° 334-2025-OGAJ/MDJLBYR, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, 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 la 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 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:

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

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- DEL OBJETO

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer un beneficio excepcional y temporal para la Regularización de Edificaciones existentes de **uso de vivienda y mixto** (vivienda - comercio) de carácter **unifamiliar y multifamiliar**, 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 N° 29090, Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA y el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, y modificatorias.

Artículo 2°.- DEL PERIODO Y AMBITO DE APLICACIÓN DEL BENEFICIO

Podrán acogerse al presente beneficio aquellas construcciones que:

a) 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.

Que no representen riesgo estructural ni vulneren normas de seguridad.
 Que incumplan mínimamente parámetros urbanísticos y edificatorios, establecidos en la presente ordenanza, siempre que la Comisión Técnica evalúe y apruebe su compatibilidad con el entorno urbano.

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 julio del 2026**.

TITULO 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 **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	1.00 % del valor de la obra
B	2.00 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio)	3.00 % 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	2.00 % del valor de la obra
B	3.00 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio)	4.00 % 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 la normatividad vigente, adicionalmente, se adjuntará lo siguiente:

- Solicitud de acogimiento al régimen excepcional.
- Declaración jurada de pago del valor de la multa** de acuerdo a las escalas señalados en los Artículos 4° y 7° a regularizarse una vez se apruebe el proyecto.
- Carta de seguridad estructural de la edificación**, suscrita por Ingeniero civil.
- 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 o Mecánico Eléctrico,

En el caso de la modalidad B (multifamiliar), modalidad C, deberá presentar **carta de compromiso de ejecución de pozo a tierra**, una vez se apruebe el proyecto.

- **Para todos los casos 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, 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 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 cinco (5) días hábiles.
 - 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.
 - 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 ello se emitirá un informe sobre la realidad física de la obra, **de no corresponder los planos presentados a la obra existente se comunicara al administrado hasta en 2 oportunidades**, otorgándole un plazo de 10 días hábiles para su subsanación, transcurrido el plazo señalado anteriormente, **se emitirá la resolución de improcedencia** correspondiente al no haberse subsanado las observaciones formuladas.
 - Posterior a ello el expediente presentado será sometido a Sesión de la Comisión Técnica de Arquitectura, del cual emitirá 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, en todas las modalidades.
 - Una vez emitido **Acta de Verificación y Dictamen - Edificación** dando la conformidad antes señalada, se procederá a realizar la liquidación de la multa conforme lo dispuesto en los Artículos 4° y 7° 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 vía mesa de partes 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.
- Si producto de la calificación por parte de la Comisión Técnica de Arquitectura 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, y no la devolución de los derechos y/o tasas municipales 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 generará la devolución de la documentación presentada, si la solicita; y no la devolución de derechos y/o pagos efectuados a la Entidad, sobre la cuál procederá la reconsideración y apelación de ser el caso.
- En caso se presenten levantamiento de observaciones fuera del plazo otorgado, estos serán declarados inadmisibles, procediéndose a su notificación e incorporación al expediente de regularización de licencia de edificación.

Artículo 7°. DE LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS

VARIACION EXCEPCIONAL DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS

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 en el marco de lo establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025 y modificatorias.

De las variaciones:

- a) OCUPACIÓN DEL RETIRO MUNICIPAL: Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a la licencia de edificación, deberá cumplir con:
- El pago de una multa equivalente al 5% (cinco 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, o detallado en el Certificado de Alineamiento emitido por el área correspondiente.
 - En zonas consolidadas, los inmuebles que se encuentren en vías locales que cuenten con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resultaran técnicamente procedentes, siempre y cuando sea superior o en su defecto, el mismo metraje del promedio de los retiros frontales de la cuadra, lo cual debe ser representado en grafico con la respectiva memoria sustentadora que incluya fotografías, lo que será corroborado mediante inspección ocular e informe, y luego evaluado por la Comisión Técnica,
 - 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) INCUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE Y POZOS DE LUZ: 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.

Para el cálculo de las dimensiones de los pozos de luz se aplicará una tolerancia de hasta el 15% a las medidas establecidas en el artículo 11° de la Norma A.020 del RNE.

Documentación que de ser evaluada por la por la Comisión Técnica, y sometida a verificación in situ, lo cual determinara la 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 dentro de los siguientes supuestos:

ZONIFICACIÓN	USOS	AREA LIBRE	VARIACION % mínimo	MULTA
Residencial Densidad Media Tipo 1 RDM-1	Unifamiliar	30%	20%	10% UIT
	Multifamiliar	35%	30%	20% UIT
Residencial Densidad Media Tipo 2 RDM-2	Unifamiliar	35%	25%	20% UIT
	Multifamiliar (*)	40%	35%	20% UIT
Residencial Densidad Alta Tipo 1 RDA-1	Unifamiliar	45%	35%	30 %UIT
	Multifamiliar (*)	50%	45%	30 %UIT
Residencial Densidad Alta Tipo 2 RDA-2	Unifamiliar	55%	45%	30 %UIT
	Multifamiliar (*)	60%	55%	30 %UIT
VIVIENDA TALLER -IR1	Unifamiliar	30%	20%	30 %UIT

(*) Uso Mixto (vivienda-comercio)

Artículo 8º.- 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 dispondrá:

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 declarado 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 continuara 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 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, lo que generara la devolución de los documentos presentados y no de la tasa municipal cancelada.

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

SEPTIMA. - 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 con uso diferente a vivienda, y vivienda-comercio.
- Las construcciones que se encuentren en zonas que no cuentan con Habilitaciones Urbanas y las realizadas en Zonas Agrícolas (A.A) y de zona de Recreación (ZR) contempladas en el Plan de Desarrollo Metropolitana de Arequipa – PDM- 2016 – 2025 y modificatorias
- 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 VIVIENDA DE INTERES 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.

DISPOSICION FINAL

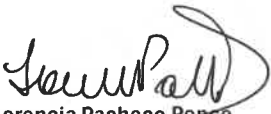
PRIMERA. - Facúltase al Alcalde de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, para que mediante Decreto de Alcaldía pueda dictar normas técnicas y reglamentarias necesarias para la implementación de la presente Ordenanza Municipal.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir del día siguiente de su publicación, derogándose todas las demás que se opongan a la presente. **DISPONGASE** a la Secretaria General la publicación de la presente ordenanza en Diario de mayor circulación de la ciudad y en la página web de la Entidad.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase




Mag. Florencia Pacheco Ponce
Secretaría General


Mag. Freddy Zagarra Black
Alcalde

Archivo
Alcaldía
Gerencia Municipal
Asesoría Jurídica
Desarrollo Urbano
Atención de Inversión Privada
Fiscalización y Sanciones
Tecnologías

570179



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2025-MDJLBYP

J. L. Bustamante y Rivero, 22 de octubre del 2025

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 16 de octubre 2025 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° 742-2025-SGAIP-GDU/MDJLBYP, de la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada, Informe N° 0209-2025-GDU/MDJLBYP, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; Informe Legal N° 334-2025-OGAJ/MDJLBYP, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, 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 la 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 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:

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

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- DEL OBJETO

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer un beneficio excepcional y temporal para la Regularización de Edificaciones existentes de uso de vivienda y mixto (vivienda - comercio) de carácter unifamiliar y multifamiliar, 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 N° 29090, Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA y el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, y modificatorias.

Artículo 2°.- DEL PERIODO Y AMBITO DE APLICACIÓN DE APLICACIÓN DEL BENEFICIO

Podrán acogerse al presente beneficio aquellas construcciones que:

a) 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.

b) Que no representen riesgo estructural ni vulneren normas de seguridad.

c) Que incumplan mínimamente parámetros urbanísticos y edificatorios, establecidos en la presente ordenanza, siempre que la Comisión Técnica evalúe y apruebe su compatibilidad con el entorno urbano.

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 julio del 2026.

TITULO 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 el inicio de entrada en vigencia de la presente ordenanza y que no cuenten con procedimiento sancionador y/o coactivo.

RUBRO	MULTA IMPONIBLE
MODALIDAD DE EJECUCIÓN	
A	1.00 % del valor de la obra
B	2.00 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio)	3.00 % 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	MULTA IMPONIBLE
MODALIDAD DE EJECUCIÓN	
A	2.00 % del valor de la obra
B	3.00 % del valor de la obra
C (Vivienda - Comercio)	4.00 % 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:

- Solicitud de acogimiento al régimen excepcional.
- Declaración jurada de pago del valor de la multa de acuerdo a las escalas señalados en los Artículos 4° y 7° a regularizarse una vez se apruebe el proyecto.
- Carta de seguridad estructural de la edificación, suscrita por Ingeniero civil.
- 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 o Mecánico Eléctrico,
- En el caso de la modalidad B (multifamiliar), modalidad C, deberá presentar carta de compromiso de ejecución de pozo a tierra, una vez se apruebe el proyecto.
- Para todos los casos 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:

- 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.
- 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.
- El Expediente Conforme, será remitido por Mesa de Partes directamente a la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada para la evaluación administrativa correspondiente.
- 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 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 cinco (5) días hábiles.
 - 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.
 - 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 ello se emitirá un informe sobre la realidad física de la obra, de no corresponder los planos presentados a la obra existente se comunicara al administrado hasta en 2 oportunidades, otorgándole un plazo de 10 días hábiles para su subsanación, transcurrido el plazo señalado anteriormente, se emitirá la resolución de improcedencia correspondiente al no haberse subsanado las observaciones formuladas.
 - Posterior a ello el expediente presentado será sometido a Sesión de la Comisión Técnica de Arquitectura, del cual emitirá 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, en todas las modalidades.
 - Una vez emitido Acta de Verificación y Dictamen - Edificación dando la conformidad antes señalada, se procederá a realizar la liquidación de la multa conforme lo dispuesto en los Artículos 4° y 7° 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 vía mesa de partes 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.
- Si producto de la calificación por parte de la Comisión Técnica de Arquitectura 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, y no la devolución de los derechos y/o tasas municipales 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 generará la devolución de la documentación presentada, si la solicita; y no la devolución de derechos y/o pagos efectuados a la Entidad, sobre la cual procederá la reconsideración y apelación de ser el caso.
- En caso se presenten levantamiento de observaciones fuera del plazo otorgado, estos serán declarados inadmisibles, procediéndose a su notificación e incorporación al expediente de regularización de licencia de edificación.

Artículo 7°.- DE LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS

VARIACION EXCEPCIONAL DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS

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 en el marco de lo establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025 y modificatorias.

De las variaciones:

a) OCUPACIÓN DEL RETIRO MUNICIPAL: Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a la licencia de edificación, deberá cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 5% (cinco 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, o detallado en el Certificado de Alineamiento emitido por el área correspondiente.
- En zonas consolidadas, los inmuebles que se encuentren en vías locales que cuenten con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resultaran técnicamente procedentes, siempre y cuando sea superior o en su defecto, el mismo metraje del promedio de los retiros frontales de la cuadra, lo cual debe ser representado en grafico con la respectiva memoria sustentadora que incluya fotografías, lo que será corroborado mediante inspección ocular e informe, y luego evaluado por la Comisión Técnica,
- 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) INCUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE Y POZOS DE LUZ: Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de accesión 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.

Para el cálculo de las dimensiones de los pozos de luz se aplicará una tolerancia de hasta el 15% a las medidas establecidas en el artículo 11° de la Norma A.020 del RNE.

Documentación que de ser evaluada por la por la Comisión Técnica, y sometida a verificación in situ, lo cual determinara la 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 dentro de los siguientes supuestos:

ZONIFICACIÓN	USOS	AREA LIBRE	VARIACION % mínimo	MULTA
Residencial Densidad Media Tipo 1 RDM-1	Unifamiliar	30%	20%	10% UIT
	Multifamiliar	35%	30%	20% UIT
Residencial Densidad Media Tipo 2 RDM-2	Unifamiliar	35%	25%	20% UIT
	Multifamiliar (*)	40%	35%	20% UIT
Residencial Densidad Alta Tipo 1 RDA-1	Unifamiliar	45%	35%	30 %UIT
	Multifamiliar (*)	50%	45%	30 %UIT
Residencial Densidad Alta Tipo 2 RDA-2	Unifamiliar	55%	45%	30 %UIT
	Multifamiliar (*)	60%	55%	30 %UIT
VIVIENDA TALLER -IR1	Unifamiliar	30%	20%	30 %UIT

(*) Uso Mixto (vivienda-comercio)

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 dispondrá:

- El Archivo del procedimiento sancionador, cuando el administrado haya obtenido su Licencia de Regularización.
- 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.
- La suspensión temporal del proceso coactivo si se hubiese iniciado y este continuara 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 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, lo que generara la devolución de los documentos presentados y no de la tasa municipal cancelada.

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

SEPTIMA. - 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 con uso diferente a vivienda, y vivienda-comercio.
- Las construcciones que se encuentren en zonas que no cuentan con Habilitaciones Urbanas y las realizadas en Zonas Agrícolas (A.A) y de zona de Recreación (ZR) contempladas en el Plan de Desarrollo Metropolitana de Arequipa – PDM-2016 – 2025 y modificatorias
- 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 VIVIENDA DE INTERES 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.

DISPOSICION 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.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir del día siguiente de su publicación, derogándose todas las demás que se opongan a la presente. DISPONGASE a la Secretaria General la publicación de la presente ordenanza en Diario de mayor circulación de la ciudad y en la página web de la Entidad.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase


Abg. Florencia Pacheco Ponce
Secretaría General


CRNEL. FREDY ZEGARRA BLACK
ALCALDE