



## Municipalidad Distrital de Puente Piedra

### Ordenanza N° 283-MDPP

Puente Piedra, 22 de Marzo del 2016

#### EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha, 22 de Marzo del 2016, El Dictamen N° 001-2016-CODUyLD-MDPP de la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano y Límites del Distrito del Proyecto de Ordenanza que otorga el Beneficio de Regularización de Licencias de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas en el Distrito de Puente Piedra ; y,

#### CONSIDERANDO:

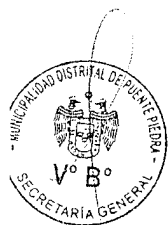
Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 28607 - Ley que modifica los artículos 91°, 191°, 194° de la Constitución – concordado con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el Artículo 79° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, otorga funciones exclusivas a las Municipalidades Distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, entre otros;

Que, el segundo párrafo del Artículo 40° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone que los Ministerios, Instituciones y Organismos Públicos, y otras entidades de la administración pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del gobierno central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad;

Que de conformidad a lo dispuesto en el inciso a) y c) del Artículo 5° entre otras, del DS N° 026-2008-VIVIENDA referido a las atribuciones y responsabilidades de la entidades municipales en materia de Verificación Técnica y Verificación Administrativa, constituyen parte de sus atribuciones y responsabilidades establecer requisitos y/o criterios para seleccionar y/o designar a los profesionales arquitectos o ingenieros que se desempeñen como supervisores de obra, los que estarán acreditados por sus respectivos colegios profesionales; y por otro lado, constituye parte de sus atribuciones el organizar, sistematizar y efectuar las actividades de Verificación Administrativa y Técnica en el ámbito de su jurisdicción, debiendo llevar un control permanente de su cumplimiento.



Que, con fecha 28 de Agosto del 2015, se publicó Decreto Supremo N° 014-2015-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N°012-2013-VIVIENDA;

Que, con fecha 25 de Septiembre del 2015 se publicó en el diario oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N°1225, Decreto Legislativo que Modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, mediante el cual en la Primera Disposición Complementaria y Transitoria establece textualmente que, las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090, y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de Julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, dentro del plazo de dos (02) años contados a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo;

Que, con fecha 23 de Septiembre del 2015 se publicó en el diario oficial "El Peruano", el Decreto Legislativo N°1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal con el fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

Que, no obstante lo establecido en acápite precedentes, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Oficio N°1957-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU dirigido a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Puente Piedra, indica que, con fecha 25 de setiembre de 2015 entró en vigencia el Decreto Legislativo N° 1225 que modifica la Ley N° 29090 y establece entre otros aspectos, que las regularizaciones de habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas sin licencias, se efectuarán en el plazo de dos (02) años a partir de su vigencia.

Que, terminado dicho plazo, las Municipalidades, cualquiera sea su jerarquía, al amparo de su autonomía política, económica y administrativa podrá emitir Ordenanzas Municipales que establezcan el plazo para la Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones ejecutadas sin el correspondiente licenciamiento municipal; empero dichas normas municipales deberán recoger obligatoriamente los requisitos y el procedimiento preestablecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA y sus modificatorias.

Que, es política de la actual administración municipal alentar el desarrollo social del vecindario reconociendo el importante esfuerzo económico que su población ha efectuado en la construcción de sus viviendas para revaloración del uso del suelo; situación que hace necesario establecer el proceso de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones en el distrito y facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios ejecutados sin las respectivas Licencias de Habilitación Urbana y/o Licencias de Edificación que culminen con las declaratorias de fábrica inscritas en los RRPP;

Que la normativa de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra requiere ser actualizada, en tanto las disposiciones legales emitidas por el gobierno central o provincial a través de las entidades rectoras, llámese Ministerios y/o de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante decretos legislativos, supremos y/u ordenanzas de los últimos (05) años, han modificado las Ley N° 29090 de la materia, la Ley N° 29060, entre otras y sus reglamentos;



Que, por lo expuesto, resulta necesario dictar en el distrito una norma que permita formalizar el procedimiento de la Regularización de las Licencias de las Habilitaciones Urbanas y de las Licencias de Edificación que no fueron tramitadas dentro del plazo previsto y establecido en la Ley N° 29090 y sus modificatorias; y que de forma progresiva fomente, incentive y formalice el saneamiento físico-legal de las construcciones y habilitaciones urbanas que se edifican en propiedad privada en la jurisdicción con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario respectivamente;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en los artículos 9° Inciso 8) y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, con el voto **UNANIME** de los señores regidores y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se aprobó la siguiente:

## **ORDENANZA QUE OTORGA EL BENEFICIO DE REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION Y DE HABILITACIONES URBANAS EN EL DISTRITO DE PUENTE PIEDRA**

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTICULO PRIMERO.- Objeto**

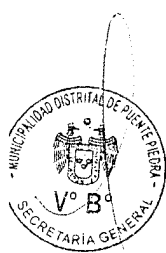
Establecer los procedimientos de Regularización de las Licencias de Edificación y de las Licencias de 'Habilitación Urbana que hubieran sido ejecutadas en la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; según lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1225 y a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

#### **ARTICULO SEGUNDO.- Órgano competente para expedir la Regularización de las Licencias.**

La Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, será el órgano encargado de iniciar los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza; así como de atender los aspectos técnicos normativos y administrativos del control urbano para el otorgamiento de la respectiva licencia en primera instancia; la Gerencia de Desarrollo Urbano será quien emita el pronunciamiento en segunda instancia, agotándose la vía administrativa.

#### **ARTICULO TERCERO.- Solicitantes para la Regularización de Licencias.**

1. Podrán acogerse a la presente norma las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que ejerzan o ejerza el derecho de propiedad sobre el terreno rustico o urbano que será objeto del proyecto de habilitación urbana y/o de edificación a regularizar, conforme lo dispone el Numeral 3.3 del Artículo 3° del DS N° 008-2013-VIVIENDA y sus modificatorias del Reglamento de la Ley N° 29090.
2. Los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso o quien cuente con derechos y acciones ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación respecto del predio materia de la solicitud, podrán solicitar las respectivas licencias dentro del ámbito de la presente Ordenanza;
3. Los titulares de habilitaciones urbanas y/o de edificaciones señalados en acápites precedentes que las hayan ejecutado sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de Julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008 y/o aquellos predios que habiendo construido al 27 de Setiembre del 2008 y/o tengan modificaciones o ampliaciones que se hayan ejecutado hasta el 15 de Octubre del 2015 pueden ser regularizadas conforme al procedimiento de la presente Ordenanza.



4. Para los casos de las Licencias de Edificación se debe acreditar que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente proyecto o el estudio preliminar de Habilitación Urbana aprobado por entidad competente.
5. Los predios que mediante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) con anterioridad al 24 de Noviembre del 2010 hayan obtenido titulación registral y/o tengan estudios preliminares aprobados, podrán acogerse a la presente Ordenanza, al igual que aquellos que hayan logrado implementar la titularidad del predio con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda dispuestos en el DL N° 1202 del 23 de Septiembre del 2015.
6. Aquellos que tengan en proceso de formalización la habilitación a través de COFOPRI
7. La inscripción registral individualizada del predio urbano, será requisito indispensable para el inicio del procedimiento de otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica precisado en la Ley N° 29090, su Reglamento y modificatorias.



## CAPITULO II DE LAS DEFINICIONES

### ARTICULO CUARTO.- Definiciones

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

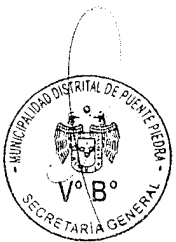
1. **Administrado.-** Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite municipal.
2. **Habilitación Urbana.-** El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad (pistas y veredas), de distribución de agua y recolección de desagüe y/o alcantarillado, de distribución de redes de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes en terrenos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios correspondiente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; tal y conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N° 836-MML de fecha 15 de Septiembre del 2005.
3. **Edificación.-** Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. Para efectos de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", se considerarán las siguientes obras de edificación:
  - a. **Edificación nueva:** Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
  - b. **Ampliación:** Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
  - c. **Remodelación:** Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
  - d. **Refacción:** Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

**e. Acondicionamiento:** Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

**f. Puesta en valor histórico monumental:** Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación. El Instituto Nacional de Cultura - INC deberá remitir a la municipalidad distrital, provincial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, el listado de bienes inmuebles y ambientes considerados como patrimonio cultural monumental y arqueológico, para los fines a que se contrae el artículo 29 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

**g. Cercado:** Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

**h. Demolición:** Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.



4. **Licencia de Regularización de Habilitación Urbana y de Edificación.-** Son autorizaciones que expide la Municipalidad de Puente Piedra para las obras materia de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

5. **Responsable de Obra del Trámite de Regularización de Edificaciones.-** Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente inspección ocular al predio materia de trámite, este se encuentra de acuerdo a los documentos y planos presentados; dicha responsabilidad es irrenunciable; toda vez, que el profesional ha verificado que las obras ejecutadas cumplen con las disposiciones de la presente Ordenanza y las normas sobre la materia.

6. **Certificado de Zonificación y Vías.-** Es el documento emitido por la Municipalidad Provincial en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, a solicitud del administrado y previo pago de la tasa municipal correspondiente, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio.

7. **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-** Es el documento emitido por las Municipalidades en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, a solicitud del administrado y previo pago de la tasa municipal correspondiente, en el cual se especificarán los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición; al cual se sujeta el proceso de edificación, y a lo establecido en la presente Ordenanza.


8. **Zonas Urbanas Consolidadas.-** Comprende a las urbanizaciones, asociaciones o asentamientos urbanos de la ciudad que cuentan con accesibilidad (pistas y veredas), servicios de agua, desagüe y/o alcantarillado, electricidad y alumbrado público; así mismo que posean el 90% de edificaciones terminadas y habitables.

### CAPITULO III

### DE LOS REQUISITOS Y MODALIDADES DE APROBACIÓN

#### ARTICULO QUINTO.- Requisitos

A) Requisitos para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, de acuerdo al artículo 39° del D. S. N° 008-2013-VIVIENDA y modificatorias, son:

- 
- a) Sección del FUUU correspondiente a la Recepción de Obras
  - b) Anexo G por triplicado, debidamente suscrito
  - c) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
  - d) En caso que el solicitante no sea el propietario del predio, se deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.
  - e) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
  - f) Declaración Jurada de habilidad o habilitación de los profesionales que intervienen en el proyecto; de encontrarse hábiles para suscribir la documentación técnica.
  - g) Pago del derecho de trámite, conforme lo señalado en el TUPA de la Municipalidad.
  - h) Certificado de Zonificación y Vías
  - i) Plano de ubicación y localización del terreno
  - j) Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes. La lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente
  - k) Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes.
  - l) Copia legalizada notarialmente de las minutas y/o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes que correspondan.
  - m) Declaración Jurada suscrita por el administrado de la habilitación y el profesional constataador de obra, en la que indique que se verificó que las obras se ejecutaron, total o parcialmente.
  - n) Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
  - o) En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos de los literales h), i) y j), debiendo presentar en su reemplazo:

Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

Planos de Replanteo de la Habilidad Urbana, de corresponder.

**B) Requisitos para Regularización de Edificaciones, de acuerdo al artículo 69 del D. S. N° 008-201-VIVIENDA (y modificatoria), son:**

- a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado.
- b) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar escritura pública que acredite el derecho a edificar.
- c) Vigencia de poder del representante, expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario, si el administrado es una persona jurídica
- d) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - i. Plano de Ubicación y Localización, según formato.
  - ii. Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
  - iii. Memoria descriptiva.
- e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- f) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.
- g) Declaración jurada del profesional constataador, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- i) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen
- j) Pago del derecho de trámite, conforme lo señalado en el TUPA de la Municipalidad.

- k) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa será de acuerdo a la modalidad de aprobación y será equivalente al 10% para la modalidad A, 10% para la modalidad B y 10% para la modalidad C y D respectivamente, calculados en referencia al valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor.

## **ARTICULO SEXTO.- Modalidades de Aprobación**

Para la obtención de las licencias de habilitación urbana y/o edificación existen cuatro (04) modalidades:

### **1. Modalidades de aprobación de Regularización de Habilitaciones Urbanas**

Para la regularización de habilitación urbana son de aplicación las modalidades de aprobación A, B, C y D conforme a lo dispuesto en el DL 1225 del 25 de Septiembre y al D.S. N° 008-2013-VIVIENDA y sus modificatorias de la Ley N° 29090.

Modalidad A: Podrán acogerse a esta modalidad, para la obtención de licencias de habilitaciones Urbanas:

De terrenos en los que se desarrollen proyectos de inversión pública de asociación publico privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

Modalidad B: Podrán acogerse a esta modalidad:

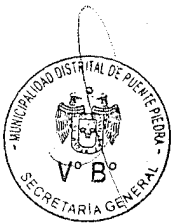
- a. Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco hectáreas (5 Has) que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.

Modalidad C: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un planeamiento integral de la misma.
- b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.
- c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.

Modalidad D: Se sujetan a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de predios que no colinden con áreas urbanas o que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y, por lo tanto, requieran de la formulación de un planeamiento integral.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes culturales inmuebles, previamente declarados, o con áreas naturales protegidas.



c. Las habilitaciones urbanas para fines de gran industria o industria básica, comercio y Usos Especiales (OU).

La Municipalidad, a requerimiento del administrado, otorga Licencia de Habilitación Urbana bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda el proyecto. Los requisitos son los mismos a los exigidos por la modalidad original y de ser el caso, se debe presentar también el comprobante de pago por revisión del proyecto para el caso de las Modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica.,

Nota. El proceso de reurbanización es aprobado en la Modalidad C.

## 2. Modalidades de aprobación de regularización de Edificaciones.

Para la regularización de edificaciones son de aplicación las modalidades de aprobación A, B, C y D conforme a lo dispuesto en el DL 1225 del 25 de Septiembre y al D.S. N° 008-2015-VIVIENDA y modificatorias de la Ley N° 29090

Modalidad A: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o declaratoria de fábrica, y la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m<sup>2</sup>.
- c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso o aumento de área construida.
- d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- e. La demolición total de edificaciones menores de cinco (5) pisos de altura, siempre que no requiera el uso de explosivos.
- f. Las ampliaciones consideradas obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- g. Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- h. Las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen, para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

Modalidad B: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3, 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- b. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, con modificación estructural, aumento de área construida o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.

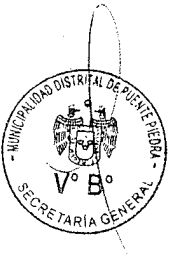




c. La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común

Modalidad C: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. Las edificaciones para fines de vivienda, multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos y/o más de 3 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- b. Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- c. Las edificaciones de uso mixto con vivienda.
- d. Las intervenciones que se desarrollen en bienes culturales inmuebles, previamente declarados.
- e. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- f. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- g. Locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.
- h. Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.



Modalidad D: Se sujetan a esta modalidad:

- a. Las edificaciones para fines de industria.
- b. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- c. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m<sup>2</sup> de área construida.
- d. Los locales de espectáculos deportivos de más de 20 000 ocupantes.
- e. Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

#### **CAPITULO IV DEL PROCEDIMIENTO**

##### **ARTICULO SEPTIMO.- Procedimiento**

**A) Procedimiento en la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas y Edificaciones,** conforme a lo establecido en el DL 1225 del 25 de Septiembre del 2015 y al D.S. N° 008-2013-VIVIENDA) y sus modificatorias de la Ley N° 29090 y dependiendo del tipo de Modalidad A,B,C y D

**1. MODALIDAD (A)  
Aprobación Automática con firma de profesionales.**

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ordenanza y conforme a Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la Municipalidad de los requisitos establecidos en la presente disposición y los demás que establezca el Reglamento del DS N° 008-2013-VIVIENDA. El cargo de ingreso constituye la regularización de su licencia, previo pago de la liquidación respectiva. En el caso de habilitaciones urbanas en regularización, el cargo de ingreso constituye la licencia.

En ambos casos, de habilitaciones urbanas y edificaciones una vez presentadas la solicitud, la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas como órgano de control urbano municipal, derivará para el desempeño de la Verificación Técnica y Administrativa a los miembros designados profesionales arquitectos o ingenieros que se desempeñen como Supervisores de Obra, los que estarán acreditados por sus respectivos colegios profesionales. Este procedimiento será el mismo para todas las Modalidades de (A) y (B) que correspondan a la regularización de las habilitaciones urbanas y edificaciones. La Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, que estará conformada por (01) Arquitecto y/o Ingeniero de la entidad más un asistente técnico administrativo suscribirán las Actas para remitirlas al órgano de control urbano. En un plazo que no excede de cinco (05) días hábiles; en dicha verificación se evalúa y/o realiza:

- El cumplimiento de requisitos reglamentarios;
- La autenticidad y/o veracidad de los documentos presentados;
- El cumplimiento de los parámetros establecidos en el Certificado de Zonificación y Vías aplicables al predio en la fecha de ejecución de la habilitación urbana o en el caso que le sea favorable, los parámetros vigentes.
- En caso el predio se encuentre afectado por vías nacionales, metropolitanas y/o reservas para equipamiento urbano e intercambios viales serán de cumplimiento obligatorio los parámetros vigentes relacionados con dichas afectaciones.
- La entrega y/o redención de los aportes reglamentarios;
- El cumplimiento de las normas de diseño establecidas en el RNE; y,
- La verificación de la ejecución de la obra la cual debe coincidir con los planos presentados.

De existir o no observaciones al Expediente, éstas serán levantadas en un Acta de Verificación suscrita por los verificadores designados; comunicándose expresamente y por escrito al recurrente mediante Notificación, quien podrá subsanarlas en el plazo máximo de siete (07) días hábiles. De no ser subsanadas, se emitirá la Resolución denegatoria del trámite solicitado; de lo contrario y estar conforme la documentación presentada, la Municipalidad, a través del Sub Gerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas expedirá la liquidación de derechos de pago con los aportes para redimir en dinero y/o en terreno para entrega de las minutas de transferencia a las entidades correspondientes, que se especificaran en la Resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes y/o conforme corresponda.

## **2. MODALIDAD (B)**

### **Aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos.**

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ordenanza y conforme a Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la Municipalidad del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente disposición y los demás que establezca el reglamento.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación por la Municipalidad, el cargo de ingreso constituye una licencia temporal que permite a partir de ese momento, iniciar las obras preliminares y provisionales que se establecen en el reglamento. La Municipalidad cuenta con un plazo de hasta quince (15) días hábiles para la verificación técnica y administrativa en los supuestos de edificaciones y veinte (20) días hábiles para el supuesto de



habilitaciones urbanas; así como de los otros requisitos que establece el Reglamento respectivo para garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto conforme al DS-026-2008-VIVIENDA. Después de la verificación técnica y administrativa conforme al procedimiento establecido en el acápite anterior, la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas derivará a los verificadores designados para la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, que estará conformada por (01) Arquitecto y/o Ingeniero de la entidad más un asistente técnico administrativo. Después de la verificación sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente y su liquidación posterior. A partir de ese momento puede iniciar o continuar obras y/o regularizar su licencia. El cargo de ingreso constituye una licencia temporal que permite a partir de ese momento, continuar las obras preliminares y provisionales que se establecen en el reglamento. La Municipalidad cuenta con un plazo de hasta quince (15) días hábiles para la verificación técnica y administrativa según el caso.

La Municipalidad, a través del Sub Gerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas expedirá la liquidación de derechos de pago con los aportes para redimir en dinero y/o en terreno, que se especificaran en la Resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes y/o conforme corresponda.

### 3. MODALIDADES (C) y (D)

**Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.**

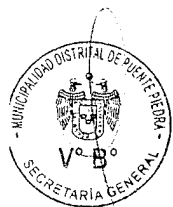
Para obtener las licencias reguladas por la presente Ordenanza, mediante esta modalidad se requiere la presentación ante la Municipalidad competente de los requisitos establecidos en la Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación de la Comisión Técnica; la Municipalidad competente convoca a esta en un plazo no mayor a (05) días hábiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días hábiles para edificaciones y de cuarenta (40) días hábiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente; vencido el plazo sin el pronunciamiento correspondiente se aplicara el silencio administrativo de conformidad a la Ley N° 29060 - Ley del Silencio Administrativo.

El representante de la Municipalidad Distrital que Presidirá la Comisión Técnica es el Sub Gerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas conforme al ROF y/o documento que lo acredite. La Comisión Técnica no puede formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad. El Reglamento respectivo señala las excepciones que correspondan. La Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas deberá agendar todos los Expedientes que ingresen a Comisión Técnica, registrando en Orden del Día de cada sesión de la Comisión Técnica y los expedientes atendidos así como el quórum correspondiente.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. Cada Modalidad se encuadra en lo precisado en el Numeral 1 y 2 del Artículo Sexto de la presente Ordenanza.

### 4. Procedimiento complementario de la Regularización de Edificaciones Ejecutadas,



conforme a lo establecido en el Artículo 5° del D.S. N° 026-2008-VIVIENDA y del DS N° 008-2013-VIVIENDA y sus modificatorias:

En la verificación técnica y administrativa de la edificación y/o habilitación urbana a regularizar, el funcionario municipal verificador comparará ésta con los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa aplicable al inmueble o predio matriz con los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

De ser conforme, la verificación técnica y administrativa, el funcionario verificador municipal designado para tal fin del órgano de control urbano, es decir de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas remitirá para su expedición y otorgamiento de la licencia dentro del plazo establecido, debidamente sellado y firmados los planos presentados, así como la parte del FUE o FUHU, consignándose el número de la respectiva Resolución de Licencia de Obra. Dos juegos de la documentación técnica se entregaran al administrado.

Si en la verificación se observan transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el funcionario municipal comunicará al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

## CAPITULO V

### DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES

#### ARTICULO OCTAVO.- Beneficios.

Se consideraran los siguientes parámetros, detallados a continuación:

##### 1. RETIROS:

Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas, en vías locales, que cuenten con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resultan técnicamente procedentes, siempre y cuando, en el caso de los frontales, coincidan con más del 50% de la longitud de lado de la cuadra, debiendo presentar la gráfica correspondiente, debidamente sustentado con fotografías. En caso de los retiros laterales, se podrá regularizar solo el 40% de las construcciones en dichos linderos. No se aceptaran intervenciones sobre Jardín de Aislamiento y/o áreas de dominio público.

2. **AREA LIBRE.**- Se aceptará en estos casos la disminución del 25% adicional sobre el metraje de área libre mínima establecida en la normativa vigente, siempre que se soluciones adecuadamente la iluminación y ventilación; de conformidad con el cuadro de Parámetros Urbanísticos Edificatorios del numeral 5 del presente artículo.

3. **POZOS DE LUZ.**- Para los pozos de luz, se aplicara una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el RNE, debiendo tener en cuenta:

- a) Para viviendas unifamiliares, tendrán una dimensión mínima de 2.00 m por lado medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.
- b) Para viviendas en edificaciones multifamiliares, tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m. por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.

4. **ESTACIONAMIENTO.**- Para las construcciones que se hayan edificado bajo los alcances de la presente norma, se aplicará lo siguiente:

- a) En edificaciones ubicados en Zona Residencial
- b) Residencial de Densidad Media (RDM): 1 estacionamiento por cada 3 viviendas
- c) Estacionamiento en edificaciones ubicadas en zona Comercial





USOS	UN (01) ESTACIONAMIENTO POR CADA
Local comercial, tienda o Galería Comercial	100.00 m2 de área útil Mas el 50% del área de circulación horizontal
Oficinas Administrativas	75.00 m2 de área útil
Bancos, Financieras o similares	75.00 m2 de área útil (área de atención más oficinas)
Universidades, Institutos Superiores, Academias y/o similares	15 alumnos / 15 personal administrativo
Colegios	100.00 m2 de área útil
Cafeterías o similares	75.00 m2 de área útil
Centro Medico y Laboratorio Clínico	100.00 m2 de área útil
Consultorios Médicos y Odontológicos	100.00 m2 de área útil
Hospedaje, hoteles y similares	10 huésped / 10 personal

**5.- CUADRO DE PARÁMETROS.-** Para las construcciones que se hayan edificado bajo los alcances de la presente norma, se considera el presente cuadro de parámetros Urbanísticos Edificatorios para uso de Vivienda.

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2.)	FRENTE MINIMO (ml.)	ALTURA MAX. DE EDIFICAC. (PISOS)	AREA LIBRE MINIMA (%)
Residencial de Densidad Media - RDM	Unifamiliar	90	6	3	22.5
	Multifamiliar	120	6	4	22.5
	Multifamiliar	150	8	4-5 (1)	26.25
	Conj. Residencial	800	20	6	37.5
Vivienda Taller - VT	Unifamiliar	180	8	4-5 (1)	26.25
	Multifamiliar				
Residencial de Densidad Alta - RDA	Multifamiliar	200	10	7	30
	Conj. Residencial	1600	35	8	45

(1) Frente a Parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20 m.

Para uso distinto a Vivienda serán de aplicación lo normado mediante la Ordenanza N° 1015-MML.

#### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** El plazo de vigencia de la presente Ordenanza está sujeto a lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1225.

**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrara en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

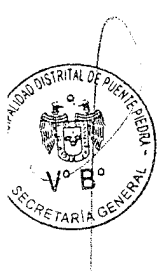
**TERCERA.-** En todo aquello no contemplado y que no se contraponga a la presente Ordenanza, será de aplicación supletoria, lo dispuesto por la Ley N° 29090 y sus reglamentos y modificatorias, así como las normas urbanísticas vigentes.

**CUARTA.-** Facúltese al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, así como para determinar y aprobar la prórroga de su vigencia.

**QUINTA.-** Encárguese a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración Tributaria, Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Desarrollo Urbano, y demás órganos competentes de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

**SEXTA.-** Encárguese a Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, y a la Gerencia de Tecnologías de Información y Gobierno Electrónico la publicación y difusión de la presente norma en el portal de la Municipalidad ([www.munipuentepiedra.gob.pe](http://www.munipuentepiedra.gob.pe)), a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas proceder de acuerdo a su competencia funcional.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA  
SECRETARÍA GENERAL

ABOG. HELI MARRUFO FERNANDEZ  
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

SR. NULTON F. JIMENEZ SALAZAR  
ALCALDE