



Municipalidad Distrital de Puente Piedra

Ordenanza N° 322-MDPP

Puente Piedra, 22 de Setiembre del 2017

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha, 22 de Setiembre del 2017, el Proyecto de Ordenanza que Establece Beneficio Administrativo para Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Construcción en el Distrito de Puente Piedra, estando con el Informe N° 162-2017-SGOPHU-GDU/MDPP de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, el Informe N° 144-2017-GDU/MDPP de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe Legal N° 093-2017-GAJ/MDPP de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 27680, concordado con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la cual radica en la facultad de ejercer actos del gobierno administrativos y de administración;

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Perú de 1993, otorga la potestad a los gobiernos locales, la competencia para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos Municipales, conforme a Ley, así como planificar el desarrollo Urbano y rural de circunscripciones incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo 40° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades establece que las Ordenanzas Municipales son normas de carácter general, que gozan 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, mediante ordenanzas se crean o modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos, contribuciones, dentro de los límites establecidos por normas y leyes;

Que, según el artículo 79°, numeral 3.6 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, es competencia y función específica de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcciones, remodelaciones o refacciones, demoliciones y declaratorias de fábrica, entre otros, requiriéndose por otro lado y de acuerdo a lo señalado en el artículo 92° del antes indicado cuerpo legal, que toda obra de construcción, conservación, refacción o modificación del inmueble, sea pública o privada, obtenga la licencia de construcción en su jurisdicción;

Que, mediante Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificada mediante Ley N° 30494, se establece la regulación jurídica de los procedimientos



administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

Que, el artículo 30° de la Ley N° 30494 establece que las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090 (25/09/2007), Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N° 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, asimismo todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido anteriormente, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, por otro lado se indica que las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial;

De mediante a Ordenanza N°283 emitida el 22 de marzo del 2016, se aprueba el Beneficio de Regularización de las Licencias de Edificación y de Habilitaciones Urbanas en el Distrito de Puente Piedra, donde se establece 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 y la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, será el órgano encargado de iniciar procedimientos establecidos en la presente Ordenanza; así como 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.

Estando a lo expuesto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, con el voto **UNANIME** de los miembros del concejo y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se aprueba la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIO ADMINISTRATIVO PARA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL DISTRITO DE PUENTE PIEDRA

ARTICULO PRIMERO: OBJETO

La presente Ordenanza tiene por Objeto establecer el beneficio de regularización extraordinaria temporalmente mientras dure su vigencia, respecto de las edificaciones del Distrito de Puente Piedra que hayan sido construidas, ampliadas, modificadas o remodeladas y concluidas mínimamente como casco habitable sin licencia de edificación, después de julio de 1999 hasta Diciembre del 2016; las que podrán ser regularizadas desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la cual tendrá una vigencia de 03 meses, siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación, en ambos casos y siempre que cumplan con las normas urbanísticas, edificatorias y de protección del patrimonio histórico y que no se haya efectuado sobre terrenos que se refiere la Cuarta Disposición Final de la Ley 29090.



La presente Ordenanza no derogará, ni contradirá la Ordenanza N° 283-MDPP emitida el 22.03.2016; solo establece el porcentaje a cobrar respecto a la multa por construir sin licencia en todas sus modalidades y también determina los requisitos para la Regularización de Edificaciones, de acuerdo a lo señalado en el D.S. 011-2017-VIVIENDA de 15.05.2017.

ARTICULO SEGUNDO: AMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del Distrito de Puente Piedra, excepto en las zonas arqueológicas ubicadas en el distrito debidamente declaradas como tales por el Ministerio de Cultura, siendo aplicables en estos casos la normativa especial que regula la protección de las zonas arqueológicas, asimismo tampoco se aplicará en los predios localizados en áreas reservadas para el uso de vía pública, áreas destinadas para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión, predios que contravengan los planos de Habilitaciones Urbanas en general y que formen parte de la trama vial o en zonas de riesgo calificado por Defensa Civil, y los casos establecidos en la Ordenanza 1105-MML.

ARTICULO TERCERO: DEFINICIONES

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente ordenanza se considerarán las definiciones detalladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (A-010 Capítulos VII, VIII y IX), Ley N° 29090 (Del título II, Art. 4°) y la Ley N° 27444 (Art. IV), D.S. N° 011-2017-VIVIENDA y las siguientes definiciones:

1. Edificación: Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
2. Regularización: Tramite para obtener la Licencia de edificación de una obra ya ejecutada.
3. Casco Habitable: La edificación que cuenta con estructuras, muros, falso pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño y acabados exteriores con excepción de pintura.
4. Demolición: Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.
5. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
6. 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.
7. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

ARTICULO CUARTO: ORGANOS COMPETENTES

El órgano competente para ejercer los procedimientos normados en la presente ordenanza, en los aspectos administrativos y técnicos, es la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, que resolverá en primera instancia, y la Gerencia de Desarrollo Urbano resolverá en segunda instancia, agotando la vía administrativa.

ARTICULO QUINTO: SUJETOS DE LA REGULARIZACION

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios y/o adjudicatarios de las edificaciones para uso de vivienda y de uso diferente a los de vivienda incluyendo Edificaciones Industriales en el ámbito de la jurisdicción del distrito que hayan sido construidas y en condiciones de habitabilidad después de julio de 1999 hasta diciembre de 2016.

ARTICULO SEXTO: REQUISITOS

Requisitos para Regularización de Edificaciones, de acuerdo al Artículo 78° del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.

- a) Formulario Único de Edificación - FUE, por triplicado y debidamente suscritos.
- b) Cuando no sea el propietario del Predio, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.



- c) En caso el administrado sea una persona jurídica; declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Lotización, según formato.
 - Plano de Arquitectura (Planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
- e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- f) Carta de Seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- g) Declaración jurada del profesional constataador, señalando estar hábil para ejercicio de la profesión.
- h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, 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 encuentra inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- j) Copia del comprobante de pago de la multa correspondiente.

ARTICULO SETIMO: MODALIDADES DE APROBACION DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES.

Para la regularización de edificaciones son de aplicación las modalidades de aprobación A, B, C y D conforme a lo dispuesto en DL 1225 del 25 de Setiembre y al D.S. N° 011-2017-VIVIENDA y modificatoria de la Ley N° 29090:

Modalidad A: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² 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, conformidad de obra o declaratoria de fábrica, y/o edificación, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m².
- c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área techada.
- d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, de acuerdo a la legislación de la materia.
- e. La demolición total de edificaciones menores a tres (03) pisos de altura, que no cuenten con semisótano ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.
- f. Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040 "Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.
- 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 penitenciarios 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, quinta o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3,000 m² 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.
La edificación existente debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.
- c. La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y propiedad común, de acuerdo a la legislación de la materia.
- d. La demolición total de edificaciones hasta cinco (05) pisos de altura y/o que cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos.
En la presente modalidad, no están contempladas las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio.

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 o de más de 3 000 m² de área techada. Para efectos del Reglamento, el conjunto residencial se encuentra comprendido en la figura del condominio.
- 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 predios, que constituyan parte integrante del patrimonio Cultural de la Nación, declarados por el Ministerio de Cultura.
- 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 m² de área techada.
- f. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15 000 m² de área techada.
- g. Locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.
- h. Las demoliciones totales de edificaciones con más de cinco (05) pisos, o que requieran el uso de explosivos.
- i. 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 m² de área techada.
- c. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área techada.
- 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.

ARTICULO OCTAVO: BENEFICIO ADMINISTRATIVO EXTRAORDINARIO DE CONDONACION DE MULTA Y DERECHO A TRÁMITE.

Las personas naturales y/o Jurídicas que se acojan a la presente ordenanza obtendrán:

1. Condonación del 90% (noventa por ciento) del valor de la multa. Esto es, pagaran por concepto de multa el 1% del valor de la obra para edificaciones de vivienda unifamiliar, bi familiar o multifamiliar .
2. Condonación del 80% (ochenta por ciento) del valor de la multa. Esto es, pagaran por concepto de multa el 2% del valor de la obra para edificaciones de uso mixto o usos diferentes a los de vivienda, incluyendo Edificaciones industriales.

ARTICULO NOVENO: CONDONACION DE MULTAS

El beneficio de la condonación de la multas administrativas, incluyen multas que se encuentran en cobranza coactiva, impuestas por ejecutar construcciones sin licencia de edificación, siempre y cuando los administrados se acojan a la presente norma y obtenga su respectiva resolución de regularización de edificación.

ARTICULO DECIMO: PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo de licencia de Regularización de Edificación establecido en la presente norma podrá ser promovido por persona natural y/o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del predio que cuente con habilitación urbana, con estudios preliminares aprobados o haber sido calificado para realizar la habilitación de Oficio y con condiciones de habitabilidad después de julio de 1999 hasta diciembre de 2016.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

- a) La sub Gerencia de Obras Privadas efectuará la verificación de la documentación a presentarse certificando con el V° B°.
- b) De encontrarse conforme los documentos se procederá a liquidar el derecho de trámite, debiendo el administrado efectuar el abono en la caja, adjuntando este al expediente, para luego ser presentado en mesa de partes, y ser remitido a la Sub Gerencia de Obras Privadas para su revisión técnica.
- c) Si el resultado de la Verificación es NO CONFORME, la Sub Gerencia de Obras Privadas emitirá el acto administrativo correspondiente, el cual será notificado al recurrente
- d) Si el resultado de la verificación es CONFORME, la Sub gerencia de Obras Privadas comunicará al administrado dicha conformidad y emitirá la licencia correspondiente.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: EXCEPCION LEGAL

Las obras ejecutadas en inmuebles declarados como patrimonio cultural, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 27580, no son objeto de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza entra en vigencia desde el día siguiente de su publicación y tendrá una vigencia de tres (03) meses.

SEGUNDA.- Facúltese al señor alcalde, para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, sin que signifique la regla previa para su vigencia; asimismo, la facultad para determinar y aprobar la prorrogación de su vigencia conforme sus atribuciones.



TERCERA.- Encárguese a las Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas y demás órganos competentes de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

CUARTA.- Encárguese a la Secretaria General la publicación del texto de la presente Ordenanza.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
SECRETARÍA GENERAL
ABOG. HELI MARRUFO FERNANDEZ
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
C.P.C. MILTON F. JIMENEZ SALAZAR
ALCALDE