



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN ANTONIO - CAÑETE

## ORDENANZA N° 003-2013-MDSA

San Antonio, 28 de Mayo del 2013

### EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SAN ANTONIO – CAÑETE

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**

**VISTO:** El Informe N° 112-2013-GDUR-MDSA de fecha 28-05-2013 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural e Informe N° 50-2013-AJ-MDSA de la Oficina de Asesoría Legal de la Municipalidad Distrital de San Antonio.

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución Política del Perú reconoce la autonomía Política, Económica y Administrativa de los Gobiernos Locales, otorgándole potestad tributaria para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios y derechos Municipales, o exonerar de éstos dentro de su jurisdicción con los límites que señala la Ley, siendo que la Ley N° 27972 en su Art. 36° contempla que los gobiernos locales promueven el desarrollo económico de su circunscripción territorial y la actividad empresarial local, con criterio de justicia social;

Que, la Municipalidad Distrital de San Antonio a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural vienen implementando un conjunto de medidas conducentes a lograr el desarrollo urbano y rural ordenado del distrito de San Antonio dentro de las cuales en orden cronológico se han dado las siguientes: -Elaboración de la Cartografía Base del distrito de San Antonio; -Elaboración del Expediente técnico del Catastro urbano; -Levantamiento de Información catastral y digitalización en el sistema; -- Elaboración del plano catastral sectorizado; -Adquisición de Equipos de alta precisión Geodésicos y Topográficos; -Saneamiento Físico Legal de terrenos administrados por la Municipalidad Distrital de San Antonio, áreas de uso público y terrenos de propiedad particular ubicados en el casco urbano, sectores urbanos marginales y anexos;

Que, en el contexto de lo señalado en el considerando que antecede, se cuenta hoy con herramientas más útiles para el Desarrollo Urbano, proveniente del sector público y privado, siendo el contexto actual más favorable para regularizar los diversos trámites relacionados al tema;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Antonio a partir del diagnostico del estado situacional de la dinámica de ejecución de obras privadas en el distrito (Habilitación de Tierras, Edificaciones) propone viabilizar el trámite de regularización de Licencias de Construcción en dicho ámbito, concerniente a las destinadas al uso residencial y recreacional, estableciendo para ello mecanismos administrativos de gestión, ágiles y asequibles que promuevan formalmente la regularización de la construcción concordantes con la normatividad contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Ley N° 29090, sus modificatorias, reglamentos y demás normas complementarias sin colisionar con la calidad arquitectónica y seguridad de las estructuras e instalaciones que debe caracterizar a las edificaciones. A mérito de ello propone la exoneración extraordinaria y por única vez hasta del 100% del valor de la multa por este concepto, aplicable a todo administrado que en forma voluntaria se acerque a regularizar su construcción en el plazo establecido;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN ANTONIO - CAÑETE

Que, asimismo los administrados que en su momento se acogieron a la Ordenanza N° 006-2008-MDSA para facilitar el proceso de reconstrucción a consecuencia del sismo acaecido el 15.AGO.2007 y que no contaban con el título de propiedad registrado, al haber accedido al título de propiedad mediante COFOPRI deberán adecuar sus trámites al procedimiento establecido en la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y demás normas complementarias;

Que, el Reglamento de la Ley N° 27157- Ley de Regularización de Edificaciones y del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica, en su artículo 108° modificado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA del 08.NOV.2006, establece que la regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia de obra, a partir de la vigencia de dicha Ley, 20.JUL.1999, se hará pagando la multa señalada en su Art. 36°, equivalente al 10% del valor de la obra declarada, así como los derechos de Licencia de Obra;

Que, mediante Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, de fecha 27.SET.2008, se aprobó el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación, y en el Capítulo VI concordante con el artículo 30° de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se establece que dichas edificaciones podrán ser regularizadas hasta el 31.DIC.2008, plazo que fue ampliado en 180 días calendario mediante la Ley N° 29300 de fecha 16.DIC.2008, la cual, modifica el primer párrafo del Art. 30° de la Ley 29090, siendo ampliado hasta el 31.DIC.2010, mediante la Disposición Transitoria Primera de la Ley 29476, Ley que modifica y complementa la Ley 29090, de fecha 17.DIC.2009, debiendo para ello cancelar los derechos y multa del 10% del valor de la obra y que todas aquellas que no cumplan con las normas urbanísticas o que no se hayan regularizado al vencimiento de dicho plazo serán demolidas, de conformidad con lo previsto en el Art. 93° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, es política de la actual gestión municipal alentar el desarrollo económico y social del vecindario reconociendo el importante esfuerzo económico que su población ha efectuado en la construcción de sus viviendas, situación que hace necesario establecer un nuevo proceso de regularización de edificaciones en el distrito;

Que, a la fecha y conforme lo dispuesto en la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su modificatoria Ley N° 29476, el plazo establecido para iniciar el procedimiento de regularización de edificaciones ha vencido, situación que ha generado que no exista una solución técnico legal actual al problema de las construcciones realizadas sin licencia de edificación que cumplen con los parámetros normativos vigentes y puedan ser mantenidas en el tiempo;

Que, actualmente existe un gran número de vecinos del distrito que, por diversas razones han construido sin Licencia de Edificación Municipal y la Habilitación Urbana correspondiente, los cuales se encuentran en la situación de no poder regularizar el estado del predio, con el riesgo de disponerse la demolición de lo ejecutado, estando a que la Ley 29090 y su modificatoria Ley N° 29476 no ha establecido solución alguna a este problema;

Que, es necesario dictar una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las construcciones realizadas después del plazo establecido en la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su modificatoria Ley N° 29476, que permita dar solución en gran parte al problema existente, y en forma progresiva erradicar la práctica de las construcciones de edificaciones sin licencia en el distrito de San Antonio - Cañete;

Estando a lo expuesto y de conformidad a lo establecido por el artículo 9° numeral 8), artículos 39° y 40° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, con la aprobación UNÁNIME de los miembros del Concejo y con dispensa de la aprobación del Acta, se ha aprobado lo siguiente:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN ANTONIO - CAÑETE

**ORDENANZA QUE OTORGA FACILIDADES PARA FORMALIZAR EL PROCESO DE EJECUCION DE OBRAS PRIVADAS (REGULARIZACION) EN EL AMBITO DEL DISTRITO DE SAN ANTONIO**



**ARTÍCULO PRIMERO.-** Otorgar el beneficio de amnistía de hasta un 100% de la multa que corresponde por construir sin la debida licencia de obra para aquellos propietarios que se acojan expresamente a los beneficios de la presente ordenanza durante el periodo de su vigencia, según se detalla a continuación:

PLAZOS MAXIMOS DE ACOGIMIENTO		PLAZO MAXIMO DE PRESENTACION DE EXPEDIENTE COMPLETO
Dentro de los 30 días calendarios	Después de los 30 días y antes de los 60 días (calendarios)	Dentro de los 60 días hábiles (contabilizados desde la fecha de acogimiento)
100%(*)	90%(*)	Debe cumplir con todos los requisitos que señala la Ley N° 29090 y demás normas complementarias
Para acogerse es necesario efectuar el pago de autoliquidación de derechos de licencia de obra o habilitación urbana según corresponda.		

(\*) Porcentaje de exoneración de multa

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El acogimiento a la presente ordenanza se podrá realizar con el pago adelantado de la autoliquidación de los derechos de licencia empleando el formulario de solicitud oficial de la Municipalidad - FUT, el anexo de autoliquidación señalado en la Ley N° 29090 y una declaración jurada cuyo formato constituye anexo de la presente ordenanza. el trámite deberá ser complementado con la presentación formal del expediente de regularización completo antes de vencido el plazo de 60 días hábiles contabilizados a partir de la fecha de acogimiento a la presente ordenanza. De no efectuarse la presentación formal del expediente completo antes del plazo señalado de 60 días, se considerara que el administrado ha desistido del acogimiento y el pago realizado será considerado como pago a cuenta de la multa respectiva; vale decir que en ese caso se pierde la amnistía;

**ARTÍCULO TERCERO.-** Precisar, que el beneficio señalado en el articulo precedente solo será aplicable para los casos de unidades inmobiliarias o edificaciones tipificadas de uso recreacional y/o residencial (unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar), que cuenten con habilitación urbana aprobada, cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes y que inicien el trámite de regularización de la licencia de obra en forma voluntaria; estarán exceptuados del presente beneficio las unidades inmobiliarias que correspondan a un uso diferente, tales como: comercio, industria, usos especiales, etc.

**ARTÍCULO CUARTO.-** El acogimiento a la presente Ordenanza no exime el trámite de aprobación técnica respectiva, por lo tanto no obliga a la expedición de la respectiva licencia de obra la cual necesariamente deberá ser tramitada bajo la modalidad asistida y con aprobación de la comisión calificadora de proyectos o en su defecto con la presentación de una carta de seguridad de obra de parte de los recurrentes. Si el plano



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN ANTONIO - CAÑETE

no cuenta con la aprobación técnica respectiva no se otorgara la licencia de obra, la cual será obtenida un vez subsanadas las observaciones en caso hubiera, resultando únicos responsables de posibles defectos de construcción y sus consecuencias los propietarios y los responsables de obra de las edificaciones. La presente ordenanza tampoco exime el cumplimiento de las disposiciones emanadas de la Ley de Playas N° 26856 y su correspondiente reglamento, así como disposiciones similares vigentes que corresponden al proceso integral de ejecución de obras privadas, vale decir la fase de saneamiento físico legal, habilitación urbana y finalmente de edificación.



**ARTÍCULO QUINTO.-** No podrán ser pasibles de acogimiento a la presente Ordenanza aquellas construcciones ubicadas sobre terrenos que constituyen áreas de tratamiento especial (zonas intangibles, con zonificación no concordante), carentes de título de propiedad registrado y que no se encuentren incluidas dentro del plano del proyecto de habilitación urbana aprobada o discordante con el plano de trazado y lotización aprobado, que no cuenten con aprobación de la Comisión Técnica interna. En estos casos los administrados previamente deberán obtener la aprobación municipal del proyecto de reurbanización respectivo en concordancia con lo señalado en el Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.



**ARTÍCULO SEXTO.-** se considera obra de edificación y que requieren licencia de obra los siguientes:

- a) **Edificación nueva:** Obra que se ejecuta totalmente o por etapas sobre un terreno baldío, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las normas de edificación vigentes.
- b) **Remodelación:** Obra que altera, total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar su área techada total.
- c) **Ampliación:** Obra que incrementa el área techada de una edificación existente, sin alterar su tipología y armonía estilística original.
- d) **Refacción:** Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
- e) **Acondicionamiento:** Trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielorrasos, ejecución de acabados e instalaciones.
- f) **Puesta en valor:** Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación con valor histórico monumental calificado.
- g) **Cercado:** obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso cuando lo permita la municipalidad.
- h) **Demolición:** Obra que elimina planificadamente una edificación, en forma total o parcial, para ejecutar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.
- i) **obras menores:** toda obra que no altere los elementos estructurales de la edificación original, en la medida que cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios; y cuya área no exceda, en total, de 30 m<sup>2</sup> de intervención; o, en el caso de las no mensurables, cuyo valor de obra no sea mayor de seis (6) UIT.

no podrán considerarse obras menores aquellas que alteren las fachadas o volúmenes de inmuebles ubicados en zonas monumentales y/o bienes culturales inmuebles previamente declarados.

**ARTICULO SETIMO.-** Con la finalidad de completar el proceso de reconstrucción iniciado luego de acaecido el sismo del 15-08-2007 los administrados que se acogieron a los beneficios de la Ordenanza N° 008-2008-MDSA, que otorgo facilidades para construcción de viviendas podrán acogerse a la presente ordenanza con el propósito de adecuar los tramites conforme la normativa señalada en le Ley N° 29090 y demás normas complementarias sin efectuar pagos de derechos de obra adicionales en merito



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN ANTONIO - CAÑETE

a los alcances de la ordenanza en mención, en la medida que no se hayan realizado obras adicionales o ampliaciones no consideradas originalmente.

**ARTICULO OCTAVO.-** Con la finalidad de promover la inversión privada en el distrito declárese de necesidad pública continuar con la titulación de predios urbanos ubicados en el casco urbano tradicional, Asentamientos Humano periféricos, caseríos y Asociaciones de Vivienda coadyuvando con su saneamiento físico legal mediante la suscripción de convenios con los sectores de la población organizados que permitan la elaboración de los estudios técnicos correspondientes sobre la base de la cartografía básica del distrito y el desarrollo del proyecto de catastro urbano. Encárguese así mismo a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural proponga las acciones necesarias para actualizar total o parcialmente los lineamientos y componentes contenidos en el esquema de ordenamiento territorial del distrito aprobado mediante Ordenanza N° 023-2000-MPC de la Municipalidad Provincial de Cañete, así como las acciones necesarias para continuar con el proceso de adjudicación de predios a favor de la Municipalidad Distrital de San Antonio para consolidar el desarrollo de proyectos de vivienda (PROMUVI) y desarrollo integral de zonas eriazas y rurales (playa, campo y cerros).

**ARTÍCULO NOVENO.-** Encargar a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Gerencia de Rentas, Oficina de Obras Privadas y Catastro y Oficina de Asesoría Legal el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO DECIMO.-** La presente Ordenanza estará vigente desde el 01 de Junio del 2013 y por el plazo de 60 días calendarios para el acogimiento por parte de las personas interesadas.

**ARTÍCULO UNDECIMO.-** Ordenar a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en medio oficial.

**POR TANTO:**

**MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y ARCHIVESE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN ANTONIO - CAÑETE  
C.P.C. LUIS CARLOS SALAZAR VÁSQUEZ  
ALCALDE (P)