



## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

### ORDENANZA N° 223-2015/MDLV

La Victoria, 24 de Setiembre de 2015

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE LA VICTORIA

VISTO; en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 24 de Setiembre de 2015, el Dictamen N° 001-2015-CPDU/MDLV de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano; y,

#### CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico; teniendo además como finalidad representar al vecindario y promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales; correspondiéndoles al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las cuales tienen rango de Ley de acuerdo al inciso 4 del Artículo 200 de la Constitución Política del Perú;

Que, así mismo el Artículo 195 de la norma acotada Up Supra, establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, así como la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con los planes nacionales y regionales de desarrollo, de manera que son competentes organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad y planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, conforme a Ley;

Que, el tercer párrafo del Artículo 40 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades establece que las Ordenanzas Municipales en materia de su competencia son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura orgánica municipal por medio de las cuales se aprueba la organización interna, regularización, administración, 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 Ley;

Que, el Artículo 90 de la precitada Ley, señala que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan entre otros las Ordenanzas; o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y ornato de la edificación;

Que, el Artículo 92 de la referida norma señala que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere de una licencia de construcción, expedida por la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble; asimismo, en su Artículo 93 establece que las municipalidades provinciales y distritales, dentro del ámbito de su jurisdicción, están facultados para entre otros ordenar la demolición de obras que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción;

Que, el Artículo 30 de la Ley N° 29090 – Ley de Regularizaciones Urbanas y Edificaciones, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 25 de Setiembre del 2007, establece que: "Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de obra después del 20 de Julio de 1999, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre de 2008, avaladas por una declaración de parte y/o el autoevaluó, conforme el procedimiento que se establezca mediante decreto supremo".

Que, la Ordenanza N° 200-2014/MDLV – Regularización de Licencias de Edificaciones en el Área de Tratamiento Normativo II del Distrito de La Victoria, estableció Beneficios de Regularización de Edificaciones ejecutadas sin Licencia desde Julio de 1999 al 31 de Diciembre de 2014;





## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

Que, mediante Informe N° 052-2015-JGFM-SGOPCYCU, la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Control Urbano, señala que tomando como referencia los resultados obtenidos en los sectores de "La Pólvara" y de los AA.HH. cerro "El Pino" y cerro "San Cosme", sobre el porcentaje de edificaciones informales así como dar atención a las solicitudes de regularización de edificaciones construidas sin licencia, es necesario una norma que permita su regularización:

Que, mediante Informe N° 087-2015-SGPR-GPP/MLV, la Subgerencia de Planeamiento y Racionalización señala que en vista de la problemática referente a que las Edificaciones Informales siguen en aumento y debido a las solicitudes por parte de los vecinos, se ha visto conveniente la formulación de la presente Ordenanza que beneficiará a los vecinos de La Victoria, no solo con la regularización de su edificación, sino teniendo beneficios en cuanto al pago de la multa correspondiente:

Que, mediante Informe N° 313-2015-GAJ/MLV, la Gerencia de Asesoría Jurídica considera que es viable aprobar el proyecto de "Ordenanza que Regula el Procedimiento Especial de Regularización de Edificaciones sin Licencia en el Distrito de La Victoria que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana" por cuanto se ajusta al marco normativo establecido por Ley;

Que, mediante Dictamen N° 001-2015-CPDU/MLV, la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano después de evaluar los informes emitidos por las áreas correspondientes, teniendo en cuenta la problemática existente con respecto al alto porcentaje de edificaciones construidas sin licencia en el distrito victoriano; recomienda al Pleno del Concejo Municipal la aprobación de la "Ordenanza que Regula el Procedimiento Especial de Regularización de Edificaciones sin Licencia en el Distrito de La Victoria, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana";

ESTANDO A LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 8 y 9 DEL ARTÍCULO 9 Y ARTÍCULO 40 DE LA LEY N° 27972 – LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, CONTANDO CON EL VOTO POR UNANIMIDAD DE LOS SEÑORES REGIDORES ASISTENTES A LA SESIÓN DE CONCEJO DE LA FECHA, Y CON LA DISPENSA DEL TRÁMITE DE LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS, SE HA DADO LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA QUE FORMA PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA.**

### Exposición de Motivos

La informalidad en la construcción es un problema latente en todo el Perú. A la fecha se ha podido verificar en nuestra jurisdicción la existencia de construcciones ejecutadas sin realizar el trámite de obtención de la Licencia de Edificaciones, y menos declaradas en el área de rentas de esta Municipalidad.

Con anterioridad nuestra corporación edil, teniendo en cuenta esta problemática, ha otorgado disposiciones legales que permitieron la Regularización de Licencias de Edificaciones en el Área de Tratamiento Normativo II del distrito de La Victoria, siendo la última Ordenanza la N° 200-2014/MDLV del 17 de octubre de 2014 y vigente hasta el 31 de diciembre de 2014. Sin embargo, por diferentes circunstancias, muchos pobladores no se acogieron a este proceso de regularización, continuando en la informalidad. Asimismo, muchos de los expedientes que fueron ingresados durante la vigencia de esta Ordenanza fueron observados y no fueron subsanados por los administrados, y por el plazo transcurrido cayeron en abandono.

En vista de esta experiencia, y teniendo en cuenta que existen muchas edificaciones sin regularizar, es que se proyecta esta nueva Ordenanza para el distrito de La Victoria que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II pero con nuevos aportes, normando Parámetros Urbanísticos y Edificatorios especiales para uso de vivienda e indicando una nueva fecha de culminación de las obras y una nueva fecha límite para la regularización de sus edificaciones. Asimismo para poder iniciar el trámite correspondiente se deberá declarar previamente la edificación a regularizar ante la Gerencia de Administración Tributaria.





## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

El Artículo 90 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan entre otros las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y ornato de la edificación, a su vez, el Artículo 92 de la referida norma señala que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere de una licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso cercado, y la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que lo señalado en las normas anteriormente señaladas, y teniendo como base que toda obra de construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, requiere de una licencia de construcción, que estas mismas deben cumplir con los requerimientos establecidos, entre otros, por las ordenanzas municipales que garanticen la salubridad y el ornato de la edificación, es que también fundamentan la presente propuesta de Ordenanza.

El plazo para la recepción de los comentarios es de tres (03) días contados a partir de la fecha de publicación del presente proyecto en el portal institucional de la Municipalidad distrital de La Victoria, debiendo los interesados remitir sus comentarios con atención a la Sugerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano al correo electrónico siguiente: [hmechanw@munilavictoria.gob.pe](mailto:hmechanw@munilavictoria.gob.pe)

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.- OBJETIVO DE LA ORDENANZA.

Regular el procedimiento de Licencia de Edificaciones en vía de regularización para el distrito de La Victoria que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II; a fin de formalizar las edificaciones ubicadas en dicho sector.

Para acogerse a los beneficios establecidos en la presente Ordenanza, las edificaciones deberán haber concluido la obra antes del 31 de diciembre del 2014.

Así mismo, a fin de acogerse a la presente Ordenanza el predio a Regularizar no debe de contar con Licencia de Edificación previa vigente y/o en trámite.

##### Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente norma será de aplicación en todo el distrito de La Victoria que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana.

##### Artículo 3.- DEFINICIONES.

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

**Administrado:** Es la persona natural o jurídica, propietaria o que cuente con derechos ciertos del inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificaciones en vía de Regularización.

**Área de Tratamiento Normativo II:** Es el área de mayor homogeneidad de función, donde predomina el uso residencial de densidad media, comercio. Abarca la zona del distrito comprendida por La Victoria y San Luis.

**Licencia de Regularización de la Edificación:** Es la autorización que expide la Municipalidad de La Victoria para las obras materia de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento en la presente Ordenanza.

**Obra concluida:** Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitabilidad, es decir debe contar con muros tarrajeados, puertas de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo, cocina instalada, redes eléctricas y sanitarias





## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

instaladas y funcionando. No se aceptaran obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas y sin instalaciones.

**Retiro:** Es la distancia o espacio que existe entre el límite de propiedad al frente del lote y el límite de edificación. debe de estar completamente libre de áreas techadas. Esta comprendido dentro del área de propiedad privada.

**Zonificación:** Conjunto de normas técnicas urbanísticas que regula el uso del suelo.

### TITULO II

#### DE LA LICENCIA DE EDIFICACIONES EN REGULARIZACIÓN

##### Artículo 4.- ÓRGANOS COMPETENTES.

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente título en aspectos administrativos y técnicos es la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano, la que resolverá en Primera Instancia, y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en Segunda Instancia, agotando la vía administrativa.

##### Artículo 5.- SUJETOS DE REGULARIZACIÓN.

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales y jurídicas que sean propietarias de las edificaciones ubicadas en el Área de Tratamiento Normativo II del Distrito de La Victoria.

##### Artículo 6.- REQUISITOS.

El procedimiento administrativo para la Regularización de Edificaciones sin Licencia, se inicia con la presentación de los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificaciones - FUE (03 originales) consignando los datos requeridos, debidamente firmados y sellados por los actores del proceso.
- b) Anexo A del Formulario Único para datos de Condóminos Personas Naturales.
- c) Anexo B del Formulario Único para datos de Condóminos Personas Jurídicas.
- d) Anexo D del Formulario Único – Autoliquidación (1 original y 1 copia).
- e) Copia Literal de dominio de SUNARP con antigüedad no mayor de 30 días naturales completa.
- f) De no ser el propietario del predio presentar documento que acredite que cuenta con derecho a solicitar la Licencia de Edificación en vía de Regularización.
- g) De ser persona jurídica se presentará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con antigüedad no mayor de 30 días naturales.
- h) Declaración Jurada de los profesionales que suscriben la información técnica.
- i) Declaración jurada o documentación que acredite la fecha de culminación de la obra.
- j) Documentación técnica suscrita por el titular y el profesional responsable compuesto por:
  - Memoria Descriptiva.
  - Un (01) juego del Plano de Ubicación y Localización para su revisión, según formato (ver literal n. del artículo 1 de la RV-001-2012-VIVIENDA-VMVU).
  - Un (01) juego de los planos de Arquitectura (escala 1/50) plantas, cortes y elevaciones.
  - Una vez aprobada esta documentación se completará los tres (03) juegos.
- k) Carta de seguridad de obra, firmada por Ingeniero Civil colegiado.
- l) Copia del Título Archivado de la Declaración de Fábrica, de ser el caso. De no existir planos deberá acreditar el mismo con la esquila emitida por SUNARP que no obran planos, en su defecto adjuntar plano del levantamiento de la fábrica inscrita.
- m) Autorización de Junta de Propietarios y Reglamento Interno en el caso de Régimen de Independización y Copropiedad o Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, cuando corresponda.





## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

- n) Comprobante de pago por derecho de trámite y derecho de licencia de edificación igual al 10% de una (01) UIT (Valor de la UIT S/. 3,850.00).
- o) Comprobante de pago por multa correspondiente al 5% del valor de la obra, para vivienda.
- p) Comprobante de pago por multa correspondiente al 8% del valor de la obra, para otros usos.
- q) La multa generada por otra(s) Unidad(es) Orgánica(s) en sus trabajos de Fiscalización no implican un pago a cuenta de la multa establecida en la presente Ordenanza.
- r) En caso de proyectos de gran magnitud podrán presentar planos en secciones con escala conveniente de fácil lectura conjuntamente con el plano del proyecto integral.
- s) Adjuntar en medio magnético (CD-ROM) todos los archivos necesarios en formatos digitales legibles (DOC, XLS, DWG). No se aceptarán archivos en formato PDF o en formato no editable.

Por ningún motivo se aceptarán expedientes con los requisitos incompletos.

### Artículo 7.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización establecido en la presente norma, podrá ser promovido por la persona natural o jurídica, propietaria o que acredite que cuenta con derecho a regularizar en caso que el solicitante de la licencia de obra no sea el propietario del predio.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

- a) Los documentos a presentar conforman el expediente la misma que será presentado en mesa de parte en el centro de atención de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad de La Victoria, ubicada en Av. México N° 230.
- b) Todos los documentos que se presenten en el expediente tienen la condición de declaración jurada; en tal sentido, los funcionarios de las unidades de recepción documental a través de la Mesa de Partes del centro de atención se limitarán a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos en la presente ordenanza. De ser así se le asignará un número, sellará y firmará el FUE y foliará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias; en el caso contrario se devolverá al presentante en el mismo acto.
- c) De encontrarse completo el expediente presentado, se procederá a cancelar el derecho de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso oficial al registro municipal a través de la Mesa de Partes del centro de atención, los cuales emitirán el expediente presentado a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano a fin de que se realice la Inspección Ocular y la Verificación Administrativa, Técnica y Legal; oficina que comunicará a la Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria y Sub Gerencia de Inspección y Control de Sanciones, el nombre de los administrados que inicien el trámite al amparo de la presente ordenanza.
- d) El plazo para resolver el procedimiento es de 30/45 días hábiles, si como resultado de la Verificación Administrativa, Técnica y Legal se determina la existencia de observaciones, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano procederá a efectuar la notificación correspondiente, dándole un plazo de 10 días hábiles al administrado para que pueda subsanarlas. Este plazo podrá ser materia de prórroga por el mismo plazo a solicitud del administrado hasta en dos oportunidades como máximo, siempre y cuando sea presentado dentro del plazo otorgado. En circunstancias excepcionales que el caso amerite se otorgaran plazos mayores o se suspenderá la continuidad del procedimiento a solicitud del administrado hasta que cumpla con presentar la documentación solicitada, la cual se volverá a evaluar.
- e) De NO subsanarse las observaciones dentro del plazo otorgado se procederá a emitir la Resolución de Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano declarando "NO CONFORME" el trámite de Regularización de Edificación, el mismo que deberá ser notificado al administrado.
- f) Si el resultado de la verificación es "CONFORME" la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano comunicará al administrado dicha conformidad y de existir diferencias con las áreas declaradas, deberá cumplir con presentar la Hoja Resumen y Predio Urbano (HR y PU) con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, de acuerdo a lo indicado en el Literal a) del Artículo 7 de la presente ordenanza. Presentado dichos documentos la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización.





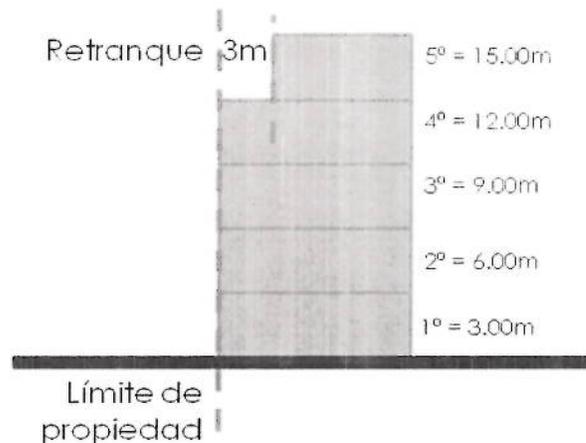
## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que es admitida por esta Corporación, en aplicación al Principio de Veracidad establecida en la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

### Artículo 8.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.

Las obras a regularizar deberán cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de su culminación, y con los siguientes parámetros especiales:

8.1.- En predios donde la altura permitida sea de 4 pisos o 12.00m (incluidos los predios ubicados en esquinas), se aceptará un 5° piso (15.00m), siempre y cuando no excede la altura máxima establecida en metros y tenga un retranque (retiro en el (los) frente(s)) de 3.00m (incluso los predios que tengan retiro 0.00m), encima de este nivel ya no se aceptara azoteas.



8.2.- En el caso de viviendas en quintas, la altura máxima permitida es de 3 pisos o 9.00m (incluidos los predios ubicados en esquinas) al interior de las quintas.

8.3.- En un lote normativo, el área libre tendrá una tolerancia de hasta un 25% del mínimo permitido por su zonificación (incluso los predios en esquina), siempre y cuando se resuelva la iluminación y ventilación adecuada de los ambientes y cumpla con las medidas de los pozos de luz en forma reglamentaria, según el Art. 19° de la Norma A.010 del RNE

8.4.- En lotes menores de 120.00 m<sup>2</sup> de uso exclusivo de vivienda se permitirá hasta un mínimo del 15% de área libre (incluso los predios en esquina), siempre y cuando se resuelva la iluminación y ventilación adecuada de los ambientes y cumpla con las medidas de los pozos de luz en forma reglamentaria, según el Art. 19° de la Norma A.010 del RNE

8.5.- En el caso de viviendas en quintas se considerará como parte del área libre de la vivienda el pasaje común por el que se accede a sus viviendas en forma proporcional al área del terreno matriz, siempre que este pasaje no esté techado.

8.6.- NO se regularizarán las viviendas con voladizos sobre los pasajes de acceso al interior de quintas.

8.7.- Cuando se trate de Ampliaciones y Remodelaciones de Vivienda Unifamiliar a Multifamiliar o Ampliaciones de Vivienda Multifamiliar y se requiera de un mayor número de estacionamientos, y de no ser posible su incremento dentro del lote, se podrá resolver este déficit con la adquisición de estacionamientos mediante su compra por escritura pública, las que se deberán estar dentro de edificaciones o playas de estacionamientos colectivo existentes en el distrito y a una distancia máxima de 200 m. de la vivienda.





## MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

### Artículo 9.- CARGAS TÉCNICAS POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE ALTURA Y ÁREA LIBRE.

Procederá la Regularización de los inmuebles que no cumplan los parámetros de área libre y/o altura máxima de edificación siempre y cuando queden establecidas las cargas técnicas correspondientes, y se consignen en la Licencia de Regularización a otorgar y la posterior Conformidad de Obra, indicándose expresamente la fecha de la finalización de obra y la normativa vigente sobre Zonificación. El administrado presentará Declaración Jurada de aceptación de inscripción de carga ante la SUNARP.

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera:** ENCARGAR el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano.

**Segunda:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano hasta el 30 de Octubre del 2015.

**Tercera:** Facúltese al Señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía pueda prorrogar la vigencia de la presente Ordenanza; y dictaminar las disposiciones complementarias o reglamentarias que resulten necesarias para su adecuación y correcta aplicación.

**Cuarta:** ENCARGAR a la Secretaria General, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Sub Gerencia de Informática y Estadística la publicación de la presente Ordenanza en la página web de la Municipalidad: [http://www.munilavictoria.gob.pe/muni\\_web/](http://www.munilavictoria.gob.pe/muni_web/) y en el portal del Estado Peruano: [www.peru.gob.pe](http://www.peru.gob.pe)

**Quinta:** Deróguese la Ordenanza N° 200-2014/MDLV de fecha 17 de octubre de 2014.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA  
SECRETARIA GENERAL

Abog. CARMEN DEL PILAR DIAZ VASQUEZ  
Secretaria General

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA  
ALCALDIA

Elias Cuba Bautista  
ALCALDE

