

ORDENANZA N° 465/MDSJM

San Juan de Miraflores, 27 de mayo del 2022

LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

VISTO:



En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Informe N° 389-2021-SGOPCGT-GDU/MDSJM de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, con la propuesta de Ordenanza de Regularización y Facilitación de Licencia de Edificación en el Distrito de San Juan de Miraflores y,

CONSIDERANDO:



Que, el primer párrafo del artículo 194° de la Constitución Política del Perú, precisa que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Asimismo, cabe señalar que la autonomía es el derecho y la capacidad efectiva del Gobierno en sus tres niveles, esto es de normar, regular y administrar los asuntos públicos de su competencia, con sujeción a la Constitución y a las leyes de la materia.

Que, la autonomía antes indicada y las funciones de gobierno de las Municipalidades son ejercidas por los Concejos Municipales a través de la aprobación de ordenanzas y acuerdos, de conformidad a lo estipulado en el artículo 39° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; lo cual guarda correspondencia con lo establecido en el artículo 200° numeral 4) de la Constitución Política del Perú, que otorga el rango de ley a las ordenanzas municipales;



Que, la Ley 30494, en su artículo 30° señala que *“las Municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificación mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la legislación nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones ejecutadas sin contar con la autorización municipal correspondiente y la actualización del respectivo registro predial”*.



Que, el inciso c) del numeral 3.2 del artículo 3° del Reglamento de Licencias de Habitaciones Urbanas y Licencias de Edificación, señala *“Para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea”*.



Que, el inciso a) del artículo 6° del Reglamento, obliga a las Municipalidades a *“Abstenerse de exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, no previstos en la Ley y el Reglamento, con excepción de las Zonas de Reglamentación Especial”*, el mismo que es concordante con el artículo 2° del mismo cuerpo legal. Por lo tanto, la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores, no podrá requerir a los administrados mayores requisitos que los señalados en la Ley y el Reglamento.



Que, el artículo 83° del Reglamento, precisa entre los requisitos para solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, *“Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10 % del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización”*. Por lo que, el presente proyecto, se encuentra acorde con el Reglamento al establecer el beneficio de la reducción del pago de la multa por edificar sin licencia.



Que, de acuerdo al literal z) del artículo 87° y ee) del artículo 92° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de San Juan de Miraflores (Ordenanza 417/MDSJM), son

funciones de la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio, y de la Gerencia de Desarrollo Urbano "Elaborar y promover proyectos de ordenanzas, decretos de alcaldía, directivas y demás dispositivos normativos en el ámbito de su competencia".



Que, mediante Informe N° 389-2021-SGOPCGT-GDU/MDSJM, la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio, remite la propuesta de Ordenanza de Regularización y facilitación de licencia de Edificación en el Distrito de San Juan de Miraflores.



Que, mediante Informe N° 084-2021-SGPEyCT-GPP/MDSJM, la Subgerencia de Planeamiento Estratégico y Cooperación Técnica, señala que el "Proyecto de Ordenanza de facilitación y regularización de Licencias de Edificación en el distrito de San Juan de Miraflores", se encuentra acorde con el objetivo institucional N° 05, "Promover el crecimiento urbano ordenado en el distrito de San Juan de Miraflores, y de la acción estratégica N° 05.03, Asesoramiento técnico permanente en saneamiento físico legal de predios focalizados en el distrito, objetivo y acción Estratégica Institucional aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 336-2020/MDSJM (...)". Asimismo, emite Opinión Técnica Favorable y recomienda su presentación ante el Consejo Municipal para su aprobación,



Que, mediante Informe N° 104-2022-GAJ/MDSJM la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite opinión legal favorable respecto a la Ordenanza de Regularización y Facilitación de Licencias de Edificación en el distrito de San Juan de Miraflores, el cual tiene como objetivo fomentar la revalorización de los predios, permitiendo a los administrados vía regularización el saneamiento físico legal de las edificaciones ejecutadas sin autorización municipal a través de un proceso que permitirá a la municipalidad actualizar y sincerar el ordenamiento urbano del distrito.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el numeral 8) del artículo 9 y el artículo 40 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa de trámite de lectura y aprobación del acta, el Concejo Municipal, aprobó por **UNANIMIDAD** lo siguiente:



ORDENANZA DE REGULARIZACION Y FACILITACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

BASE LEGAL:

- Constitución Política del Perú 1993.
- Ley 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones
- Ley 30494 Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones
- TUO de la Ley 29090, D.S. 006-2017-VIVIENDA Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento D.S. 029-2019-VIVIENDA.
- Decreto Legislativo 1426 Decreto Legislativo que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Resolución Ministerial 305-2017-VIVIENDA - Aprueban Formatos y Formularios
- Reglamento Nacional de Edificaciones, Título III
- Ord. 1015-MML, 1076-MML, 1044-MML y 1159-MML.
- Ordenanza 000068-20008-MDSJM, la cual aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, de fecha 07 de mayo del 2008.
- Decreto de Alcaldía 001-2018/MDSJM, que aprueba actualizar los porcentajes de la UIT respecto de los derechos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, de fecha 02 de febrero del 2018.
- Ordenanza 393-MSJM, que aprueba Procedimientos Administrativos y Servicios prestados en exclusividad contenidos en el TUPA de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, de fecha 06 de setiembre del 2018.



- Ordenanza 417-2019/MDSJM, Reglamento de Organización y Funciones (ROF) y establece la Estructura Orgánica de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores.
 - Ordenanza 427-MDSJM, la cual aprueba los Procedimientos, Servicios Administrativos prestados en exclusividad, requisitos y derechos de tramitación contenidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, de fecha 31 de marzo del 2021.
- Ordenanza 000045-2007-MDSJM de fecha 5 de setiembre del 2007, la cual Aprueba el Régimen de Estacionamientos para Edificaciones en el distrito de San Juan de Miraflores.



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza de Regularización y Facilitación de Licencia de Edificación tiene por objeto:

- Establecer un procedimiento extraordinario, especial y simplificado para la formalización de las Edificaciones, ejecutadas sin la respectiva Licencia.
- Fomentar la revalorización de los predios del distrito de San Juan de Miraflores, incentivando la formalización de las edificaciones, permitiendo a los administrados vía regularización el saneamiento físico legal de las edificaciones ejecutadas sin autorización municipal a través de un proceso que permitirá a la municipalidad actualizar y sincerar el ordenamiento urbano del distrito.
- Flexibilización en la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de la Regularización y Facilitación de Licencia de Edificación.
- Incentivar la formalización y cumplimiento de las normas en las urbanísticas y de edificaciones.
- Lograr el Crecimiento Urbano Ordenado del distrito.

Artículo 2.- AMBITO DE LA APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación a todo el distrito de San Juan de Miraflores (Área de Tratamiento Normativo I, II y IV), exceptuando los predios que se encuentren Zona de Recreación Pública (ZRP), Zona de Alto Riego, así como los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural integrantes de la Zona Monumental y los predios localizados en áreas reservadas para la vía pública, los predios ubicados en la prolongación de vía existente que forma parte de la trama vial, además las áreas de recreación pública, jardines de aislamiento, servidumbre de paso. En el caso, de bienes inmuebles que se encuentren dentro de la Zona Monumental deberá realizar su trámite previo ante el Ministerio de Cultura conforme a Ley de la materia. No será aplicable para edificaciones que se encuentren judicializados o que hayan obtenido alguna autorización por medio de la Ley del Silencio Administrativo.

Artículo 3.- ALCANCES DE LA ORDENANZA

Será de aplicación para predios de uso residencial, comercial, viviendas talleres, industria y servicios, que no cuenten con la Licencia de Edificación respectiva y que hayan terminado la construcción hasta el 31 de diciembre del 2021, bajo los siguientes procedimientos: Ampliación, Demolición, Obra Nueva y Remodelación.

Artículo 4.- VIGENCIA

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, pudiendo los administrados acogerse al presente beneficio hasta el 31 de diciembre del 2022. Encontrándose el señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía pueda prorrogar la vigencia de la presente Ordenanza.



Artículo 5.- REQUISITOS DE ACOGIMIENTO

El administrado deberá haber declarado las áreas existentes incluso las áreas a regularizar debiendo adjuntar los formatos de hoja de Resumen (HR) y predio Urbano (PU) actualizados, por lo mismo que las obras deberán haberse concluido antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, entendiéndose que las áreas declaradas deberán coincidir con las áreas que se están por regularizar.

Los administrados podrán acogerse a lo prescrito en la presente Ordenanza; si a la fecha de acogimiento hayan cumplido con sus obligaciones tributarias de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales hasta el año 2021.

TITULO II

DE REGULARIZACION Y FACILITACION DE LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 6.- ORGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en el presente título en aspectos administrativos y técnicos es la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, la que resolverá en Primera Instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en Segunda Instancia.

6.1 Órganos de evaluación.

1. En caso de las Modalidades A y B, el proyecto deberá ser evaluado por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio.
2. En caso de las Modalidades C y D, el proyecto deberá ser evaluado por Comisión Técnica para Edificaciones, según corresponda. Sus funciones, Infracciones y Sanciones se encuentran enmarcadas en el Título I, Catulo II del D.S. 029-2019-VIVIENDA.

Tanto los profesionales encargados de la revisión técnica de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio como las Comisiones Técnicas, verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de Acondicionamiento Territorial y/o Desarrollo Urbano, el RNE y otras normas que sean aplicables al proyecto en consulta.

Artículo 7.- SUJETOS DE ACOGIMIENTO

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente Ordenanza:

- Todas las personas naturales o jurídicas que acrediten propiedad mediante Título de Propiedad inscrito en los Registros Públicos (a falta de este documento podrán presentar Escritura Pública, Minuta de Compra-Venta legalizada, Contrato de Superficie, etc.), Concesionarios, Promotores inmobiliarios, etc., que acrediten su derecho a realizar el trámite correspondiente.
- Haber efectuado la obra de edificación nueva, ampliación, remodelación, o demolición hasta el 31 diciembre del 2021.
- Para la regularización de Licencia de Edificación el predio deberá contar con proyecto de Habilitación Urbana aprobado o haber obtenido el saneamiento físico legal de la propiedad a través de COFOPRI.
- Encontrarse la edificación mínimo en casco habitable.

Artículo 8.- MODALIDADES DE APROBACION DEL PROYECTO DE REGULARIZACION DE LICENCIA DE EDIFICACION.

Están contempladas todas las modalidades señaladas en el Art°58 del D.S. 029-2019-VIVIENDA.

1. Modalidad A:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- a) Las obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - b) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
 - c) La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica y/o edificación sin carga y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m².
 - d) La remodelación de una vivienda unifamiliar, sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área techada.
 - e) La construcción de cercos de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de acuerdo a la legislación de la materia.
 - f) La demolición total de edificaciones de hasta tres (03) pisos de altura, que no cuenten con semisótano ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.
 - g) Las ampliaciones y remodelaciones consideradas como obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040, "Definiciones" del RNE.
 - h) Las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).
 - i) 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.
 - j) Las edificaciones 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.
 - k) Las edificaciones de Universidades Nacionales.
 - l) Las edificaciones de establecimientos de salud estatales.
 - m) Las edificaciones de instituciones educativas estatales.

2. Modalidad B:

- a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área techada.

b) La construcción de cercos en inmuebles que se encuentren bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la materia.

c) Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad. La edificación existente debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

d) La demolición total de edificaciones hasta cinco (05) pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos, así como las demoliciones parciales.

e) La modificación de proyecto de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

3. Modalidad C:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más, de cinco (05) pisos o 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 cuentan con un máximo de 15,000 m² de área techada.

g) Los locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.

h) La demolición total 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, C y D.

4. Modalidad D:

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) Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes.
- e) Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos.

Artículo 9.- REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

En caso se requiera solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

- a) Formulario Único de Edificación (FUE – Anexo II, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad de aprobación, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional (para las Modalidades C y D).
- b) Formulario Único FUE - Anexo A.- Documento que debe ser llenado y suscrito en 3 juegos por los condóminos y los profesionales responsables del proyecto, de ser caso.
- c) Formulario Único FUE – Anexo B.- (Condóminos y Personas Jurídicas) Documento que debe ser llenado y suscrito en 3 juegos por los condóminos y los profesionales responsables del proyecto, de ser caso.
- d) FUE de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación (FUE Anexo XX), en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable.
- e) En caso de persona natural, copia simple de Título de Propiedad o Partida Registral del inmueble expedido por el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días calendario. En caso el inmueble no esté inscrito, copia de Minuta o Escritura Pública de transferencia debidamente legalizada, cualquier otro documento que acredite el derecho de propiedad, o el derecho a edificar. En caso de personas jurídicas, tal condición deberá ser acreditada por la respectiva constitución de la empresa y copia literal de la vigencia de poder del representante legal, vigente al momento de presentación de los documentos.
- f) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Memoria Descriptiva.- Informe de la ubicación, forma, área, medidas, uso y estado de terminación y de conservación del predio en trámite.
 - Planos de Ubicación según formato de la RM N° 305-2017-VIVIENDA y el Art. 6° y 8° de la Norma GE020 RNE por triplicado.
 - Planos de Arquitectura de plantas, incluido el Plano de Techos o Azotea (totalmente amobladas), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones, a nivel de proyecto y escala mínima de 1/75, suscrito por el administrado por triplicado.

Nota: En todas las modalidades, el administrado puede presentar en el expediente solo un juego del FUE y de la documentación técnica requerida. En ese supuesto, los otros dos (02)

juegos requeridos, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la notificación de la aprobación del proyecto.

- 
- g) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- 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 declaratoria de fábrica se encuentre 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) Pago por derecho de tramitación de Regularización de Licencia de Edificación (Ver inciso a) del Art. 12°).
- k) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia (Ver inciso b) y c) del Art. 12°).
- 
- l) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, las condiciones de seguridad y funcionamiento, así como lo señalado en la presente ordenanza, se presentara la declaración jurada suscrita por mayoría simple de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación, en el que conste su conformidad por las obras ejecutadas a Regularizar.

Requisitos adicionales:

- 
- m) Formatos de Hoja Resumen y Predio Urbano (HR y PU), con las áreas declaradas y actualizadas a regularizar.
- n) Certificado de Parámetros Urbanísticos.
- o) Hoja de Cálculo del Valor Unitario de Construcción con los Valores Unitarios aprobados por el INEI, presupuesto de obra con formato libre para obras de remodelación, demolición, etc. a nivel de Sub Partidas.
- 
- p) Plan de Contingencias para los comercios e industrias.
- q) Para los casos de Comercio, Oficinas y Locales Industriales, deberá presentar Informe Técnico Favorable de la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres vigente.

La recepción del expediente está condicionada al cumplimiento de la totalidad de los requisitos señalados en el presente artículo.

Todos los documentos y/o formularios suscritos por el administrado y cuando corresponda por los profesionales que intervienen en el procedimiento tienen la calidad de declaración jurada.

Artículo 10.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo para la Regularización de Licencia de Edificación establecido en la presente Ordenanza, podrá ser promovido por persona natural o jurídica, el o los propietario(s) del predio, concesionarios, promotores inmobiliarios, etc., que acrediten su derecho a realizar el trámite correspondiente. El plazo de duración del trámite correspondiente es de veinte (20) días hábiles.

Los administrados podrán solicitar la Regularización de Licencia de Edificación, ejecutadas sin la respectiva Licencia de manera conjunta, debiendo para ello cumplir con lo señalado en el Artículo 9° de la presente Ordenanza.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

- a) El procedimiento administrativo de Regularización de Licencias de Edificación, están sujetas a la evaluación y dictamen por parte de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio y cuando corresponda a los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica de Edificación. En estos procedimientos administrativos solo se emite dictamen en los términos de Conforme o No Conforme.
- b) A la presentación de los requisitos, se verificará que la documentación presentada se encuentre completa y conforme en lo administrativo y legal en la Plataforma de Atención al Ciudadano, Ventanilla N° 15, según lo señalado en el Art. 9° de la presente Ordenanza y lo prescrito por el D.S. 029-2019-VIVIENDA, según corresponda.
- c) De encontrarse conforme los documentos presentados, se procederá a liquidar el derecho de trámite y el derecho de pago del 50% de la Multa según corresponda al trámite de regularización a realizar, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso oficial al registro municipal a través de la Mesa de Partes, los cuales remitirán el expediente presentado a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio; oficina que comunicará el inicio del procedimiento por parte de los administrados al amparo de la presente Ordenanza a la Sub Gerencia de Fiscalización y a la Sub Gerencia Ejecutoria Coactiva, con la finalidad de que suspendan todo procedimiento administrativo que se encuentre en trámite.
- d) Iniciado el procedimiento administrativo que corresponda, en todas las modalidades de aprobación regulados en la Ley, el Reglamento y la presente Ordenanza, los profesionales designados por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio o los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica de Edificación, según corresponda; disponen de diez (10) días hábiles para comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del proyecto en consulta estén habilitados en el ejercicio de su profesión y verifican la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verifican que la zonificación y vías, los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizan las inspecciones; y, emiten el informe o dictamen correspondiente. Asimismo, verifican que el proyecto cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emiten el informe o dictamen correspondiente, en los términos de Conforme o No Conforme.
- e) En las Modalidades de Aprobación A y B, el procedimiento administrativo de Regularización de Licencia de Edificación estará sujeta a evaluación y dictamen de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, la cual cuenta con un plazo de quince (15) días



hábiles contados desde la presentación del expediente, para realizar lo señalado en el literal c), para la elaboración del Informe respectivo. Para la emisión de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación se deberá cumplir con lo establecido en el literal k) del presente artículo.



f) En las Modalidades C y D, el procedimiento administrativo de Regularización de Licencia de Edificación estará sujeta a evaluación y dictamen de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica de Edificación, para lo cual cuentan con el plazo máximo de cinco (05) días hábiles, para la emisión del dictamen respectivo.

g) Si de la verificación se observan trasgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o si las estructuras 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, podrá disponer de las acciones pertinentes.



h) Si como resultado de la Verificación Técnica Administrativa o de la emisión del dictamen de la Comisión Técnica se determina la existencia de observaciones (No Conforme) subsanables, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio procederá a emitir la notificación correspondiente comunicándolas al administrado, otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles al administrado para que pueda subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.



i) Este plazo podrá ser prorrogable por 10 días hábiles a solicitud del administrado por única vez, siempre y cuando sea presentado dentro del plazo otorgado. En circunstancias excepcionales, que el caso amerite se otorgarán plazos mayores o se suspenderá la continuación del procedimiento a solicitud del administrado hasta que cumpla con presentar la documentación solicitada, la misma que será materia de evacuación.



j) De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, declarará la improcedencia de la solicitud.

k) En caso se emita dictamen Conforme la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio requerirá al administrado, de existir diferencias con las áreas declaradas, cumplir con presentar el HR y PU con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del Plano de Ubicación aprobado; asimismo se comunicará la Liquidación de Pago del 50% restante de la Multa pudiendo fraccionarla en cuotas previa coordinación con la Subgerencia de Tesorería.



l) Cumplido los requerimientos establecidos en los literales j) y k), la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio en un plazo no mayor a dos (02) días hábiles, realizará la verificación que corresponda y de encontrarlo conforme procederá emitir la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, según corresponda, así como la Resolución de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, sellando y firmando los planos presentados, así como parte del FUE de Licencia y FUE de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, consignándole en el mismo la respectiva Resolución.



- m) Dos juegos del FUE de Edificación y de Conformidad de Obra así como de la documentación técnica, según corresponda, se entregarán al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral. La Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, 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 del Principio de Veracidad establecida en la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 11.- PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES:

Los parámetros urbanísticos y edificatorios de aplicación como parte de la evaluación del expediente de Regularización y Facilitación de Licencia de Edificación son los siguientes:

a. RETIRO:

- Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas que tengan retiro menor al normativo y además de volados resultan técnicamente procedente siempre que exista consolidación de alineamiento frontal con el 50% + 1 en la cuadra donde se ubica el predio, lo que debe ser representado en gráfico con la respectiva memoria sustentatoria que incluya fotografías, lo que será corroborado mediante informe e inspección ocular. Los volados sobre la vía pública serán consignados como CARGA para la inscripción.
- No se aplicará el beneficio antes indicado, si los volados impiden la visibilidad vehicular (ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros, con respecto a las redes públicas de electricidad (en casos de construcciones a regularizar realizadas antes de la colocación de las redes de electricidad, deberá sustentar).

b. ESTACIONAMIENTOS:

- Se reducirá en un 20% el número de estacionamientos de lo requerido en la normatividad vigente.
- Para aquellos inmuebles que tengan déficit de estacionamiento, se otorgará la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, en la que se consignará como CARGA el incumplimiento de este parámetro; pudiendo resolverlo por medio de la adquisición a través de escritura pública por parte del propietario de la edificación, de espacios en edificios o playas de estacionamiento colectivo, o espacios de estacionamientos en terrenos de propiedad del propietario de la edificación (debe encontrarse dentro del radio de 500 metros). Caso contrario de no cumplir con lo antes mencionados el administrado podrá o acogerse a lo señalado en la Ord. 000045-2007-MDSJM.
- Las edificaciones con uso de comercio que cuenten con Licencia de Funcionamiento vigente no se les requerirá mayor número de estacionamientos.

c. AREA LIBRE:

- Se aplicará una tolerancia a los porcentajes de las áreas libres siempre que se resuelva la iluminación y ventilación de los ambientes en forma adecuada debiendo sustentar en la respectiva Memoria Descriptiva.
- Para los pozos de luz, se aplicará una tolerancia máxima del 30% de lo establecido en el Artículo 11 de la Norma Técnica A.020 Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones, Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA. Realizado el cálculo respectivo, las dimensiones mínimas de los pozos de luz no podrán ser menores a 1.80 m en viviendas unifamiliares y de 2.00 m en viviendas multifamiliares.



d. ALTURA DE EDIFICACION:

Se podrá regularizar la edificación con un (01) piso adicional y azotea sobre la altura máxima permitida y/o aprobada, de acuerdo a lo señalado en la Ord. N°1015-MML (ATN I), Ord. N°1076-MML (ATN: II) y Ord. N°1044 Y 1159-MML (ATN: IV).

TOLERANCIAS:

e. Se aplicarán una tolerancia a los parámetros siguientes:

- Área y frente de lote mínimo normativo. Se podrán regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo.
 - El área techada total de la azotea no excederá el 10% del área utilizable sin contar con las áreas de circulación vertical, caso contrario es considerado un piso más y sujeto a evaluación según la presente ordenanza. El área libre puede tener coberturas ligeras, con materiales transparentes y/o traslucidos y solo se permiten uso complementarios a la vivienda. No se permitirá ambientes destinados a uso privado, usos de vivienda (sala-comedor, cocina y dormitorios).
 - Se aplicará una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones, esta tolerancia no será aplicable para las alturas de piso terminado a vigas y dinteles, rutas de evacuación por emergencia y rampas de acceso a estacionamientos y peatonales y cajones de estacionamientos.
- En casos de edificaciones multifamiliares, el ancho libre de pasamanos para las escaleras tendrá las siguientes tolerancias que deberán predominar en la mayor parte del recorrido.
- ✓ Si sirve hasta 2 Unidades de Vivienda $a=0.95m$ mínimo.
 - ✓ Si sirve hasta 4 Unidades de Vivienda $a=1.00m$ mínimo.
 - ✓ Si sirve a más de 4 Unidades de viviendas $a=1.10m$ mínimo.
- Se podrá regularizar en edificaciones multifamiliares nuevas, escaleras ubicadas en el retiro, siempre y cuando sean abiertas.
 - Será materia de Regularización también los predios que se encuentren en condición de caso habitable, con las siguientes características: Contar con muros revocados parcialmente, falsos pisos y/o contra pisos terminados, puerta principal y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados así como la cocina y un baño mínimo terminado con aparatos sanitarios operativos, fachadas externas y áreas comunes terminadas y servicios instalados.
 - No debe existir afectación del Registro Visual (apertura de vanos) desde la edificación a regularizar con predios colindantes, ni queja por este motivo ante la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión de Territorio y/o Subgerencia de Fiscalización y Sanciones Administrativas.
 - No se podrá regularizar edificaciones que cuenten con carga en su Licencia de Edificación o Declaratoria de Fábrica, a menos que la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación bajo esta normativa tenga como objetivo levantar la carga.

f. Para el caso de Comercio, Oficinas e Industria, se tendrá que respetar lo establecido en las Normas A-70, A-080, A-120 y A-130 del RNE.

Artículo 12.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y FACILITACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Las personas que se acojan a la presente Ordenanza, obtendrán los siguientes beneficios administrativos:

- a) El monto a pagar por derecho de trámite de Regularización de Licencia de Edificación es el equivalente a s/.207.24.
- b) Para el inicio del presente trámite, será exigible el pago del 50% de la Multa correspondiente como consecuencia de construir sin Licencia de Edificación, pudiendo el administrado fraccionar el monto restante en cuotas previa coordinación con la Subgerencia de Tesorería.
- c) La Multa construir sin Licencia o Autorización Municipal para efectos de la presente Ordenanza son:
 - Vivienda = 2.5% del valor de la obra.
 - Oficina = 5.00% del valor de la obra.



- Comercio = 5.00% del valor de la obra.
- Industria y Servicios = 7.5% del valor de la obra. (Entiéndase por servicios: Educación, Salud o Institución Privada).

Artículo 13.- DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se excluyen de la aplicación de los alcances de la presente Ordenanza las siguientes edificaciones:

- a) Aquellas edificaciones levantadas en área de dominio público.
- b) En áreas determinadas de alto riesgo según el Plano de Riegos y Vulnerabilidad del distrito de San Juan de Miraflores aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 752-2011 de fecha 22 de julio del 2011.
- c) En bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura.
- d) Dentro de las zonas de Reglamentación Especial o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre el Medio Ambiente y otras que afecten el sentido y fin de la presente Ordenanza.

SEGUNDA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano y tendrá vigencia hasta el **31 de diciembre del 2022**, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse por Decreto de Alcaldía.

TERCERA: Suspensión temporal hasta el **31 de diciembre del 2022**, del procedimiento sancionador y/o procedimiento de Ejecución Coactiva a los administrados que se acojan a los beneficios de la presente Ordenanza, los expedientes de regularización ingresados a través de la Mesa de Partes deberán ser derivados a la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, previo pago del 50% de la Multa de la Liquidación de Pago de acuerdo al valor de la obra actualizado. Esta subgerencia deberá, informar del inicio del procedimiento de Regularización de Licencia de Edificación a la Subgerencia de Fiscalización y Sanciones Administrativas y a la Subgerencia de Ejecutoria Coactiva, para que de ser el caso suspenda el procedimiento de cobranza coactiva respectiva. En caso el pedido de Regularización de Licencia de Edificación sea declarado improcedente, el procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva deberá ser reactivado.

CUARTA: Encargar a la Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial el Peruano y a la Subgerencia de Tecnologías de la Información y Soporte Informático. la publicación de la misma en el portal del Estado Peruano y en el Portal Institucional de la Municipalidad de San Juan de Miraflores.

QUINTA: Encargar a la Subgerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional, en coordinación con la subgerencia de Participación Vecinal, la difusión de la presente Ordenanza; y su aplicación a la Gerencia de Desarrollo Económico, Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Recaudación Tributaria y la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE
SAN JUAN DE MIRAFLORES
PEDRO MOISES IWADENEBRA ARANGURIA
SECRETARIO GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE
SAN JUAN DE MIRAFLORES
Daniel Castro Segura
ALCALDE