ORDENANZA MUNICIPAL N.° 004-2021-MDI/T

Inambari, 18 de junio de 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE INAMBARI

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE INAMBARI;

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal del 18 de junio del año 2021, la Opinión Legal Nro. 072-2021-MDI-M/OAJ, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú reconoce a los Gobiernos Locales autonomía política, económica, y administrativa en los asuntos de su competencia, y les otorga la potestad tributaria para crear, modificar y suprimir contribuciones, arbitrios, licencias y derechos Municipales;

Que, en los Gobiernos Locales, el Concejo Municipal cumple la función normativa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú;

Que, del mismo modo el numeral 8) del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que son atribuciones del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas;

Que, a través del informe Nro. 033-2021-MDI/GDUROPP/IC RCHY, de fecha 05 de mayo del 2021, remitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, se da cuenta del proyecto de Ordenanza Municipal que propone la CAMPAÑA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE INAMBARI;

Que, dentro de la ordenanza propuesta se tiene establecido con claridad el objeto que las personas naturales y/o jurídicas regularicen la licencia de edificación correspondiente, con el beneficio de obtener reducciones conforme a los beneficios que se propone en el Art. 8 de dicha ordenanza y refiere que dicha propuesta responde a que se ha verificado que dentro de la jurisdicción del Distrito de Inambari aun existe gran cantidad de edificaciones realizadas sin la debida licencia municipal;

Que, efectuado la revisión del proyecto de ordenanza municipal tiene por finalidad formalizar las edificaciones existentes en el Distrito de Inambari, por lo que con las deducciones y beneficios se pidieran da a quienes se acojan, si resulta su aprobación;

De conformidad con lo establecido por el artículo 9° Inciso 1. Articulo 39 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades N2 27972, el Concejo Municipal aprobó la siguiente Ordenanza Municipal:

ORDENANZA QUE REGULA LA CAMPAÑA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE INAMBARI - MAZUKO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO

1.1 La presente Ordenanza tiene por objeto regular el programa de regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal hasta la vigencia de la presente ordenanza; para lo cual, los predios deberán contar con Habilitación Urbana aprobada mediante Resolución correspondiente y existir obras concluidas o en su defecto mínimamente un proyecto de Habilitación Urbana.

1.2 Asimismo, brindar beneficios a los administrados, a través de la flexibilización de ciertos parámetros técnicos, enmarcados dentro de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus normas modificatorias y reglamentarias, previo cumplimiento de los requisitos y procedimiento establecido en la presente ordenanza.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1 Podrán acogerse a la presente Ordenanza, las personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios y/o adjudicarios de las edificaciones para uso de vivienda – comercio, vivienda – taller y comercio, ubicados en el distrito de Inambari – Mazuko, cuya titularidad o derecho de posesión se encuentre debidamente acreditado, y hayan ejecutados obras de construcción, ampliación modificación, remodelación (culminadas y/o con cascos habitables), demolición u otros, sin la respectiva Licencia de Edificación.

2.2 En la zona de Residencial de Densidad Media (RDM) se permitirá en el primer piso e uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un 35% del área del lote con actividades compatibles señaladas en el índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas.

2.3 Los usos de comercio y taller, deberán respetar lo normado en el Esquema de Ordenamiento Urbano del índice de ubicación de actividades urbanas.

Artículo 3.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para llevar a cabo el procedimiento regulado en la presente Ordenanza es la División de Desarrollo Urbano y Rural – Catastro, quién actúa en primera instancia administrativa; y la Gerencia de Desarrollo Urbano Obras Públicas y Privadas resolverá en segunda y última instancia administrativa, agotándose con ello la vía administrativa.

Artículo 4.- VIGENCIA
La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación y regirá por el lapso de tiempo de 90 (noventa) días calendarios.

Artículo 5.- DEFINICIONES

5.1 **Administrado.** - Es la persona natural o jurídica, pública o privada, propietaria o con derecho a edificar del predio materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

5.2 **Edificación.** - Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fajas y complementarias adscritas a ella.

5.3 **Licencia de Regularización de Edificación.** - Es la autorización administrativa expedido por la Municipalidad Distrital de Inambari - Mazuko para las obras ejecutadas sin la respectiva licencia, la cual se emite después de haberse cumplido satisfactoriamente el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

5.4 **Obra Concluida.** Es aquella construcción que, durante la verificación correspondiente, se constata no encontrarse en proceso de ejecución, y que ostenta la condición de habitabilidad, es decir, cuenta con muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, así como servicios básicos en funcionamiento.

5.5 **Responsable de Obra.** - Es el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) colegiado y habilitado, que declara bajo juramento que la documentación técnica presentada (planos y memoria descriptiva) se encuentra de acuerdo con lo existente en el predio materia de trámite; y en caso se detectara que ha faltado a la verdad, tendrá responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

5.6 **Vivienda Taller.** - Es el predio destinado predominantemente para uso de vivienda y con uso mixto (Vivienda e industria elemental y complementaria), así como, servicios públicos complementarios y comercio local.

5.7 **Vivienda – Comercio.** - Es el predio destinado predominantemente para uso de vivienda y con uso mixto permitido (Vivienda y comercio local)

5.8 **Modalidades de aprobación según tipo de Edificación.** - Para los proyectos de edificaciones, existen cuatro (04) modalidades de aprobación conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

5.8.1 **Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales.** - Pueden acogerse a esta modalidad:

a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m^2 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 sin carga y la sumatoria del área techada de ambas no supera los 200 m^2.
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 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.
e) 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
f) Las ampliaciones y remodelaciones consideradas como obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040, "Definiciones" del RNE
g) 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.
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.
i) 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.
j) Las edificaciones de Universidades Nacionales.
k) Las edificaciones de establecimientos de salud estatales.
l) Las edificaciones de instituciones educativas estatales.

No están consideradas en esta modalidad:

- 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, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.
- Las obras que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes. En dicho caso debe tramitarse la Licencia de Edificación bajo la modalidad B.

5.8.2 **Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos.** - Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de viviendas 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 m^2 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, licencias de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

d) La demolición total de edificaciones de hasta cinco (05) pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, siempre que requiera el uso de explosivos, así como las demoliciones parciales.
e) La modificación de proyectos de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencidos.

En la presente modalidad, no están contempladas las obras de edificaciones en bienes inmuebles integrales 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, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

5.8.3 Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbano. - Pueden acogerse a esta modalidad:

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 m^2 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 m^2 de área techada.
f) Las edificaciones para mercados que cuentan con un máximo de 15,000 m^2 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 y D.

5.8.4 Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbano. - Pueden acogerse 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) Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes.
e) Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustible y terminales de transporte.

CAPITULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 6.- REQUISITOS

Para acogerse a la presente Ordenanza Municipal, el administrado deberá presentar los siguientes requisitos:

6.1 Formulario Único de edificación – FUE y el anexo A o B (según corresponda), por triplicado, debidamente llenado y suscrito, donde contendrá la fecha de ejecución de la obra. El FUE y sus nexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos; lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y, tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

6.2 En caso que el administrado no sea el propietario deberá presentar la documentación que acredite contar con derecho a edificar; y si el administrado es una persona jurídica deberá presentar declaración jurada del representante legal, consignando datos de la partida registral y el asiento donde consta inscrito su representación.

6.3 Documentación técnica, por triplicado, firmado por el profesional constatador, compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización.
- Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones)
- Memoria descriptiva.

Toda esta información debe ser presentada también en archivo digital.

6.4 Declaración jurada del profesional encargado, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.

6.5 En caso de regularización de demoliciones, ampliaciones o demoliciones, presentar copia del documento que acredite la declaración 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.

6.6 En caso de demolición 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.

6.7 Presentar el comprobante de pago por derecho de Licencia de Regularización de Edificaciones según la modalidad correspondiente.

Artículo 7.- PROCEDIMIENTO

El presente procedimiento administrado, se encuentra bajo los alcances de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación Habilitación Urbanas y de Edificaciones, y sus normas modificatorias y reglamentarias, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 029-2019-

VIVIENDA – Aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y sus Normas modificatorias, y lo establecido en la presente Ordenanza.

7.1 La presentación de la solicitud de Regularización de Edificaciones se efectuará ante la Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de Inambari – Mazuko, previa verificación en el cumplimiento de los requisitos establecidos por la presente Ordenanza.

7.2 Desde la recepción del expediente, la Municipalidad cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para la verificación administrativa (la revisión de la documentación presentada) la verificación técnica (constatación de la edificación), la elaboración del informe técnico respectivo y la expedición de la Resolución de licencia de Regularización de Edificaciones.

7.3 Efectuada la verificación administrativa sin observaciones, se procede a la verificación técnica a través de la constatación en campo, comparando ésta con los planos presentados y verificando que se cumpla con la normativa aplicable al inmueble en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

7.4 En caso de detectarse observaciones subsanables durante la verificación administrativa y/o técnica, éstas serán comunicadas al administrado para la subsanación correspondiente en cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días hábiles, y de vencer el plazo sin subsanación de las observaciones, se declarará su improcedencia; y en caso de observarse transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, se declarará la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

7.5 De encontrase conforme con la verificación, la Municipalidad procederá a expedir la Licencia de Regularización de Edificaciones dentro del plazo fijado en el numeral 7.2 del presente artículo, y en caso de subsanada las observaciones comunicadas, se realizará la revisión correspondiente en el plazo de dos (02) días hábiles, sin embargo, transcurrido el plazo contemplado en el Numeral 7.2 sin pronunciamiento expreso por parte de la Municipalidad, se configura el Silencio Administrativo Positivo (siempre y cuando no exista observaciones pendientes a subsanar)

CAPITULO III

BENEFICIOS Y EXCEPCIONES

Artículo 8.- BENEFICIOS

8.1 La persona natural y/o jurídica que solicite Licencia de Regularización de Edificaciones bajo los alcances de la presente Ordenanza, OBTENDRA LA REDUCCION DE LA MULTA ADMINISTRATIVA POR CONSTRUIR SIN LICENCIA DEL 100% DEL VALOR DE LA OBRA, cuando éstos sean para uso de vivienda., vivienda-comercio, vivienda- taller y comercio.

8.2 La persona natural y/o jurídica que solicite Licencia de Regularización de Edificaciones bajo los alcances de la presente Ordenanza, obtendrá la reducción POR EL PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS que se encuentra estipulado en el TUPA del siguiente porcentaje según la Modalidad de Aprobación:
Modalidad A: 10%

Modalidad B: 20%
Modalidad C: 25%
Modalidad D: 30%

8.3 La persona natural y/o jurídica que se acoja a la presente Ordenanza, obtendrá flexibilidad en los parámetros técnicos sobre las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal hasta la vigencia de la presente resolución, y de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) Voladizos sobre la vereda. - La edificación deberá estar ubicada en zonas urbanas, en las que no se altere el perfil urbano y, siempre que éstos hayan sido construidos a partir de 2.30 mts de altura, no excedan los 0.60 mts de ancho y estén ubicados en jirones y calles, además que no contravengan disposiciones y reglas de seguridad para la instalación y mantenimiento de las líneas aéreas de suministro eléctrico y comunicaciones del Código Nacional de Electricidad.

b) Área libre mínima. - Se aprobará la regularización de las edificaciones que Cumplan el 10% del área tota del lote, como porcentaje mínimo del área libre. Los ambientes de dormitorio, sala y comedor deben contar con iluminación y ventilación a través de un pozo de luz. En caso de ampliaciones de edificación con fábrica, estas deberán tener como mínimo un 10% del área total del terreno con previa autorización de los condóminos.

c) Dotación de estacionamientos. - Se aprobará la regularización de las edificaciones que cumplan con un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda, en concordancia con lo establecido por la normatividad vigente. En caso de viviendas unifamiliares, no será exigible el estacionamiento; y en caso de comercio, deberán contar con un (01) estacionamiento por cada 150.00 m^2 de área comercial útil.

d) Altura máxima de los inmuebles ubicados en zona de Residencial de Densidad Media (RDM). - Se permitirá como máximo cuatro (04) pisos, sin contravenir los parámetros urbanísticos y edificatorios, pudiendo tener acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común; además de permitirse en este, tanques elevados y casetas de ascensor.

e) Retiro municipal. - Se aprobará la regularización de las edificaciones que respete el retiro municipal predominante (más del 50% de predios), y que deberá estar justificado en la Memoria Descriptiva anexado en la solicitud presentada.

8.4 A la persona natural y/o jurídica que se acoja a la presente Ordenanza, **se le suspenderá automáticamente los procedimientos administrativos sancionadores** iniciados contra los propietarios y/o adjudicatarios hasta el término de su procedimiento de regularización de edificaciones; y una vez obtenida la Licencia de Regularización de edificación a su favor, se le exonerará todas las multas administrativas impuestas por Construir sin automación municipal, que se encuentren en la vía ordinaria, excepto las que se encuentren en cobranza coactiva con medida cautelar.

8.5 Las obras de regularización de ampliaciones sobre edificaciones existentes de fábrica e inscritas con cargas, podrán ser materia de regularización, pudiendo levantar sus cargas siempre que se cumpla con lo establecido por el Numeral 8.2 del presente artículo, y para ello, deberá adjuntar una memoria justificativa del levantamiento de cargas.

Artículo 9.- EXCEPCIONES

No se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los siguientes supuestos:

9.1 Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en espacios públicos, entendiéndose como tales a aquellas edificaciones que ocupan el jardín de asilamiento, las áreas comunes o de dominio público (parques, veredas, calzadas), o cuenten con área edificada cuya proyección ocupe espacio público, y las áreas de aporte reglamentarios resultantes de la Habilitación Urbana.

9.2 Los predios incursos en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, y otros.

9.3 Las edificaciones ejecutadas en área comunes de las propiedades sujetas al régimen de Propiedad Exclusiva y Común, que no cuenten con la automación de la Junta de Propietarios inscrita ante los Registros Públicos y/o con el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quorum mínimo del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.

9.4 Las edificaciones ubicadas en zonas arqueológicas o dentro del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados intangibles por el Ministerio de Cultura

9.5 Las edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, calificado por la autoridad competente.

9.6 Las edificaciones ubicadas dentro de las zonas de Reglamentación Especial y/o que han sido ejecutadas en contravención con la normatividad sobre el Medio Ambiente.

9.7 Aquellas edificaciones con usos que no sean compatibles con la zonificación vigente y/o contraviene lo dispuesto por la Ley N 29090 y sus normas modificatorias como reglamentarias.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INAMBARI MAZUKO
Sr. Wuilton Camala Lizarazo
ALCALDE