



**ORDENANZA N°125-MDMP**

Mi Perú, 26 de mayo de 2023.

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ**

**CONSIDERANDO:**

En la Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Memorando N° 582-2023-MDMP/GM de la Gerencia Municipal, el Informe Legal N° 180-2023-MDMP/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 074-2023-MDMP/OGPP de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, el Memorando N° 00072-2023-MDMP/GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 107-2023-MDMP/GDU-SGOPC de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, el Informe N° 116-2023-MDMP/GDU-SGOPC de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, el Informe N° 006-2023-MDMP/GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Memorando N° 549-2023-MDMP/GM de la Gerencia Municipal así como el Informe Técnico N° 028-2023-MDMP/GDU/SGOPC/JJVO del Especialista de Obras Privadas y Catastro, el Dictamen N° 004-2023-CDUTF de la Comisión de Desarrollo Urbano, Fiscalización y Transporte

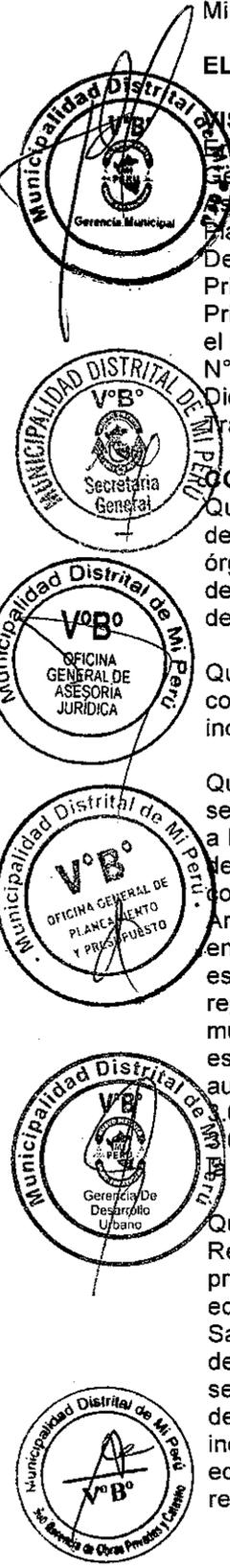
**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, Ley de Reforma Constitucional, señala que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, el Artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes para: "6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial";

Que, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que: "El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales (...);" asimismo, el Artículo 40° establece que "Las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización, interna, la regulación administrativa, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa (...);" y, el Artículo 79° establece como función específica y exclusiva de las municipalidades distritales: "3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.1. Habilitaciones urbanas, 3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, (...) 3.6.6. Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre materia";

Que, el Decreto Legislativo N°1426 tiene por objeto modificar la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco de la modernización del Estado; y, en su Artículo 30° señala: "Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. (...) Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades";





Que, con la entrada en vigencia del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29090, que ha prescrito en su artículo 1° que el objeto de este dispositivo legal es desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090;

Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, en su artículo 82°, establece: "82.1 Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin correspondiente licencia, son regularizadas por las municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente; numeral 82.2 La Resolución de regularización que apruebe la edificación, debe considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; numeral 82.3 La regularización de edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con la normativa vigente sobre la materia a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente";

Que, mediante Informe N° 107-2023-MDMP/GDU-SGOPC, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, teniendo en cuenta las normas glosadas precedentemente y ante la necesidad que las viviendas consolidadas accedan al proceso de regularización de licencia de edificación, y así poder dar continuidad a los procedimientos de ampliación y remodelación de viviendas, entre otros beneficios, alcanza la propuesta de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, y Levantamiento de Cargas Prediales en el Distrito de Mi Perú;

Que, mediante Informe Legal N° 180-2023/MDMP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica, luego del análisis del caso, opina por la viabilidad de aprobar la propuesta de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, y Levantamiento de Cargas Prediales en el Distrito de Mi Perú;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en los numerales 8 y 9 del artículo 9°, y el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, con el **VOTO UNANIME** del Pleno del Concejo Municipal, y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta; se aprobó la siguiente:

**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA, DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN, Y LEVANTAMIENTO DE CARGAS PEDIALES EN EL DISTRITO DE MI PERÚ**

**Artículo 1°.- Objeto de la Ordenanza**

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer un beneficio para la regularización de las edificaciones existentes en el Distrito de Mi Perú y sobre las cuales no se hayan obtenido la correspondiente Licencia de Edificación, Conformidad de Obra, Declaratoria de Edificación, y Levantamiento de Cargas Prediales de construcciones de los predios ubicados en el Distrito de Mi Perú, a través de:

- Formalización de todas las edificaciones de uso residencial y sus variantes como:
- Flexibilidad en aplicación de normas técnicas y normas legales que permitan otorgar Licencia de Edificación.
- Propiciar un crecimiento urbano ordenado del distrito.

**Artículo 2°.- Alcances y Ámbito de Aplicación**

Podrán acogerse las personas naturales o jurídicas, propietarios o que cuenten con derecho a edificar, de predios urbanos o que por lo menos cuenten con proyecto de habilitación urbana aprobada y cuyo derecho de propiedad se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos o que cuenten con derechos para edificar o demoler; que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación, demolición u otros, sin la correspondiente licencia de edificación y que soliciten la regularización de licencia dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza.



### Artículo 3º.- Definiciones.

**Administrado:** Es la persona natural y persona jurídica, ya sea propietario, poseionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite.

**Ampliación:** Obra que consiste en el aumento de área techada de una construcción existente.

**Casco Habitable:** Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable o sea muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. En edificaciones multifamiliares estarán concluidas las áreas comunes.

**Demolición:** Obra que consiste en eliminar total o parcialmente una edificación existente o parte de ella.

**Edificación Nueva:** Obra que se ejecutará totalmente o por etapas desde el terreno sin construir.

**Remodelación:** Obra que consiste en hacer cambios a una edificación existente sin alterar el área techada.

**Retiro Municipal:** Es la distancia existente entre el límite de propiedad y el límite de construcción, definida por una línea paralela al límite frontal de la propiedad.

**Jardín de Aislamiento:** Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.

**Zonas Urbanas Consolidadas:** Son las zonas constituidas por edificaciones que cuentan con servicios públicos instalados e infraestructura básica igual a la de una Habilitación Urbana regulada por Ley, la misma que cuenta con obras de pistas, veredas, agua, desagüe y alumbrado público, el nivel aceptable de consolidación será del 90% del área total útil del predio matriz.

**Obra a Regularizar:** Es la edificación que en el momento de la inspección ocular se encuentra ejecutado, teniendo en cuenta como requerimiento mínimo habitable de acuerdo a lo señalado en el Artículo 9º de la presente Ordenanza- Tolerancia de parámetros urbanísticos y Edificatorios.

### Artículo 4º.- Requisitos de acogimiento.

4.1. Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales o jurídicas que acrediten la propiedad de la edificación como: constancia de adjudicación, minuta de compra - venta, título de propiedad, ubicadas en la jurisdicción del Distrito de Distrito de Mi Perú, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitables), o de demolición, sin la Licencia de Obra, Conformidad o Finalización de Obra, Declaratoria de Edificación, y Levantamiento de Cargas técnicas, hasta el 17 de setiembre del 2018, las cuales podrán regularizarlas con el pago de un derecho de trámite y de una multa administrativa.

4.2. Asimismo, se consideran aptas para regularizar aquellas construcciones similares existentes sobre terrenos que a la fecha cuenten con Proyecto de Habilitación Urbana aprobado mediante su correspondiente Resolución, o por lo menos con Estudios Preliminares inscritos en SUNARP, así como los terrenos saneados por COFOPRI.

4.3. Para el trámite de conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación a aquellos predios a los cuales se les emitió la Licencia de Regularización y que contaban con Proyecto de Habilitación Urbana aprobados, deberán de haber obtenido su respectiva Recepción de Obras de Habilitación Urbana.

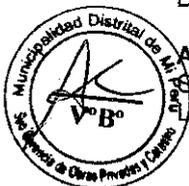
4.4. El plazo para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza vence el 31 de diciembre del 2023.

### Artículo 5º.- Órganos Competentes.

La Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro resolverá en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano, emitirá pronunciamiento sobre recursos de apelación.

### Artículo 6º.- Requisitos del Trámite de Regularización de Licencia de Edificación.

Según el artículo 83 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, los 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:

#### 6.1. PARA EDIFICACIONES - MODALIDAD A y B.

- Formulario Único de Regularización o Edificación, 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.
- En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de ubicación y localización del lote.
  - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
  - Memoria descriptiva.
- Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- 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.
- 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.
- 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.

Sin embargo, durante la vigencia de la "ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN, LEVANTAMIENTO DE CARGAS PREDIALES EN EL DISTRITO DE DISTRITO DE MI PERÚ" el valor de la multa será de la siguiente manera:

EDIFICACIONES PARA USO	HASTA EL 31-12-2023
RDM: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	0.50% VALOR DE LA OBRA
(≤ 3 pisos, Según parámetros urbanísticos)	0.75% VALOR DE LA OBRA

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, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

#### 6.2 PARA EDIFICACIONES - MODALIDAD C y D.

- Formulario Único de Regularización o Edificación, 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, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.
- En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de ubicación y localización del lote.
  - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
  - Memoria descriptiva.



- d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- e) 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.

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 o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

- f) 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.

Sin embargo, durante la vigencia de la "ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN, Y LEVANTAMIENTO DE CARGAS PEDIALES EN EL DISTRITO DE MI PERÚ" el valor de la multa será de la siguiente manera:

EDIFICACIONES PARA USO	HASTA EL 31-12-2023
CV: COMERCIO VECINAL	2.0% VALOR DE LA OBRA
CZ: COMERCIO ZONAL	2.5% VALOR DE LA OBRA
VT: VIVIENDA TALLER	3.0% VALOR DE LA OBRA
I1-I2-I3: INDUSTRIA	5.0% VALOR DE LA OBRA

- h) 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, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

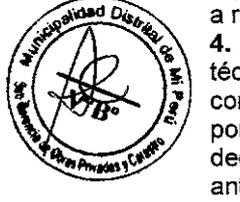
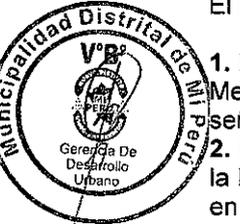
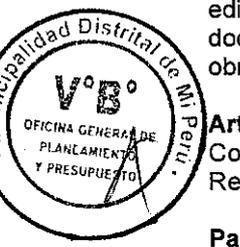
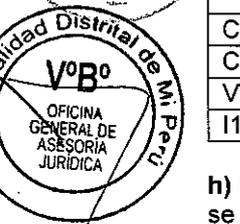
**Artículo 7°.- Del Procedimiento.**

Conforme al Artículo 84 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, los procedimientos para Regularización de Edificaciones son los siguientes:

**Para las modalidades A y B:**

El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de Distrito de Mi Perú, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.
2. Para la Calificación de Proyectos materia de Regularización, se aplicará el Reglamento de la Ley N° 29090 y sus modificatorias vigentes a la fecha de la edificación, con una tolerancia en los parámetros Urbanos y Edificaciones de acuerdo a lo normado en el Artículo Octavo de la presente Ordenanza la cual contemplará lo normado por el RNE.
3. La Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, a través del área técnica realizará las verificaciones técnicas y administrativas respectivas del expediente, de no haber observación alguna, se procederá a la emisión del informe con respecto a la evaluación técnica del predio a regularizar la cual será comunicado al administrado.
4. El plazo para resolver será de treinta (30) días hábiles, si en el proceso de verificación técnica, administrativa o condiciones de seguridad existieran observaciones, se procederá a comunicar al administrado, dándole un plazo máximo de 05 días hábiles, prorrogables hasta por 10 días hábiles adicionales para subsanar, de no ser subsanado en el plazo solicitado se declarará la improcedencia mediante resolución de subgerencia respectiva, de igual manera ante el impedimento de poder realizar la respectiva inspección ocular.





5. Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, o consideradas como observaciones sustanciales, se declarará la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá de las acciones pertinentes.
6. Si la evaluación es CONFORME la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, verificará los conceptos administrativos y multas correspondientes, pagos que deberán efectuarse previamente para emitir la Licencia de Edificación en vías de Regularización.

#### Para las modalidades C y D:

1.- El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

2.- Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.

3.- El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.

4.- En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

5.- En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para 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.

6.- De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

7.- Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Los predios que regularicen su licencia de edificación con la presente ordenanza y cuenten con Habilitación Urbana Aprobada, deberán presentar su expediente según el TUPA vigente para la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación para las modalidades A, B, C y D.

#### Artículo 8°.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones.

Los Requisitos y Procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones, son los establecidos en el Artículo 78° del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA.

#### Artículo 9°.- Tolerancia de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Para la evaluación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aplicables a la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Alta (RDA) y Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), se aprueba la aplicación de lo siguiente:

- a) Para el RETIRO MUNICIPAL se determina precedente por consolidación el retiro cero (0.00 m.), el mismo que se encuentra comprendido desde la línea de edificación al lindero de propiedad siempre que no invada el dominio público. En los casos de habilitaciones con la existencia de Jardín de Aislamiento, el retiro cero se encuentra



comprendido desde la línea de edificación al lindero con el Jardín de Aislamiento. Además, se deberá adjuntar el pago de la multa equivalente, según indica el artículo sexto de la presente Ordenanza.

- b) Para la determinación del AREA LIBRE MINIMA se determina procedente hasta el 10% del área del lote, siempre que el diseño arquitectónico resuelve la iluminación y ventilación de conformidad con el RNE de los ambientes, completándose con los medios alternativos artificiales y/o mecánicos.

c) La dotación de ESTACIONAMIENTO, si la edificación es para uso Vivienda Unifamiliar y carece de estacionamiento podrá ser regularizada sin carga técnica alguna; en caso de edificaciones de uso vivienda multifamiliar será recomendable un (01) estacionamiento como mínimo por cada 3 unidades de viviendas.

Si la edificación es para Uso Comercial será exigible un (01) estacionamiento como mínimo por cada 50m<sup>2</sup> de área techada según parámetro urbanístico y edificatorio, considerándose el nivel socioeconómico de nuestra población distrital categorizada como población en situación de pobreza y extrema pobreza, ubicada en el área periférica de la Provincia Constitucional del Callao, y cuyos componentes urbanos están dados por la existencia de asentamientos humanos y pueblos jóvenes, así como por programas de vivienda, que provienen de un proceso de regularización al haber sido informales, a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

- e) **EL COEFICIENTE DE EDIFICACION**, se aprueba procedente para los usos siguientes:  
VIVIENDA UNIFAMILIAR MÁXIMO: 2.70  
VIVIENDA MULTIFAMILIAR MÁXIMO: 3.50

- f) **LA DENSIDAD NETA MÁXIMA DE EDIFICACION**

Se aprueba procedente para los usos siguientes:

Vivienda unifamiliar: 90.00 m<sup>2</sup>. Normativo: 3 pisos 555 hab. /Ha.

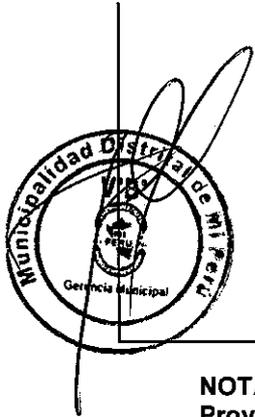
Vivienda multifamiliar: 120.00 m<sup>2</sup>. Normativo: 3 pisos 1250 hab. / Ha.

PARAMETRO	TOLERANCIA	RESTRICCIÓN
Area Libre	10% del área del Lote.	* El diseño arquitectónico debe resolver la iluminación y ventilación conforme al RNE. *Ambientes de sala, comedor, cocina y dormitorios deben tener iluminación y ventilación directa por pozos de luz, para los ambientes de estudio no es exigible
Altura de edificación	Tres (03) pisos + Azotea (Máximo), de conformidad al Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao.	* Adjuntar carta de seguridad firmada por Ingeniero Civil que ha constatado la seguridad de las estructuras. * Siempre que la altura total incluyendo la edificación de la azotea no exceda la resultante de aplicar la siguiente fórmula: Altura (metros) = 1.5 (Ancho de la vía + retiro existente consolidado). Sobre este último nivel ya no se aceptarán azoteas u otras edificaciones salvo las destinadas a las instalaciones complementarias de la edificación (Tanque elevado, cuarto de máquinas del ascensor, etc.)
Estacionamiento	* VIVIENDA: 01 Cada 04 viviendas. * COMERCIO: 01 cada 50m <sup>2</sup> de área techada, según parámetro urbanístico y edificatorio.	Frente a pasajes y vías locales de acceso a las viviendas (No es exigible). Frente a Avenidas y vías principales si es exigible.
Retiro municipal	Siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente de la zona donde se ubica el inmueble.	* No invade el dominio público. *Acreditado mediante Certificado de Alineamiento.



Municipalidad  
Distrital de  
MI PERÚ

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"



Comercio Local

\* Ordenanza Municipal 00002-2010-MPC-Plano de la Zonificación General del Uso de Suelo de la provincia Constitucional del Callao.  
\* Ordenanza Municipal 00014-2008-MPC. Actualización del índice de usos para la ubicación de las actividades urbanas en la Provincia Constitucional del Callao. En zonificación RDM, será permitido en el primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente al 35 % del área del terreno, según lo señalado en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas.

**NOTA: Debe cumplir con los parámetros indicados en el Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010 – Aprobado mediante Ordenanza Municipal N°023-2019**

#### Artículo 10°.- De las Obras Propuestas

De no cumplir con los parámetros anteriores, se podrán hacer propuestas para llegar a lo mínimo requerido y obtener una calificación aprobatoria, las cuales deberán de ser representadas en los planos en un achurado a 45° y con las leyendas respectivas, estas obras se ejecutarán previo a la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, de no cumplir se declarará la IMPROCEDENCIA del trámite, así como la nulidad de la Licencia de Edificación en vías de regularización emitida.

#### Artículo 11°.- De las Cargas Registrales Inscritas

Solos los predios que se acojan a la presente Ordenanza, podrán levantar cargas registrales como Área Libre, Retiro Municipal, Déficit de Estacionamiento (no incluye aleros sobre jardín de aislamiento, ni sobre la vía Pública), este pedido se resolverá en el mismo expediente de Regularización del predio, para ello se emitirá una resolución, a fin de levantar dichas cargas.

#### Artículo 12°.- De los formatos y formularios para el trámite de licencia de regularización de edificaciones.

Los formatos y formularios aprobados para el trámite del procedimiento de regularización de edificaciones son los aprobados mediante la Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA, publicado el 18 de agosto del 2017, en la cual se aprueban los nuevos formatos, se pondrá a disposición de los usuarios los formatos y formularios a través de mesa de parte de la Municipalidad Distrital de Mi Perú.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Para los casos que aún no cuenten con Recepción de Obra de Habilitaciones Urbanas podrán solicitar la regularización de licencia, quedando pendiente la conformidad de obras hasta la obtención de la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana.

**SEGUNDA.-** Se excluye de los beneficios y facilidades dispuestas en la presente Ordenanza, a las edificaciones levantadas en áreas de uso público, en jardines de aislamiento, en áreas determinadas de alto riesgo, declarados monumentos históricos, zonas arqueológicas, zonas de protección, zonas de reglamentación especial y tratamiento paisajístico o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre medio ambiente.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Se podrán acoger a la presente Ordenanza aquellos administrados que cuenten con multa administrativa por construir sin Licencia, siempre que ésta no se encuentre en etapa de ejecución coactiva.

**SEGUNDA.-** Todo lo que no se ha considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza, se regirá de manera supletoria conforme a lo señalado en el Decreto Supremo N° 035-2006-



Municipalidad  
Distrital de  
MI PERÚ

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 27157, referente a reglamentos de usos para el caso de multifamiliares.

**TERCERA.-** El plazo de vigencia de lo dispuesto en la presente Ordenanza regirá desde el día siguiente de la fecha de su publicación hasta el 31 de Diciembre de 2023.

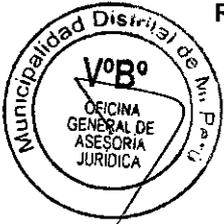
**CUARTA.-** Encargar a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro disponer las acciones pertinentes para el cumplimiento de la presente Ordenanza.

**QUINTA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

**SEXTA.-** Encargar a la Secretaría General y Oficina de Logística y Servicios Generales la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial El Peruano y, a la Oficina de Tecnología de la Información, su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Distrito de Mi Perú.

**SÉPTIMA.-** Facultar al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía reglamente de ser necesario lo dispuesto en la presente ordenanza.

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ  
*Yovana Tirado Guevara*  
YOVANA TIRADO GUEVARA  
SECRETARIA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ  
*Irvin T. Chavez Leon*  
IRVIN T. CHAVEZ LEON  
ALCALDE

