



ORDENANZA MUNICIPAL Nº 004-2023-MDAV/CM

Acos Vinchos, 29 de mayo del 2023

VISTO:

El Acuerdo de Concejo Municipal Nº 032-2023-MDAV/CM de fecha 31 de mayo de 2023, el cual aprobó la ordenanza que regula el procedimiento para regularización de licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Acos Vinchos, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 194º de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley Nº 30305 - Ley de Reforma Constitucional de fecha 10 de marzo del 2015, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Artículo 195º 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 Nº 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 40º 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 79º 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 la materia";

Que, el Decreto Legislativo Nº 1426 tiene por objeto modificar la Ley Nº 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 30º 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 Nº029-2019-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 29090, que ha prescrito en su artículo 1º que el objeto de este dispositivo legal es desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley Nº 29090;

Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº029-2019-VIVIENDA, en su artículo 82º, establece: "82.1 Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las municipalidades, siempre que cumplan con la





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACOS VINCHOS

PROVINCIA DE HUAMANGA - AYACUCHO



“Año de la Unidad, La Paz y el Desarrollo”

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 Acuerdo de Concejo Municipal N° 032-2023-MDAV/CM de fecha 31 de mayo de 2023, el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de Acos Vinchos, aprobó el Proyecto de Ordenanza que regula el procedimiento para regularización de licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Acos Vinchos;

Que, mediante Carta N° 001-2023-LGU-REG de fecha 24 de marzo del 2023, el señor Leandro Gutiérrez Urbano, Regidor de la Municipalidad distrital de Acos Vinchos, presenta el proyecto de ordenanza que regula el procedimiento para regularización de licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Acos Vinchos, para su evaluación y aprobación respectiva;

Que, mediante Informe N° 0380-2023-MDAV-SGIDUR/DGC de fecha 23 de mayo del 2023, emitido por el Sub Gerente de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de la entidad, emite opinión favorable sobre la propuesta de ordenanza que regula el procedimiento para regularización de licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Acos Vinchos;

Que, mediante Opinión Legal N° 051-2023-ALE-MDAV/AYA, emitido por el Asesor Legal Externo remite opinión Procedente aprobar mediante una Ordenanza Municipal el proyecto de ordenanza que regula el procedimiento para regularización de licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Acos Vinchos, previo sustento ante el Concejo Municipal en pleno;

Estando a lo expuesto y contando con la aprobación por unanimidad del Pleno Concejo Municipal, en cumplimiento de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9º y los artículos 39º, 40º y 44º de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades se aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO DE ACOS VINCHOS

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la Ordenanza que regula el procedimiento para regularización de licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Acos Vinchos, el mismo que consta de diez (10) artículos, que en anexo forma parte de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO SEGUNDO.- FACULTAR, al señor Alcalde, para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones complementarias, ampliatorias y reglamentarias de ser el caso a la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER, la presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER, el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia Municipal, a la Sub Gerencia de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural y demás unidades orgánicas participantes mencionadas en el Reglamento.

ARTICULO QUINTO.- DEROGUESE o déjese sin efecto todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACOS VINCHOS
Oscar Sulca Coronel
ALCALDE

PLAZA PRINCIPAL S/N DE ACOS VINCHOS - HUAMANGA - AYACUCHO



ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO DE ACOS VINCHOS

Artículo 1º.- FINALIDAD.

Apruébese el Programa de Regularización de los procedimientos de habilitaciones urbanas y edificaciones en la jurisdicción del Distrito de Acos Vinchos, que hayan sido ejecutadas, sin licencia de habilitación urbana y/o edificación, hasta el día de la publicación de la presente norma, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística y municipal vigente.

Artículo 2º.- OBJETO DE LA ORDENANZA.

Establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para la formalización de las edificaciones existentes, cumpliendo con los requisitos y normativa que se mencionan en este mismo dispositivo, incentivando con ello la formalidad de las edificaciones con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito de Acos Vinchos, fomentando el valor de los predios a través de:

- ✓ Formalización de todas las edificaciones de uso residencial y sus variantes.
- ✓ Flexibilizar la aplicación de las normas técnicas y
- ✓ Lograr el crecimiento urbano ordenado y formal del Distrito

Artículo 3º.- APLICACIÓN DE SANCIONES DE DEMOLICIÓN.

Vencido el plazo de vigencia a que se refiere el artículo 1º de la presente Ordenanza, se aplicarán las sanciones de demolición conforme a lo establecido en el artículo 30º del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2017-VIVIENDA, así como por las ordenanzas provinciales que sean aplicables.

Artículo 4º.- PLAZO PARA ACOGERSE.

Establézcase que los procesos de edificaciones que hayan sido ejecutados sin licencia hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre del 2023, siguiendo los procedimientos establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017- VIVIENDA y su reglamento, así como por las ordenanzas provinciales que sean aplicables.

La presente ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del Distrito de Acos Vinchos, a excepción de las áreas de Reserva por Afectación Vial, Zonas Arqueológicas de Reglamentación Especial, Zonas de Reglamentación Especial, no es aplicable a edificaciones declaradas como monumentos históricos por el Ministerio de Cultura (antes Instituto Nacional de Cultura) o que se encuentren edificadas dentro de un área destinada para servidumbre, bajo líneas de alta tensión o que invadan la vía pública.

Los administrados podrán acogerse al beneficio de condonación de la multa administrativa por construir sin licencia; si a la fecha de acogimiento hayan cumplido con sus obligaciones tributarias de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales hasta el año 2022.

Los procesos de edificaciones que se regularicen deberán contar con los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos- TUPA vigente de esta comuna.



Artículo 5°.- ÓRGANOS RESOLUTIVOS.

El Órgano Resolutivo en primera instancia es la Sub Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural y en segunda y última instancia la Alcaldía agotándose la vía administrativa.

Artículo 6°.- REQUISITOS.

- ✓ Formulario Único de Edificaciones (FUE) - Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica, suscrito por el propietario y por el profesional responsable. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).
- ✓ Titulo legal que acredite que cuenta con derecho a edificar y en caso de representación por poder en favor del titular al documento debe ser legalmente suficiente y expresar que lo habilita para ello.
- ✓ En caso de que el administrado sea persona jurídica, 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.
- ✓ Memoria Descriptiva, indicando ubicación, forma, área, medidas, estado de terminación y de conservación del predio en trámite, antecedentes (Declaratoria de Fábrica, Conformidad de Obra, Licencia de Obra inscritas) y valorización de la edificación firmado por el profesional constataador responsable de la edificación. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).
- ✓ Plano de Ubicación y Localización, según formato. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).
- ✓ Planos de Arquitectura, Plantas (amobladas-planta de techos), Cortes y Elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador responsable del proyecto. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).
- ✓ Planos de sistema de seguridad, evacuación y señalización (cuando sea necesario).
- ✓ Documento que acredite la fecha de Ejecución de la Obra y/o Declaración Jurada suscrita por el profesional constataador, señalando la fecha de término de la Obra.
- ✓ Carta de Seguridad de Obra, según formato, firmado y sellado por un ingeniero Civil colegiado y habilitado.
- ✓ Declaración Jurada de Habilitación Profesional del Profesional Constataador.
- ✓ Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento de declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la obra o de Edificación de la Construcción existente que no es materia de regularización.
- ✓ En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la Carga o Gravamen.
- ✓ Presupuesto de Obra calculado en base al cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, para los casos de remodelación se presentará el presupuesto a nivel de sub partidas, con costos unitarios del mercado, indicando la fuente.
- ✓ Recibo del pago de los derechos municipales correspondientes aprobados en el TUPA vigente.
- ✓ Copia del comprobante de pago por derecho a revisión (Delegadas de Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica en caso de las modalidades C y D)



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACOS VINCHOS

PROVINCIA DE HUAMANGA - AYACUCHO

“Año de la Unidad, La Paz y el Desarrollo”



- ✓ Recibo de pago de la multa por regularización.
- ✓ Multa por Construir sin Licencia (Modalidad A, B, C, D), 1% del Valor de la Obra.
- ✓ Copia del comprobante por Derecho de Trámite efectuado ante la Municipalidad Provincial de Acos Vinchos.
- ✓ Para el caso de regularización de Vivienda Multifamiliar, Galerías, Centros Comerciales, Oficinas y otros, a regularse por un Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común, deberán presentar reglamento interno de propiedad y plano de independización, donde se grafique cada una de las secciones de propiedad exclusiva y las áreas comunes.
- ✓ En los casos de que el predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común deberá de adjuntar autorización de la junta de propietarios y copia del reglamento interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria. Los predios que no cuenten con reglamento interno y su respectiva junta de propietarios inscritos, deberán presentar el consentimiento expreso con carácter de declaración jurada legalizado de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación. La propiedad debe encontrarse libre de cualquier proceso judicial de copropiedad.
- ✓ Para el caso de regularización de vivienda, se deberá adjuntar vistas fotográficas a color de fachada frontal y posterior además de 05 vistas interiores como mínimo de los espacios internos.



Artículo 7º.- DEL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vías de Regularización establecido en la presente norma, podrá ser promovida por persona natural o jurídica que acredite el derecho.

El procedimiento comprende:

1. El acogimiento al programa se inicia con la presentación de los requisitos por la Unidad de Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Acos Vinchos, corresponde a la Sub Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural previa verificación preliminar del cumplimiento de los requisitos, liquidar el derecho de tramite debiendo el administrativo proceder a su cancelación en la Unidad de Tesorería para la prosecución del trámite, caso contrario se procederá según la Ley N° 27444.
2. La Sub Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural dentro del plazo de quince (15) días hábiles desde la presentación del expediente, emite la resolución de Licencia de Regularización de la Edificación, previo informe técnico favorable que deberá comprender además la calificación positiva de los documentos presentados y la constatación material de la edificación. La constatación comprende la comparación de la edificación con los planos presentados verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes y/o los establecidos en el artículo 6º de la presente, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.
3. En caso exista observaciones subsanables, tales como la presentación gráfica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado. Pudiendo subsanarla en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables bajo justificación por diez (10) días hábiles adicionales. De no subsanarse en el plazo otorgado se procederá al archivo del expediente declarándose por no presentada.
4. Dentro del trámite, al calificarse los requisitos como conforme y constatarse la coherencia de la edificación por la parte técnica, respecto de los documentos presentados, se liquidará el monto por concepto de multa a que hubiera lugar, para ser





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACOS VINCHOS

PROVINCIA DE HUAMANGA - AYACUCHO

“Año de la Unidad, La Paz y el Desarrollo”



cancelado previo a la emisión de la Resolución de Regularización de la Edificación. El órgano resolutor emite la resolución, sella y firma los planos presentados y el Formulario Único de Edificación - FUE, consignando el número de la respectiva Resolución. Dos juegos del Formulario Único de Edificación - FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado. Los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

5. Si en la constatación se observan transgresiones a los parámetros urbanos - arquitectónicos establecidos o las estructuras no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el Sub Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural comunica al administrado la improcedencia de los solicitado y, de ser el caso dispone las acciones pertinentes.

6. La resolución de licencia en vía de regularización deberá indicar que no genera ni otorga derechos de propiedad sobre la bien inmueble materia de tramite; considerándose que los documentos entregados por el solicitante recogen lo declarado, la misma que es admitida por esta entidad edil en aplicación del principio de veracidad establecida en la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

7. Para la inscripción en los registros públicos de la Licencia de Edificación en Vías de Regularización, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, otorgada bajo los alcances de la presente ordenanza, previamente deberá inscribirse la Resolución de Aprobación de la Habilitación Urbana e individualizarse cada uno de los lotes que la conforman.

Artículo 8°.- RÉGIMEN ESPECIAL TEMPORAL.

Los parámetros especiales son aplicables únicamente para las edificaciones construidas sin licencia antes de promulgada la presente y para las edificaciones nuevas, destinadas al Uso de Vivienda, en cuanto le favorezcan, siendo estos los siguientes:

- ✓ Las edificaciones que se encuentran en zona consolidada, que cuenten con volado y/o alero externo, resulta procedente, siempre y cuando estos coincidan con más del 60% de los predios del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar el sustento fotográfico No se permita volados mayores a 0.60 ml o construidos a una menor altura de 2.40 ml. No se aplicará el beneficio antes indicado, si el volado a regularizar impida la visibilidad vehicular (Dchavos), así como a una distancia menos a 2.50 m. con respecto a las redes públicas de electricidad mediana a alta tensión (Riesgo eléctrico.)
- ✓ La altura máxima de edificación permitida a regularizar será de cinco (05) pisos a calles, jirones y pasajes, y mayores a cinco (05) pisos frente a avenidas con anchos mayores de 2 o que la norma vigente establezca mayor altura.
- ✓ En las zonas de Residencial Media (RDM) se permitirá en el primer piso el uso complementario de comercio local y/u oficinas administrativas, con una ocupación máxima del 50% de área del lote.
- ✓ Sobre la aprobación de proyectos de uso residencial que no cumplan con el retiro municipal dispuesto. Se aprobará la regularización de viviendas que hayan edificado en área de retiro municipal, siempre y cuando, al solicitar el Certificado de Alineamiento de Retiro, lo justificase.
- ✓ El porcentaje de área libre dentro del lote podrá tener un mínimo de 12%, siempre y cuando se demuestre que los ambientes iluminan y ventilan adecuadamente.
- ✓ El ancho mínimo de las escaleras en edificaciones multifamiliares podrá llegar a 1.00 ml. el cual predominará en todo su recorrido no pudiendo ser menor a este.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACOS VINCHOS

PROVINCIA DE HUAMANGA - AYACUCHO

“Año de la Unidad, La Paz y el Desarrollo”



- ✓ En lo referente a los volados (no siendo más de 0.50m) a partir de los 2.30 ml de altura, el inmueble que se encuentre en zonas consolidadas y presente volado deberá de presentar un estudio de consolidación del 50% + 1 de los lotes el cual incluirá planos y fotos que demuestren la consolidación del perfil urbano de su cuadra y frente de manzana. El mismo estudio que deberá de ser verificado mediante inspección ocular del técnico a cargo del expediente.
- ✓ Los pozos de luz tendrán una tolerancia hasta de 1 % de lo mínimo requerido según el Art 19, de la Norma A.010, del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, excluyendo a las viviendas unifamiliares de este beneficio.
- ✓ Todo ambiente deberá de tener ventilación natural en caso de baños o depósitos podrá realizarse mediante ventilación artificial.
- ✓ Será materia de regularización los predios que se encuentren en condición de habitable con las características siguientes, servicios básicos, muros revocados y pisos acabados, puertas y ventanas, así como fachadas tanto laterales como frontales revocados.
- ✓ Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes con áreas menores al normativo, que estén inscritos en los registros públicos.
- ✓ Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, se deberá de acreditar que la edificación cuenta con Licencia de funcionamiento vigente.

Artículo 9°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS.

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

Por las licencias en vías de regularización:

- ✓ Reducción del porcentaje de la multa normativa (Art. 78º literal J del D.S. Nº 022-2017-VIVIENDA, que fija en su 10% del valor de obra: que significa el 1% en la modalidad A, B, C y D del valor de la Obra edificada, de acuerdo a las modalidades propuestas en el artículo 8º.
- ✓ Suspensión automáticamente en los procedimientos sancionadores iniciado contra los propietarios y/o adjudicatarios que se acojan a la presente, hasta que obtengan la licencia de regularización, una vez obtenida dicha licencia de condonación las multas administrativas impuestas por construir sin licencia de obra que se encuentran en la vía ordinaria.

Artículo 10°.- DISPOSICION FINAL

Los expedientes que se encuentren en el trámite de licencia de edificación a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, podrán acogerse a lo dispuesto en la misma en lo que les favorezca para la continuación del trámite.