



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ANITA

ORDENANZA N° 00197 /MDSA

Santa Anita, 29 ABR 2016

VISTO: En sesión ordinaria de la fecha que se indica, el proyecto de ordenanza que aprueba el procedimiento de regularización de edificaciones de Licencia de Obra.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la constitución política señala que las municipalidades son los órganos de gobierno local y tiene autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia; y que el artículo 195° establece que los gobiernos locales son competentes para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley así como planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

Que, la Ley N° 29898, Ley que modifica la ley N° 29090 y establece el procedimiento de habilitaciones urbanas de oficio. En su Disposición Complementaria Transitoria UNICA señala que "... las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta 27 de setiembre del 2008, podrán regularizarla dentro del plazo que vence el 31 de diciembre del 2013, conforme al procedimiento que establece el reglamento de la ley N° 29090. En fecha 04 de Mayo del 2013 se publica el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, Capítulo VI, Art. 68° reitera la vigencia del trámite del Procedimiento para regularización de Edificaciones.

Que, el artículo 1° de la Ley N° 29090 que tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de la licencia de edificación con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria y el Art. 6° en la que ninguna obra de Habilidadación Urbana o de Edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral, Art. 8° Están obligados a solicitar licencias a que se refiere la presente ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o todos aquellos titulares que cuenten con derecho a habilitar y/o edificar.

Que, con Informe N° 542-2016-SGOPCU-GODU-MDSA y Informe N° 113-2016-GODU-GG/MDSA, la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano; y La Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano, respectivamente proponen el proyecto de ordenanza de procedimiento de regularización de edificaciones de Licencia de Obra, a fin de formalizar las edificaciones en el distrito de uso **Residencial, Comercial, Educativo** y Otros Usos, así como reducir las multas sobre dichas edificaciones, dada la existencia de grandes sectores en los cuales se ha construido o ampliado edificaciones sin la correspondiente licencia de Edificación, recomienda que se otorgue beneficio de regularización, resultando inaplicables para los predios localizados en áreas reservadas para vía pública aprobados por ordenanza N° 341-MML y en algunos casos en que se encuentre en la prolongación de vía existente y que forman parte de algún tramo vial.

Que la Normativa presentada está dirigida a la regularización de aquellas edificaciones efectuadas sin la correspondiente licencia de Construcción, teniendo en cuenta lo dispuesto por la Ley N° 29090, 29300, 29476 y 29898, el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA y la existencia de un gran número de edificaciones que no han logrado su Regularización en los plazos establecidos por las normativas anteriores (Ordenanza N° 134/MDSA, Ordenanza N° 138/MDSA, Ordenanza N° 147/MDSA, Ordenanza N° 161/MDSA, ordenanza N° 174/MDSA y Ordenanza N° 189/MDSA) se hace necesario permitir la regularización de tales edificaciones permitiendo su formalización, través de esta Ordenanza procedimiento de Regularización de Edificaciones sin Licencia de Obra, otorgando mayor flexibilidad de manera temporal en cuanto a los requisitos y procedimientos que deben de seguir los propietarios, poseedores de los inmuebles dentro del Distrito de Santa Anita, permitiendo para ello la reducción de multas y derechos sobre las edificaciones que se acojan a la presente ordenanza.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA

Que, la presente gestión municipal consciente de las dificultades económicas que afectan a nuestros vecinos, resulta conveniente la emisión de dicha ordenanza, para establecer un procedimiento de regularización de edificaciones de Licencia de Obra.

Estando a lo expuesto en uso de las facultades conferidas por el artículo 9º, numeral 8) y el artículo 40º de la Ley Orgánica de las Municipalidades, el Concejo Municipal por unanimidad aprueba la siguiente ordenanza.

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE OBRA.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- DE LOS ALCANCES Y LA VIGENCIA

Los propietarios de edificaciones ubicadas en el distrito de Santa Anita, podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza cuando se hayan ejecutado obras nuevas, ampliación, remodelación (culminadas y/o casco habitable) y demolición, deben haber concluido antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, expedientes de licencias de obra pendientes de pago y multa por derecho a Regularización además los que hayan sido resueltos dentro de la vigencia de la presente norma, que cumpla con el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y/o la presente norma legal.

La presente ordenanza será de aplicación en todo el ámbito de la jurisdicción del distrito de Santa Anita, no es aplicable a los predios localizados en áreas de reserva para la vía pública aprobados por la ordenanza N° 341-MML, a los predios ubicados en la prolongación de vías existentes que forman parte de un tramo vial, a edificaciones que se encuentren edificadas dentro de un área destinado para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión, predios que contravengan las normas técnicas, que invadan la vía pública, los retiros municipales y Jardín de Aislamiento consolidados en los planos de Habilitaciones Urbanas en general.

Se consideran aptas para regularizar construcciones sobre terrenos que a la fecha cuenten con proyecto de Habilitación Urbana aprobado o con estudios preliminares aprobados. El plazo para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza para edificaciones vence el **31 de Julio del 2016**.

TITULO II DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN REGULARIZACION

Artículo 2º.- ORGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer los procedimientos normado en aspectos Administrativos y Técnicos es la Sub Gerencia de Obras Privadas y Control Urbano, la que resolverá en primera instancia y la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.

Artículo 3º.- REQUISITOS

El procedimiento administrativo para la regularización de edificación sin licencia se inicia con la presentación de los siguientes documentos.

1. **Formulario Único de Edificaciones (FUE).**- Documento que debe ser visado por el propietario y por el profesional responsable del proyecto, en tres juegos con firmas originales.
2. En caso que el administrado no sea el propietario del predio, se deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a edificar.
3. Si el administrado es una persona jurídica, la vigencia de poder expedida por el registro de personas jurídicas, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario.
4. **Memoria Descriptiva.**- Informe de ubicación, forma, área, medidas, estado de terminación y de conservación del predio en trámite; firmado por el profesional constataador responsable de la edificación.
5. **Carta de Seguridad de Obra.**- Documento que debe ser firmado y sellado por un Ingeniero Civil colegiado y Habilitado, que actúa como constataador.





**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ANITA**

6. Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
7. **Declaración Jurada de Habilitación Profesional.**- Declaración Jurada simple del profesional constataador señalando encontrarse habil para el ejercicio de la profesion.
8. **Juego de Planos.**- Plano de Ubicación y Localización (con cuadro comparativo de áreas, secciones de vías), Plantas (totalmente amobladas), Cortes y elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador responsable del proyecto. Planos de sistema de seguridad, evacuación y señalización (cuando sea necesario para las modalidades C y D).
9. **Antecedentes de la edificación.**- Para la Regularización de Remodelaciones, Ampliaciones y Demoliciones, copia de declaratoria de fábrica, conformidad de Obra, licencia de obra, de la construcción existente que no es materia de regularización, con sus correspondientes planos de ser el caso.
10. **Indicación del Presupuesto de Obra calculado en base a cuadro de valores unitarios oficiales de Edificación** (actualizado a la fecha de Regularización para el pago de multa)
11. **Indicación del Comprobante de Pago por Derecho de Tramite.**- Numero de Recibo efectuado ante la municipalidad distrital de Santa Anita.
12. **Recibo de pago al CAP y para comisión AD HOC CENEPRED** para la revisión de proyectos comprendidos en las modalidades C y D de acuerdo a la Ley N° 29090 y modificatorias.
13. En el caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fabrica se encuentre inscrita en el registro de predios se acreditara que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes, en su defecto se acreditara la autorización del titular de la carga o gravamen.
14. 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.

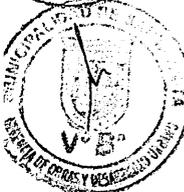
Artículo 4°.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vías de Regularización establecido en la presente norma, podrá ser promovida por la persona natural, propietaria, posesionaria o adjudicataria del predio.

Para la inscripción en los registros públicos de la Licencia de Edificación en Regularización otorgada bajo los alcances de la presente ordenanza deberá obtener previamente la Resolución de Aprobación de la Habilitación Urbana.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. La presentación de los requisitos se hará por plataforma de la Municipalidad de Santa Anita, donde se verificaran los documentos presentados que se encuentren completos, en caso contrario de procederá según la ley del procedimiento administrativo.
2. De encontrarse conforme los documentos presentados se procederá al cálculo de los derechos previos de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso oficial al registro municipal por Plataforma de la Municipalidad de Santa Anita, el cual remitirá el expediente a la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano para luego ser derivado a la Sub Gerencia de Obras Privadas y Control Urbano para la evaluación Técnica correspondiente.
3. El plazo para el procedimiento de la Regularización es de quince (15) días hábiles desde la presentación del expediente, para la verificación administrativa y la constatación de la edificación, la elaboración del informe respectivo y la emisión de la resolución de Licencia





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA

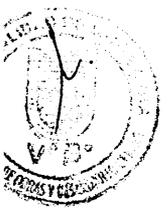
- de Regularización de la Edificación, renovables cada vez que se formulan observaciones, siendo el mismo de evaluación previa con silencio administrativo positivo.
4. Si de la verificación Administrativa se ha determinado la falta de documentos necesarios para la evaluación Técnica, asimismo de verificarse que se ha ingresado en una modalidad que no corresponde, deberá corregirse en un plazo de diez (10) días y anexar las documentaciones necesarias para la continuidad del trámite iniciado.
 5. Si el resultado de Evaluación Técnica es dictaminada **"NO CONFORME"** la Sub Gerencia de Obras Privadas y Control Urbano, emitirá el acto administrativo correspondiente, el cual será notificado al recurrente, a fin de que levante las observaciones formuladas en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales, la presentación de nuevos planos renovara el plazo de evaluación. En caso de que demanden una intervención física de la obra, el plazo para subsanar no debe exceder de treinta(30) días hábiles, prorrogables por quince(15) días hábiles. En caso no levantar las observaciones se procederá a emitir la respectiva Resolución de Improcedencia, la cual será notificada al administrado, con lo que concluirá el procedimiento, sin devolución de derechos y/o pagos realizados.
 6. Si en la verificación se observan transgresiones a la normativa vigente, estructuras que 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, disponiendo las acciones pertinentes.
 7. Si el resultado de la Evaluación es dictaminada **"CONFORME"** la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, comunicara al administrado dicha conformidad a fin de que se proceda con la cancelación de los derechos y multas por infracción cometidas, Multa por derecho de Regularización de Licencia vigente, y proceder a emitirse la resolución correspondiente.

La Resolución de Licencia en vía de Regularización deberá indicar que no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; 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 N° 27444, ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 5° PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDFICATORIOS ESPECIALES

Los parámetros especiales que deben de cumplir para la presente ordenanza son las siguientes:

- a) Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas, que cuenten con retiros y volados, 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 y el certificado de alineamiento y retiro correspondiente. No se permitirá volados mayores a 0.60 m. No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y volados a regularizar impidan la visibilidad vehicular (Ochavos), así como a una distancia menor a 2.50 m. con respecto a las redes públicas de electricidad mediana a alta tensión (Riesgo eléctrico).
- b) Los inmuebles deben cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en la Ordenanza. N° 202-MML; sin embargo para los que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a un (01) estacionamiento cada tres (03) unidades de vivienda, se exonera de estacionamiento a las edificaciones que se encuentren en zonas inaccesibles para vehículos, en zonas comerciales se podrá aceptar para levantar el déficit de estacionamiento el alquiler en establecimientos cercanos a la edificación materia de regularización documento que debe estar legalizado y/o elevado a registros públicos.
- c) Los porcentajes de las áreas libres a regularizar será hasta un mínimo de 12% siempre y cuando resuelvan la iluminación, ventilación y habitabilidad del inmueble de uso vivienda; para lotes ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse hasta 8% de área libre. Para los pozos de luz se aplicará una tolerancia máxima del 40% de lo establecido en el artículo 19 de la norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- d) La altura máxima de edificación permitida a regularizar será de cuatro (04) pisos para lotes mínimos normativos de 120 m² y de cinco (05) pisos para lotes mínimos normativos de 150 m²,





**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ANITA**

frente a calles, jirones y pasajes (peatonal y vehicular); de cinco (05) pisos frente a parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m. salvo que la norma vigente establezca mayor altura. Para las edificaciones mayores a las indicadas anteriormente, se aplicará el concepto de colindancia de alturas laterales de la siguiente manera.

- d.1) Los predios que colinden lateralmente con un edificación existente y autorizada de mayor altura a la establecida por la presente ordenanza, podrá regularizar hasta el promedio entre la altura existente autorizada y la normada.
- d.2) Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes y autorizadas de mayor altura a la indicada en la presente norma, podrá regularizar hasta el promedio entre las alturas autorizadas de dichas edificaciones.

Artículo 6°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

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

- a) Pago por derecho de trámite Administrativo (4%UIT).
- b) Reducir la Multa Normativa (Art. 69° literal "k" del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, D.S. N° 014-2015-VIVIENDA) que fija en 10% del valor de obra a los siguientes valores:
 - 1.- Multa de S/. 500.00 nuevos soles por el primer piso, S/. 400.00 nuevos soles por cada piso superior, de uso exclusivo como vivienda.
 - 2.- Para el caso de lotes acumulados o Casos Especiales de viviendas, el beneficio será otorgado previa evaluación técnica.
 - 3.- Multa de 3% del valor de obra para edificaciones de uso comercial y Mixto.
 - 4.- Multa de 1.5% del valor de obra para edificaciones de uso educativo.
 - 5.- Multa de 4% del valor de obra para edificación con zonificación OU (Otros Usos)
- c) Condonación del 100% de multa por infracción, que se hayan impuesto producto de procedimiento sancionador relacionada a las obras materia de regularización, impuesta a Marzo del 2016 (solo Viviendas) y Multas a Diciembre del 2015 para Otros Usos diferente a vivienda.
- d) Beneficios de los Parámetros Urbanísticos especiales de la presente norma.

Artículo 7°.- DE LAS CARGAS INSCRITAS

Los predios que cuenten con cargas inscritas podrán acogerse a la presente ordenanza con la solicitud simple y los requisitos señalados en el Artículo 3° de la presente ordenanza a fin de levantar las cargas, con la regularización de la edificación.

DISPOSICIONES FINALES

Primero: En lo no considerado en la presente ordenanza se considera lo expresado en la Ley N° 27157 (título I y III) y la Ley N° 29090, Ley N° 29476, Ley N° 29300, Ley N° 29898, sus reglamentos y modificatorias y el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Segundo: Encargar a la oficina de imagen institucional en coordinación con la oficina de participación vecinal la difusión de la presente ordenanza.

Tercero: Encargar a la oficina de Secretaría General la Publicación de la Presente Norma en el diario Oficial El Peruano.

Cuarto: Facúltese a la alcaldesa, para que mediante decreto de alcaldía dicte las disposiciones necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza; así como su prorroga.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

PEDRO MOISÉS RIVADENEYRA ARANGOITIA
SECRETARIO GENERAL

LEONOR CHUMBIMUNE CAJAHUARINGA
ALCALDESA