



BELÉN

te quiero grande !

ORDENANZA MUNICIPAL N° 007 -2024-CM-MDB.

Villa Belén, 03 de mayo del 2024.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN.

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Distrital de Belén en Sesión Ordinaria de fecha 03 de mayo del 2024, aprobó por unanimidad de los Regidores presentes, mediante el **Acuerdo de Concejo N° 014-2024-SO-CM-MDB, "APROBAR LA ORDENANZA MUNICIPAL ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BELÉN"**, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatoria, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local que 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 vigente;

Que, asimismo, el artículo 74° de la Carta Magna, señala que los gobiernos locales pueden crear, modificar y suprimir contribuciones y tasas, o exonerar de éstas dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la Ley. El estado al ejercer la potestad tributaria, debe respetar los principios de reserva de la Ley, y los de igualdad y respeto de los derechos fundamentales de la persona;

Que, el artículo 20° "Regularización de Edificaciones ante Municipalidades" del Decreto Legislativo N° 1595, "Decreto Legislativo de Regularización del Derecho de Propiedad, de las Características Físicas de los Predios Urbanos, de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" establece: "Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sobre suelo urbano que cuenten, como mínimo, con licencia de habilitación urbana, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, son regularizadas de forma individual ante la municipalidad respectiva. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El procedimiento regulado en el presente artículo no es aplicable a predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313";

Que, la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades, en el artículo 93° "FACULTADES ESPECIALES DE LAS MUNICIPALIDADES" señala: "Las municipalidades provinciales y distritales, dentro del ámbito de su jurisdicción, están facultadas para:

1. Ordenar la demolición de edificios construidos en contravención del Reglamento Nacional de Construcciones, de los planos aprobados por cuyo mérito se expidió licencia o de las ordenanzas vigentes al tiempo de su edificación.
2. Ordenar la demolición de obras que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción.
3. Declarar la inhabilitabilidad de inmuebles y disponer su desocupación en el caso de estar habitados.
4. Hacer cumplir, bajo apercibimiento de demolición y multa, la obligación de conservar el alineamiento y retiro establecidos y la de no sobre pasar a la altura máxima permitida en cada caso.
5. Hacer cumplir la obligación de cercar propiedades, bajo apremio de hacerlo en forma directa y exigir coactivamente el pago correspondiente, más la multa y los intereses de ley.
6. Disponer la pintura periódica de las fachadas, y el uso o no uso de determinados colores.
7. Revocar licencias urbanísticas de construcción y funcionamiento.

Que, el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA "Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación": en el artículo 83° "Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones", señala: 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 (...) g) 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;

Que, de conformidad con los Artículos N° IV y X del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen la finalidad de promover el desarrollo integral, sostenible y armonioso de su circunscripción; así como también viabilizan el crecimiento económico e impulsan la justicia social;

Que, las Normas Legales N° 29300, N° 29476, N° 29566, N° 29898 y demás disposiciones afines, son concordantes con los dispositivos legales anteriormente glosadas;

Que, mediante el Oficio N° 0204-2024- MDB-GDTI, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura solicita al Gerente Municipal que a través de su despacho se derive a las áreas competentes para la emisión de la opinión legal y opinión presupuestal correspondiente adjuntando el Oficio N° 026-2024-SGDTC-GDTI-MDB y el Informe N° 013-2024-MAGM-SGDTC-GDTI-MDB;

Que, mediante el Oficio N° 073-2024-GAT-MDB, la Gerencia de Administración Tributaria remite el Oficio N° 067-2024-MDB-GAT-SGFyEC y el Informe N° 057-2024-JGYY-SGFyEC-GAT-MDB de opinión favorable a la presente Ordenanza Municipal;

Que, mediante el Informe Legal N° 132-2024-MDB-OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica es de opinión que resulta procedente aprobar el Proyecto de Ordenanza Municipal que Establece el Beneficio de Otorgamiento de Licencia de Edificación en Vía de Regularización en la Jurisdicción del Distrito de Belén;

Que, en el artículo 38° de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas", establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión mobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural del inmueble (...);

De conformidad con lo establecido en el Numeral 8 del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal por votación **UNANIME** y con dispensa de la lectura y aprobación del acta ha aprobado la siguiente:

"ORDENANZA MUNICIPAL ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BELÉN"

Artículo 1°.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer el Beneficio de Otorgamiento de Licencia de Edificación en Vía de Regularización, dentro de la jurisdicción del Distrito Belén y sobre los cuales no hayan obtenido la correspondiente licencia de edificación. Se podrán acoger a la presente ordenanza municipal, propietarios de aquellas edificaciones que hayan sido ejecutadas sin la correspondiente licencia después de julio de 1999 hasta el 17 de Setiembre del 2018, siempre y cuando cumplan con la normatividad municipal y nacional vigente.

Artículo 2°.- PLAZO PARA OCOGERSE AL BENEFICIO

El plazo para que los propietarios de las edificaciones y/o construcciones ejecutadas y/o culminadas después de julio de 1999 hasta el 17 Setiembre 2018, cumplan con regularizar acogiéndose a los beneficios establecidos en la presente ordenanza vence el 31 de Julio del 2025. Además, deberán presentar los siguientes requisitos:

- Formulario Único de Edificación - FUE, por triplicado y debidamente suscritos.
- Cuando no sea el propietario del predio, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
- Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

- g) Declaración Jurada del profesional constataador, señalado encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, 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 la Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- i) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentra inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.
- j) Copia del comprobante de pago de la multa del 0.25% del valor de la obra por construir sin licencia, tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el cuadro de valores unitarios vigente a la fecha.
- k) Copia del documento de pago por la tasa municipal correspondiente

Artículo 3°.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la admisión, tramite evaluación y aprobación del procedimiento administrativo de regularización será el siguiente:

- a) La Municipalidad Distrital de Belén, cuenta con un plazo de 15 días hábiles contados desde de 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 en Vía de Regularización de la Edificación.
- b) En la constatación de edificación, el funcionario municipal comparará esta con los planos presentados, verificando que se cumplan 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.
- c) De ser conforme la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin dentro del plazo establecido en el punto a) debe sellar y firmar los planos presentados, así como la parte del FUE – licencia, consignándose en el mismo la respectiva Resolución. Dos juegos del FUE Licencia y de la documentación técnica se entregarán al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.
- d) En caso la edificación a regularizar cumpla con la normatividad. Pero presente observaciones subsanables que se refieran a la representación gráfica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por días (10) días adicionales.
- e) Si en la verificación se observan transgresiones a la normatividad vigente al inicio de la obra o 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.
- f) Subsanadas las observaciones, la Municipalidad, en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, realizará la verificación que corresponda y de encontrarlo conforme procederá según corresponda, con lo dispuesto en el punto c).
- g) De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones, se procederá conforme al Artículo 191° de la Ley 27444.
- h) Transcurrido el plazo señalado en el punto a) sin pronunciamiento por parte de la municipalidad, se aplicará el silencio positivo; no siendo aplicable para la Zona Monumental.

Artículo 4°.- FLEXIBILIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

4.1. PARA EDIFICACIONES:

Las edificaciones que no cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios, podrán acogerse a los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios, en lo que resulte conveniente al propietario y/o a la edificación:

4.1.1. Coeficiente de Edificación:

El coeficiente de edificación establecido en los parámetros urbanísticos y edificatorios que correspondan al inmueble a regularizar, y podrá incrementarse hasta un máximo del 25%, adicional a lo establecido.

4.1.2. Retiros y Voladizos:

Los inmuebles que se encuentran ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con construcciones en el área de retiro municipal, así como los que cuenten con voladizos sobre la vía pública, podrán regularizar sus edificaciones siempre y cuando se adecúen a lo siguiente:

- Cuando las edificaciones se encuentren construidas sobre el área de retiro municipal, siempre y cuando la vía pública con la cual colindan, no cuente con proyecto de ensanchamiento vial, o este no se encuentre contemplado en los planeamientos integrales o en los planes de desarrollo urbano del distrito.



BELÉN

te quiero grande !

- Los voladizos podrán sobresalir sobre la vía pública hasta noventa cm. (0.90 m.) de longitud, medidos perpendicularmente a partir de la línea de propiedad del predio, y deberán estar como mínimo a 3.00 metros de altura medido desde el nivel de vereda existente; siempre y cuando mantengan las distancias mínimas de seguridad eléctricas establecidas en el Código Nacional de Electricidad; es decir que los voladizos de la edificación a regularizar mantengan por lo menos la distancia mínima horizontal de 1.00 m. con respecto a las redes públicas de electricidad de baja tensión; de 2.50 m., con respecto a las redes públicas de electricidad media tensión, o lo que disponga la Norma Técnica específica

4.1.3. Estacionamientos:

Los inmuebles deberán cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en las normas municipales y/o en el Reglamento Nacional de Edificaciones; o en lo establecido en la presente Ordenanza, en lo que le favorezca al administrado, de acuerdo a lo siguiente:

- En viviendas unifamiliares, no será exigible estacionamiento(s) dentro del lote.
- En Vivienda - Taller y Vivienda - Comercio, el edificio deberá contar por lo menos con un (01) estacionamiento al interior del lote.
- En viviendas multifamiliares, que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a 1 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda, y deberán contar por lo menos con un (01) estacionamiento al interior del lote.
- En locales comerciales, las edificaciones deberán contar por lo menos con un (01) estacionamiento por cada 150.00 m2. de área comercial.

Quedan exonerados de la exigencia de contar con estacionamientos, las edificaciones que se encuentren ubicadas en zonas inaccesibles, que imposibilite el acceso de vehículos.

4.1.4 Área Libre:

Las edificaciones cuyo porcentaje de área libre, resulte menor a lo establecido, podrán regularizarse siempre y cuando resuelvan su iluminación y ventilación natural, teniendo en consideración lo siguiente:

Los pozos de iluminación y ventilación natural deberán cumplir como mínimo con las siguientes dimensiones:

- En viviendas unifamiliares de hasta tres (03) pisos, deberán tener una dimensión mínima de 2.00 m. por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo, con una tolerancia máxima de 10%, menor a dicha dimensión.
- En viviendas multifamiliares deberán tener una dimensión mínima de 2.20 m. por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo, con una tolerancia máxima de 10%, menor de dichas dimensiones.

4.1.5. Altura máxima de edificación:

La altura máxima de edificación permitida a regularizar será de cuatro (04) pisos para edificaciones ubicadas frente a calles y pasajes peatonales; y de cinco (05) pisos a más, para edificaciones ubicadas frente a avenidas o parques, pudiendo aplicar la fórmula de $1.5(a+r)$ en lo que favorezca al administrado.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios, no indicados en la presente Ordenanza, se aplicarán de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las Normas específicas en cada caso.

Artículo 5°.- BENEFICIO DEL VALOR DE LA MULTA.

Los propietarios de las edificaciones que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente ordenanza municipal, previamente deberán cancelar la multa por construir sin Licencia Municipal establecida en la Ordenanza Municipal N° 016-2017-CM-MDB, que aprueba el Régimen de Aplicación de Sanciones Administrativas y el Cuadro de Infracciones y Sanciones de la Municipalidad Distrital de Belén, aplicando a la misma una condonación del 99.75%.

Artículo 6°.- DEMOLICION.

Los propietarios de las edificaciones y/o construcciones que no cumplan con regularizar sus edificaciones hasta el vencimiento del plazo establecido en la presente ordenanza municipal, serán sancionados conforme a ley.

Artículo 7°: El otorgamiento de Licencia de Obra en terrenos en proceso de Habilitación Urbana ubicadas en la jurisdicción del distrito de Iquitos, que se encuentran en el proceso de regularización y aprobación al amparo de la Ley N° 29090 y su



BELÉN

te quiero grande !

Reglamentación correspondiente, se harán siempre que estas cuenten con la conformidad técnica del proyecto, las condiciones urbanísticas exigidas, los planes urbanos vigentes y Resolución de Aprobación de Habilitación de Proyectos.

Artículo 8º: El otorgamiento de las Licencias de Obra y el control de las mismas de acuerdo a la Ley N° 29090 y su Reglamentación correspondiente, estará a cargo de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Catastro y Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.

Artículo 9º: Incluir en el presente beneficio a los infractores que tengan un procedimiento de Ejecución Coactiva pendiente, por este concepto (Multa por carecer de Licencia de Edificación), pudiendo pagar la indicada infracción con la condonación establecido en el Artículo 5º de la presente ordenanza, condonación que abarcará también las costas y gastos coactivas, siempre que no impliquen pagos a terceros (tasador, martillero, etc.) en cuyo caso el infractor deberá asumir el pago.

Artículo 10º: Encargar a la Oficina General de Gestión Documentaria y Archivo Central, Gerencia de Administración Tributaria, Oficina de Atención al Ciudadano e Imagen Institucional, Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura a la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 11º: VIGENCIA

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA.- CUMPLIMIENTO.

Encargar a la Oficina General de Gestión Documentaria y Archivo Central, la publicación de la presente ordenanza en el Diario, y a la Oficina de Tecnología, Información y Gobierno Digital, su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Belén (www.gob.pe) o Portal de Transparencia Estándar, para la respectiva entrada en vigencia, a partir del día siguiente de publicación.

SEGUNDA.- DEROGAR

Deróguese toda publicación que se opongan a la presente Ordenanza.

TERCERA.- FACULTADES REGLAMENTARIAS

El Concejo Municipal mediante la presente Ordenanza faculta al Señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía prorrogue la vigencia de los plazos de acogimiento, fechas de vencimiento y/o dicte las disposiciones complementarias o reglamentarias que resulten necesarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


Municipalidad Distrital de Belén
C.P.C. CESAR MANUEL VIDAURRE FLORIDAS
ALCALDE