

## ORDENANZA N° 005-2024-MDSA-A

San Antonio, 09 de febrero del 2024

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DISTRITAL DE SAN ANTONIO

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 09 de febrero del 2024, el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en el Distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, presentado por la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro mediante Informe N° 022-2024-SGOPHyC-GDU-MDSA, el Informe N° 017-2024-GDU-MDSA/H, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Memorándum N° 097-2024-MDSA-GM, emitido por la Gerencia Municipal, el Informe N° 025-2024-GAJ-MDSA emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Memorándum N° 99-A-2024-GM-MDSA, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. (...)". La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, en concordancia con la autonomía política que ostentan las municipalidades, el numeral 8) del artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, asimismo, el numeral 9) del artículo 9°, establece que corresponde al Concejo Municipal, entre otros, crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, conforme a ley, y el artículo 39°, establece que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno, mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que "Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la 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, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley. (...)";

Que, de acuerdo con lo señalado en el ítem 3.6.2, literal 3.6 del numeral 3) del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones específicas y exclusivas de las Municipalidades Distritales, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, ampliación, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, en su artículo 10, numeral 10.1, precisa que la normatividad que aprueben los distintos niveles de gobierno en el marco de sus atribuciones y competencias exclusivas, son de cumplimiento obligatorio en sus respectivas jurisdicciones;



Que, la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos establecido en la Ley acotada;

Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; asimismo, dicho dispositivo regula en su artículo 82°, numeral 82.1, referido al ámbito de la regularización de edificaciones, entre otros que: "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 normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente" y agrega que los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente;

Que, mediante Ley N° 29566 - Ley que modificó diversas disposiciones legales, con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias, estableciendo en su artículo 5° que: "En la tramitación de cualquiera de las modalidades de licencias de edificación, contempladas en el artículo 25° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y de funcionamiento, no será exigible la presentación de los siguientes documentos: a) Copia literal de dominio (...); b) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios; c) Boletas de habilitación de los profesionales que intervienen en el trámite; y, d) Documentos que por su naturaleza municipal se encuentren en los archivos del gobierno local";

Que, mediante Ordenanza N° 06-A-2023-MDSA-A de fecha 27 de febrero del 2023 se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones - ROF y el organigrama de la Municipalidad de San Antonio, estableciendo que la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro es la unidad orgánica dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano encargada de la administración organizada del suelo a través de los procesos de planificación, desarrollo y gestión urbana, así como propiciar el crecimiento urbano ordenado del distrito, acorde a la normativa técnica - legal y conforme a las políticas de desarrollo distrital, planes regionales y nacionales respectivo;

Que, en el marco de sus competencias, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro, a través del Informe N° 022-2024-SGOPHyC-GDU-MDSA presenta el proyecto de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación en el Distrito de San Antonio, con el objeto de establecer un procedimiento especial y *simplificado*, dentro de un periodo extraordinario para aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia desde el 01 de enero del 2017 hasta el 17 de septiembre del 2018, conforme a lo indicado en el artículo 82 inciso 82.1 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. Así como para toda edificación y/o construcción que haya sido ejecutada sin la correspondiente licencia de edificación hasta la fecha de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" de la presente Ordenanza, a fin que cumplan con las normas técnicas de edificación, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo, incentivando con ello la formalización de las edificaciones existentes, de esa manera actualizar y contar con información veraz del crecimiento y ordenamiento urbano del distrito de San Antonio de Huarochirí;

Que, con Informe Técnico N.º 017-2024-GDU-MDSA/H la Gerencia de Desarrollo Urbano sustenta la propuesta de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación en el Distrito de San Antonio, señalando que el proyecto tiene por finalidad continuar brindando facilidades y beneficios a los vecinos del Distrito de San Antonio cuyas edificaciones ubicadas en zonas urbanas de la jurisdicción se hayan ejecutado sin contar con la *correspondiente Licencia de Edificación; asimismo, la existencia de un gran número de edificaciones que no han logrado su regularización en los plazos establecidos Decreto Supremo N.º 029-2019-*



VIVIENDA y siendo conscientes de las dificultades económicas que afectan a nuestros vecinos, resulta conveniente la emisión de dicha ordenanza para establecer un procedimiento de regularización de edificaciones;



Que, la propuesta de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en el Distrito de San Antonio, otorga diferentes beneficios para el vecino como son: Obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, estando la edificación apta para su inscripción en los Registros Públicos, con lo cual mejorara las posibilidades de gestionar hipotecas, ventas, independizaciones, declaratoria de herederos, entre otros; Incrementa del valor de la edificación, dado que el administrado contará con un documento legal que acredite su edificación y por ende su inversión; Reducción de la multa (10% del valor de obra) según la zonificación en la que se encuentre ubicada la edificación a regularizar; El administrado podrá exonerar cargas obtenidas a la edificación por no respetar los parámetros urbanísticos que no tiene que ver con riesgo, sino contra el ornato; sustentando a través de un informe técnico;



Que, asimismo la propuesta de Ordenanza otorga beneficios para la Municipalidad como son: Incremento del % de edificaciones con documentación saneada, con lo cual se tendría el Control Urbano del distrito, asimismo La municipalidad se beneficiará con los ingresos económicos del pago por derecho de trámite y pago de multas correspondientes, según cada casuística presentada;



Que, la presente Ordenanza tiene por objeto establecer un procedimiento especial y simplificado, dentro de un periodo extraordinario para aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia desde el 01 de enero del 2017 hasta el 17 de septiembre del 2018, conforme a lo indicado en el artículo 82 inciso 82.1 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, a fin que cumplan con las normas técnicas de edificación, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo, incentivando con ello la formalización de las edificaciones existentes, de esa manera actualizar y contar con información veraz del crecimiento y ordenamiento urbano del distrito de San Antonio de Huarochiri;



Que, es política de la actual gestión municipal dictar una nueva disposición municipal de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las construcciones realizadas sin licencia, conforme a lo establecido por la normativa vigente, el mismo que permita dar solución al problema existente y en forma progresiva erradicar dicha práctica, otorgando flexibilidad de manera temporal en cuanto a requisitos y procedimiento; siendo necesario su aprobar la presente Ordenanza que establece una campaña de Regularización de Edificaciones ejecutadas sin licencia, según los procedimientos establecidos por la Ley N° 29090 y modificatorias, así como su Reglamento;



Que, mediante Informe N.º 017-2024-GDU-MDSA la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite la propuesta de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación en el Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri, presentado por la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitación Urbana y Catastro.

Que, mediante Memorandum N.º 097-2024-GDU-MDSA, emitido por la Gerencia Municipal de fecha 05 de febrero se solicita opinión legal sobre propuesta de Ordenanza de Regularización de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación en el Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri, presentado por la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitación Urbana y Catastro;

Que, habiéndose evaluado los actuados y el proyecto de Ordenanza, la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante Informe N.º 025-2024-GAJ-MDSA de fecha 05 de febrero del 2024, considera que cuenta con los informes favorables de las áreas técnicas involucradas, como órganos técnicos especializados en la materia, siendo responsables de los aspectos técnicos desarrollados en el mismo; en tal sentido, opina de manera favorable por la aprobación de la propuesta de Ordenanza, toda vez que ha sido elaborada en cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de la entidad y en virtud al marco normativo vigente, siendo procedente la aprobación de la "Ordenanza de Regularización de Licencia de Edificación,



Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en el Distrito de San Antonio, provincia de Huarochiri";

Que, Memorándum N° 99-A-2024-GM/MDSA emitido por la Gerencia Municipal de fecha 05 de febrero del 2024, se remite la propuesta a la secretaria general para su aprobación en sesión de concejo;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 9° y de los artículos 39° y 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal por mayoría y con dispensa del trámite de su lectura y aprobación del acta, aprobó la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE SAN ANTONIO, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ, DEPARTAMENTO DE LIMA**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA**

Fomentar la revalorización de los predios en el Distrito de San Antonio, estableciendo beneficios temporales para la regularización de edificaciones, flexibilizando en la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de Licencias de edificación, incentivando la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones para así permitir actualizar y contar con información veraz del ordenamiento urbano y lograr el crecimiento urbano ordenado del Distrito. Podrán acogerse al presente beneficio, las construcciones ejecutadas sin licencia desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018 y/o hasta la entrada en vigencia de la presente ordenanza; siempre y cuando cumplan con las normas de edificación, así como los requisitos establecidos en la presente ordenanza y no cuenten con Licencia de Edificación vigente.

**Artículo 2°.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Ordenanza se aplicará sobre todas las edificaciones ubicadas en el distrito de San Antonio, que hayan ejecutado obras de demolición, construcción, ampliación y remodelación (culminadas y/o con casco habitable) podrán regularizarlas siguiendo el procedimiento señalado en la presente ordenanza.

El beneficio de la regularización debe recaer sobre:

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar hasta 120 m2 siempre que constituya la única edificación en el lote, las siguientes desde 120 m2 hasta 3000 m2.
- Las construcciones destinadas a comercio, industria y otros usos.
- Para los predios que cuenten con recepción de obras de habilitación urbana.

No podrán regularizar y deberán respetar:

- Predios ubicados en áreas de reservas de Vías, áreas intangibles, laderas y zonas de alto riesgo.
- Áreas de Servidumbre y Fajas Marginales (Río Rímac, Río Huaycoloro, quebradas identificadas por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) como zonas de riesgo, Líneas de Alta Tensión).
- Los predios ubicados en la Zona Monumental y/o monumentos históricos.
- Áreas de aportes de Habilitación Urbana (Educación, Salud, Áreas Verdes).
- Zonas donde se ejecutarán las obras para la implementación del programa de agua y desagüe.
- Predios ubicados en prolongación de vías existentes que formen parte de un tramo vial.
- Predios que invadan la vía pública, retiros municipales y jardines de aislamiento definidos en el proceso de Habilitación Urbana en general.
- Para los casos que aún no cuenten con recepción de obras de habilitación urbana.



- Para los que se encuentren judicializados y hayan obtenido alguna autorización por medio de la Ley del Silencio Administrativo.

### Artículo 3.- DEFINICIONES

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

**Acondicionamiento:** Trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removible, como tabiquería, acabados y/o instalaciones.

**Administrado:** Es la persona natural y/o persona jurídica que sea propietario, posesionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

**Ampliación:** Obra que incrementa el área techada de una edificación 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 tarrajados, 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. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.

**Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación:** Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados.

**Demolición:** Obra que elimina, en forma total o parcial una edificación existente o parte de ella, para ejecutar y/o ampliar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.

**Edificación Nueva:** Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, a partir y sobre un terreno baldío, cumpliendo con los requisitos mínimos de diseño y ejecución de las edificaciones, o las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente norma.

**Habilitación Urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.

**Licencia de Edificación en vía de Regularización:** Es la autorización que expide la Municipalidad de San Antonio para las obras ejecutadas sin Licencia, previa evaluación y aprobación, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente norma.

**Recepción de obras:** Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

**Remodelación:** Obra que puede alterar el uso o la tipología y/o estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar el área techada total.

**Refacción:** Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

**Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de la edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos de



edificación.

**Zonificación:** Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas, y sociales.

**Artículo 4°. – BENEFICIOS**

Aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren facultadas, según lo previsto en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA que cumplan con regularizar sus edificaciones y se hayan ejecutado sin la Licencia de Edificación correspondiente, las mismas que estén dentro de lo descrito en el objeto y ámbito de aplicación de la presente norma.

Para acogerse al trámite establecido en la presente Ordenanza, las obras de edificación nueva, de ampliación, remodelación, modificación y/o demolición; deberán haberse concluido hasta el 17 septiembre 2018 y/o hasta la entrada en vigencia de la presente ordenanza; según lo siguiente se les otorgará beneficios sobre el pago, siendo el monto a pagar por:

El alcance de esta Ordenanza aplica para todas las modalidades de Licencias contempladas en la normativa vigente.

Zonificación	Beneficio valor de multa	Derecho de trámite
RDM: Residencial Unifamiliar	1% del valor de obra	S/. 274.50
RDM: Residencial Multifamiliar	2% del valor de obra	S/.335.78
RDA: Residencial Densidad Alta	2.5% del valor de obra	S/. 430.54
VT: Vivienda Taller	2.5% del valor de obra	S/. 434.66
CZ: Comercio Zonal	3% del valor de obra	S/. 572.68
I-1, I-2, I-3: Industria Elemental, Industria Liviana, Gran Industria	5 % del valor de obra	S/. 572.68
Para Otros	5% del valor de obra	S/. 509.34

**CAPITULO II**

**DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 5°. –ÓRGANOS COMPETENTES**

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en la presente ordenanza es la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro, quien actúa en primera instancia, siendo Gerencia Desarrollo Urbano quien resuelve los procedimientos como última instancia administrativa.

**Artículo 6°. – ACOGIMIENTO**

6.1 Para la Regularización de Licencia de Edificación, podrán acogerse a la presente Ordenanza, las personas naturales o jurídicas, propietarios o que cuenten con derecho a edificar, 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 y/o hasta la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Para iniciar el trámite deberán presentar los requisitos establecidos en el artículo 83° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, bajo las modalidades establecidas en el artículo 10° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA. El monto por derecho de trámite, la Licencia de



**Palacio municipal: Óvalo central de Jicamarca Mz. N-1 lote 16 Anexo 8**  
**Agencia anexo 22: Av. Huayna Cápac Mz. AX lote 5 Sector El Cercado**

Construcción y la Multa de los procedimientos de Regularización de Edificación comprendido dentro de los alcances de la presente ordenanza de acuerdo a la Ley 29090, Ley 30494, D.S. 029-2019-VIVIENDA, D.L. N° 1426, Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), aprobado por acuerdo de consejo mediante Ordenanza N° 011-2017-MDSA publicado el 31 de julio de 2017. Además, los predios que cuenten con cargas inscritas podrán acogerse a la presente Ordenanza.

- 6.2 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, así como los terrenos saneados por COFOPRI.
- 6.3 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.

### Artículo 7°. – REQUISITOS

El procedimiento administrativo para el otorgamiento de la Licencia de Regularización de Edificación, se inicia presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 83 del Reglamento (D.S. N° 029-2019-VIVIENDA) con la presentación por triplicado de los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Regularización, 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. El administrado deberá indicar en el Formulario Único de Edificación (FUE) su número de teléfono de contacto, así como autorizar las notificaciones vía correo electrónico.
- b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c) En los casos que un predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, deberá adjuntar Autorización de la Junta de Propietarios y Reglamento Interno. Los predios que no cuenten con Reglamento Interno y Junta de Propietarios, podrán presentar Declaración Jurada con firmas legalizadas del 50%+1 de los propietarios y/o posesionarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación, en el que conste su conformidad por las obras ejecutadas a Regularizar.
- d) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de ubicación y localización del lote (con cuadro Comparativo y de áreas, sección de las vías y esquema de localización) según formato de Ley.
  - Planos de arquitectura de plantas, incluido el plano de Techos (totalmente amobladas), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones, a nivel de proyecto y escala mínima de 1/75, suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional responsable del proyecto. En el caso de regularización de demoliciones parciales de una edificación con fábrica inscrita, ampliaciones y/o remodelaciones, achurar la zona a regularizar.
  - Memoria descriptiva: Informe de la ubicación, forma, área, medidas, uso y estado de terminación y de conservación del predio en trámite, así como de su proceso de independización de predios mayores (de ser el caso), de construcción y de la recepción de obras de habilitación urbana; firmado por el profesional constataador de la edificación. Deberá además incluir el Cálculo del Valor Unitario de Construcción con los valores unitarios oficiales, presupuesto con formato libre para obras de remodelación, demolición, etc. Se deberá indicar la fecha del término de la obra.
- e) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado 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. De no existir planos de Declaratoria de Fábrica deberá presentar esquadra de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, y deberá hacer un levantamiento de la edificación según la Declaratoria de Fábrica inscrita.



f) 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.

g) Copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional (CAP).

h) Copia del comprobante de pago por derecho de trámite y de la multa por construir sin licencia.

i) Formatos de Hoja Resumen y Predial Urbano (HR y PU), con las áreas declaradas, canceladas y actualizadas a regularizar.

La recepción del expediente está condicionada al cumplimiento de la totalidad de requisitos señalados en el presente artículo.

### Artículo 8°.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento para obtener la Licencia de Edificación en vía de Regularización será el siguiente:

8.1 La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de San Antonio, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro, debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.

8.2 Iniciado el procedimiento administrativo, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro, en un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento y emite el informe correspondiente a la Comisión Técnica. 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.

a) De ser conforme se procederá a la elaboración del informe respectivo, la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación y el sellado de la documentación técnica aprobada.

b) De presentar observaciones subsanables, en un solo acto se notificará al administrado para que pueda subsanarlas en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, tiempo que no será contabilizado como parte de la verificación técnica y administrativa, y podrá ser prorrogable hasta por un plazo de diez (10) días hábiles. El plazo volverá a ser contabilizado con el ingreso de los documentos subsanados en la Sub Gerencia de Gestión Documentaria y Archivo Central.

c) 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.

8.3 Posterior a la notificación del Acta con Dictamen Conforme, el administrado tendrá un plazo de (05) días hábiles para realizar el pago por concepto de multa y pago por derecho trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica y Formulario Único de Edificación de Conformidad de Obra (Anexo IV), previo a la emisión de la Licencia de Regularización.

8.4 Al aprobarse los planos con el procedimiento de Regularización, según Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA artículo 82; se considera la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por lo que se procede a sellar los planos.

### Artículo 9°.- PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES

Las edificaciones a regularizar deberán cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la ejecución de la obra o los actuales, de ser favorables a la edificación a regularizar, siendo de aplicación las siguientes tolerancias:

9.1 Los inmuebles que se ubiquen en zonas urbanas consolidadas con frente a vías locales, que cuenten con retiros técnicamente procedentes, siempre que coincida en un 90% con las



**Palacio municipal: Óvalo central de Jicamarca Mz. N-1 lote 16 Anexo 8**  
**Agencia anexo 22: Av. Huayna Cápac Mz. AX lote 5 Sector El Cercado**

propiedades de la misma cuadra, debiendo ser sustentado gráficamente con fotografías. No se aplicará el beneficio antes indicado, si es que los retiros a regularizar impiden la visibilidad vehicular (ochavo).

9.2 Se aceptará la disminución de hasta el 5% sobre el porcentaje de área libre mínima establecida en la normativa vigente (ver cuadro N° 01) y se aplicará una tolerancia máxima de los pozos de luz de un 20% de lo establecido en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE); siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.

**CUADRO N° 01: TOLERANCIA DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE SEGÚN ZONIFICACIÓN Y USO**

ZONIFICACIÓN	USOS	% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	35%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	25%

9.3 Los vanos de las edificaciones a regularizar no deberán tener registro visual a otros predios (mediante vanos que colinden con propiedad de terceros); caso contrario se deberá presentar declaraciones juradas notariales de los propietarios de los predios colindantes donde manifiestan no oponerse al registro visual.

9.4 Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo en viviendas ubicadas en la zonificación RDB y RDM, que estén inscritos en Registros Públicos, siempre que cumplan con el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 02: TOLERANCIA DE LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**

ZONIFICACIÓN	USOS	TOLERANCIA DEL LOTE NORMATIVO
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)	UNIFAMILIAR	200
	MULTIFAMILIAR	300
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1500
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	UNIFAMILIAR	90-120-150
	MULTIFAMILIAR	150
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1200
ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL (ZHR)	UNIFAMILIAR	5 000

9.5 Se indica que cualquier tipo de excedente a las tolerancias antes indicadas, que sea corroborada durante la inspección técnica, no serán constituidas como cargas técnicas y el procedimiento será declarado como improcedente.

**Artículo 10°. – ADECUACIÓN**

Los procedimientos administrativos de regularización de obra que se encuentren en trámite deberán adecuarse a lo establecido en la presente ordenanza.

**Artículo 11°. – ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES DEL PREDIO.**

Luego de notificada la resolución que declarar aprobada la Regularización de Licencia de edificaciones y Declaratoria de Edificación, la actualización de valores del predio se dará de oficio, comunicando a la Gerencia de Administración Tributaria.



Luego de notificada la resolución que declarar aprobada la Regularización de Licencia de edificaciones y Declaratoria de Edificación, la actualización de valores del predio se dará de oficio, comunicando a la Gerencia de Administración Tributaria.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primera. – Disposiciones Generales

Todo lo que no se ha considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza se registrará de manera supletoria conforme a lo señalado en la Ley N° 29090, su Texto Único Ordenado mediante D.S. N° 006-2017-VIVIENDA y su reglamento mediante D.S. N° 029-2019-VIVIENDA; como también conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones.

### Segunda. - Del pago y fraccionamiento

No podrán ser motivo de devolución ni de fraccionamiento los pagos efectuados bajo los alcances de la presente ordenanza.

### Tercera. - Acogimiento

Podrán acogerse a la presente Ordenanza aquellos procedimientos que a su entrada en vigencia se encuentren en trámite, con inicio del procedimiento sancionador o en etapa de ejecución coactiva. Indicando que todos aquellos propietarios de edificaciones que no se acojan a la presente Ordenanza de Regularización de Edificaciones mediante las Licencias de Edificación, serán posibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAS) de la Jurisdicción de San Antonio y materia de demolición conforme lo indica el artículo 93° de la Ley N° 1972.

### Cuarta. - Encargatura

Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones y Catastro de acuerdo a su competencia; corresponde a la Subgerencia de Imagen Institucional y Comunicaciones la difusión de la misma dentro del plazo establecido en el artículo 4° de la presente Ordenanza.

### Quinta. - Facultades

Facúltese al alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones complementarias necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza; así como su prórroga.

### Sexta. - Vigencia

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Portal de Transparencia de la Municipalidad, la misma que tendrá una vigencia de 6 meses. Es decir, hasta el 31 de agosto de 2024.

## DISPOSICIONES FINALES Y COMPLEMENTARIA

**Única.** - Derogar y/o dejar sin efecto toda disposición que se oponga a lo dispuesto en la presente Ordenanza.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
DE SAN ANTONIO

  
NICK ALEXANDER APONTE QUISPE  
Alcalde



Palacio municipal: Óvalo central de Jicamarca Mz. N-1 lote 16 Anexo 8  
Agencia anexo 22: Av. Huayna Cápac Mz. AX lote 5 Sector El Cercado