

# NORMAS LEGALES

## GOBIERNOS LOCALES MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO

### Ordenanza que aprueba los beneficios para la regularización de edificaciones y habilitaciones urbanas ejecutadas sin licencia en el distrito de San Bartolo

#### ORDENANZA N° 357-2024/MDSB

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO

San Bartolo, 29 de agosto de 2024

VISTO

En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 29 de agosto de 2024, el Dictamen Conjunto N° 005-2024/MDSB de 28 de agosto de 2024 de las Comisiones de Administración, Finanzas, Presupuesto, Planeamiento, y Racionalización; y, la Comisión de Desarrollo Territorial, Seguridad Ciudadana y Servicios a la Comunidad, "sobre proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba los beneficios para la regularización de edificaciones y habilitaciones urbanas ejecutadas sin licencia en el distrito de San Bartolo", de acuerdo al Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

CONSIDERANDO

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatorias, en concordancia con los Artículos I y II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 2772, consagra que las Municipalidades son Órganos de Gobiernos Promotores del Desarrollo Local, con personería de Derecho Público con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, de conformidad a lo establecido en el Artículo IV del Título Preliminar, numeral 1.1. del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala: 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: 1.1 Principio de legalidad – las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la ley y al derecho dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. (...)

Que, el Art.º 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972 Atribuciones del Consejo Municipal – Corresponde al concejo municipal (...) 8. Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos. Y el inc. 14 establece Aprobar normas que garanticen una efectiva participación vecinal.

Que, el artículo 30° de la Ley N° 29090 Ley de regularización de Edificaciones Urbanas y Edificaciones establece: De la regularización de edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley. Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de obras después del 20 de julio de 1999, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre del 2008, avaladas por una declaración por parte y/o el autoevalúo, conforme al procedimiento que se establezca mediante Decreto Supremo. Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección de patrimonio histórico, o que



no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán de materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el artículo 30° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 – Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA), sostiene que las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a in de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial.

Que, el artículo 30° de la Ley N° 29090 – Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (modificado por Decreto Legislativo N° 1426), refiere que las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero del 2017 hasta el 17 de setiembre del 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación y pueden ser desarrolladas; siempre que cumplan con la normativa vigente a la fecha de su construcción, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente; sienta que el Decreto Legislativo N° 1225 ha ampliado la vigencia de la regularización por dos años conforme a la normativa antes acotada, Asimismo, el artículo 82° del Reglamento de Licencias de Habilitaciones dispone Ámbito de la regularización de edificaciones 82.1 Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero del 2017 hasta el 17 de setiembre del 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normativa vigente a la fecha de su construcción o en caso que sea más favorable con la normativa vigente.

Que, mediante Informe N° 285-2024-SGOPC-GDT-MDSB de fecha 10 de junio de 2024, suscrita por Subgerente de Obras Privadas y Catastro, quien elabora su Informe Técnico donde sustenta la necesidad de aprobar una ordenanza municipal que otorgue beneficios sobre los pagos de multa por regularizar sus Licencias de Edificaciones y las Habilitaciones Urbanas, dentro del ámbito de la jurisdicción de la Municipalidad de San Bartolo;

Que, mediante Informe Legal N° 280-2024-GAJ/MDSB de fecha 10 de julio de 2024, suscrita por el Gerente de Asesoría Jurídica, emite opinión favorable sobre el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba los beneficios para la regularización de edificaciones urbanas ejecutadas sin licencia de edificación en el Distrito de San Bartolo;

Que, mediante Informe N° 0161-2024-SGGRD-GDT/MDSB de fecha 30 de julio de 2024, suscrita por el Subgerente de Gestión de Riesgo y Desastres cuya opinión técnica es favorable respecto a la ordenanza; teniendo en cuenta que las condiciones estructurales se constituyen en la estabilidad, rigidez y resistencia contenidas en la edificación, recomendando el cumplimiento de las normas técnicas peruanas a aplicarse;

Estando a lo expuesto, con el voto unánime de los miembros del Concejo y en uso de las facultades conferidas en los artículos 9° y 40° de la Ley Orgánica de municipalidades, ley 27972, con el VOTO UNÁNIME del Pleno de Concejo Municipal, y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se aprobó la siguiente:

## **ORDENANZA QUE APRUEBA LOS BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE SAN BARTOLO**

### **CAPÍTULO I**

#### **Artículo Primero.- OBJETO**

Establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia a fin que regularicen y cumplan con las normas técnicas de edificación y habilitación urbana, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo, incentivando con ello a la formalización de las edificaciones existentes, de esta manera actualizar y contar una información veraz del catastro, crecimiento y orden urbano del Distrito de San Bartolo.

#### **BASE LEGAL**

- a) Constitución política del Perú.
- b) Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y edificaciones.



- c) Decreto legislativo N° 1426 que modifica la ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de edificaciones.
- d) Ley N° 29566-Ley que modifica diversas disposiciones con el objetivo de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- e) Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- f) Ley N° 27444, Ley de Procedimiento administrativo General.
- g) Decreto Supremo N° 0269-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29090.
- h) Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbana Sostenible.
- i) TUPA, de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, aprobado mediante Ordenanza N° 267-2018-MDSB. 17/10/2018.

### **ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza se aplicará en el ámbito de la Jurisdicción del Distrito de San Bartolo, podrán acogerse a esta ordenanza las personas naturales o jurídicas, o propietarios que cuenten con derecho a edificar y que soliciten la regularización de licencia de edificación y de Habilitación Urbana dentro del período de vigencia de la presente ordenanza.

### **DEFINICIONES**

Para la aplicación de la presente ordenanza se considerarán las siguientes definiciones:

**ADMINISTRADO.-** Es la persona natural y persona jurídica, ya sea propietario, poseionario o adjudicatario al inmueble en materia de trámite.

**AMPLIACIÓN.-** Obra que consiste en el aumento de área techada de una construcción existente.

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

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

**EDIFICACIÓN NUEVA.-** Obra que se ejecutará totalmente o por etapas desde el terreno sin construir.

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

**RETIRO MUNICIPAL.-** Es la distancia existente entre el límite de la propiedad y el límite de la construcción, definida por una línea paralela al límite frontal de la propiedad.

**JARDÍN DE AISLAMIENTO.-** Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.

**ZONIFICACIÓN.-** Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización de sus actividades.

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

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

**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS.-** Requisito previo al Proceso de Habilitación urbana nueva o en vías de regularización. El certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio.

**HABILITACIÓN URBANA.-** El 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.



**CAPÍTULO II****REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA**

**Artículo Segundo.-** PODRÁN, acogerse a la presente ordenanza quienes, sin contar con la propiedad inscrita en la SUNARP, acrediten el derecho de propiedad o el derecho a habilitar, hecho que podrá ser demostrado con la presentación de la escritura Pública y/o minuta de compra – venta notarial. No válido para constancias de posesión.

**Artículo Tercero.-** SERAN BENEFICIARIOS, quienes tengan pendiente el pago de la multa administrativa impuesta por no contar con Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana, generados de un Procedimiento administrativo sancionador desarrollado por la Jefatura de Desarrollo Urbano Rural, en mérito a los siguientes criterios:

a) Con el 95% de descuento de la multa administrativa impuesta por no contar con Resolución de aprobación de Habilitación Urbana.

Esto sí y solo si realicen el procedimiento para la Regularización de Habilitación Urbana, obtengan el dictamen de la Comisión Técnica Calificadora o informe Técnico verificador de CONFORME, cuenten con el visto bueno del inmediato superior y cancelen sus derechos para la obtención de la Licencia.

Se encuentra dentro de la presente ordenanza, quienes presenten su proyecto de Regularización de Habilitación Urbana, durante la vigencia de esta ordenanza y obtengan el Dictamen de la Comisión Técnica Calificadora o informe técnico verificador de CONFORME, con el visto bueno del inmediato superior con posterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.

**Artículo Cuarto.-** REQUISITOS, estos están contemplados en el TUPA vigente de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, así como en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

**CAPÍTULO III****REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo Quinto.-** Regularización de Licencia de Edificaciones respecto a las obras que hayan sido efectuadas sin contar con Licencias de Edificación a partir del 01 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre del 2023, pudiendo acogerse todas las viviendas que cuenten con obra nueva, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitable).

**Artículo Sexto.-** PODRÁN, ser regularizadas dentro de los alcances de la presente Ordenanza Municipal las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia de edificación siempre en cuando cumplan con la normativa vigente a la fecha de su construcción o en caso que sea más favorable con la normativa vigente, así mismo quienes cumplan con los requisitos establecidos en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA que apruebe el Reglamento de la ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; previo pago de derecho de trámite por dicho concepto establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA.

**Artículo Séptimo.-** PODRÁN, Acogerse a la presente Ordenanza quienes, sin contar con la propiedad inscrita en la SUNARP, acrediten el derecho de propiedad hecho que podrá ser demostrado con la presencia de la Escritura Pública y/o minuta de Compra-Venta Notarial y además cuenten con la Resolución de Habilitación Urbana Aprobada.

**Artículo Octavo.-** Los Proyectos de Regularización de Licencia de Edificación, que por sus características les corresponderán las modalidades C y D, deberán ser evaluados por la Comisión Técnica Calificadora.

**Artículo Noveno.-** REQUISITOS, estos están contemplados en el TUPA vigente de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, así como en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

**Artículo Décimo.-** SERAN BENEFICIADOS, Todos los procedimientos de Regularización de Licencias de Edificación, que inicien el trámite durante la vigencia de la presente Ordenanza con el descuento de la multa por construir sin Licencia establecida en el Artículo 83°, Literal g), Del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, en merito a los siguientes criterios:

a) Con el 95% de descuento de la multa administrativa impuesta por construir sin licencia (10% VOC), de las edificaciones que tengan un área de construcción de hasta 200.00 m<sup>2</sup>.



b) Con el 93% de descuento de la multa administrativa impuesta por construir sin licencia (10% VOC), de las edificaciones que tengan un área de construcción mayor a 201.00m<sup>2</sup> hasta un área de construcción de 400.00m<sup>2</sup>.

c) Con el 90% de descuento de la multa administrativa impuesta por construir sin licencia (10% VOC), las edificaciones que tengan un área de construcción mayor a 401.00 m<sup>2</sup> hasta un área de construcción de 1000.00 m<sup>2</sup>.

d) Con el 90% de descuento de la multa por construir sin licencia (10% VOC), las edificaciones que tengan un área de construcción mayor a 1001.00 m<sup>2</sup>.

e) Los beneficiarios a los descuentos mencionados deberán contar con el visto bueno de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro y/o del Subgerente de Fiscalización Administrativa o quien haga sus veces, de no estar afecto a un procedimiento administrativo sancionador en proceso y de no tener multa administrativa impuesta mediante un procedimiento administrativo sancionador.

f) El pago de multa se realizará una vez emitido el Dictamen de la Comisión Técnica Calificadora o informe del técnico verificador de CONFORME, con el visto bueno del inmediato superior, previa presentación del informe de valorización de obra firmado por el profesional responsable.

**Artículo Undécimo.-** Durante la vigencia de la presente Ordenanza SERAN BENEFICIARIOS, quienes tengan pendiente el pago de la multa Administrativa impuesta por no contar con Licencia de Edificación generados por un proceso Administrativo sancionador emitido por el Área de Fiscalización Urbana de la Jefatura de Desarrollo Urbano Rural y Catastro o quien haga sus veces, antes y después de la publicación de la presente ordenanza en merito a los siguientes criterios:

a) Con el 95% de descuento de la Multa Administrativa impuesta por construir sin licencia las edificaciones que tengan un área de construcción de hasta 200.00 m<sup>2</sup>.

b) Con el 93% de descuento de la Multa Administrativa impuesta por construir sin licencia las edificaciones que tengan un área de construcción mayor a 201.00 m<sup>2</sup>. hasta un área de construcción de 400.00 m<sup>2</sup>.

c) Con el 90% de descuento de la Multa Administrativa impuesta por construir sin licencia las edificaciones que tengan un área de construcción mayor a 401.00 m<sup>2</sup> hasta un área de construcción de 1000.00 m<sup>2</sup>.

d) Con el 90% de descuento de la Multa Administrativa impuesta por construir sin licencia las edificaciones que tengan un área de construcción mayor a 1001.00 m<sup>2</sup>.

Los beneficios mencionados serán para los procedimientos de Licencia de Edificación, obtengan el dictamen de la Comisión Técnica Calificadora, o el informe Técnico Verificador de CONFORME, que cuenten con el visto bueno del inmediato superior y cancelan sus derechos de licencia.

Se encuentran dentro de la presente Ordenanza, quienes presentan su proyecto de regularización de licencia de edificación, durante la vigencia de esta Ordenanza y obtengan el dictamen de la Comisión Técnica Calificadora o informe del técnico verificador de CONFORME, que cuenten con el visto bueno del inmediato superior, con posterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza.

## CAPÍTULO IV

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** Los expedientes de Regularización para Edificaciones y Habilitaciones Urbanas, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza se encuentren en trámite o hayan tenido el dictamen de la Comisión Técnica Calificadora o Informe del Técnico Verificador de CONFORME, el proyecto de Licencia de Edificación y/o Habilitación Urbana, podrán acogerse en lo dispuesto de la presente Ordenanza Municipal en lo que les favorezca la continuación del trámite.

**Segunda.-** Excepcionalmente podrán acceder a Regularización para Edificaciones y Habilitaciones Urbanas, establecidas por la presente Ordenanza Municipal los expedientes administrativos de las edificaciones que no cuenten con Habilitación Urbana, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTREN EN ZONAS URBANAS consolidadas con secciones de vía normadas. Para estos casos se les otorgan una constancia de aprobación del Proyecto de Edificación hasta la regularización de la correspondiente Habilitación en un plazo estimado de 2 meses de emitida el informe de aprobación, la constancia y/o informe de aprobación no anula ni exceptúa las multas aplicables en caso de no regularizar la respectiva habilitación urbana en el plazo estimado.

**Tercera.-** No será aplicable la regularización edificatoria en las zonas identificadas como:



- a) Intereses arqueológicos, históricos y patrimonio cultural.
- b) Protección ecológica, riesgo para la salud e integridad física de los pobladores.
- c) Reserva Nacional.
- d) Áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano y aportes.
- e) Reservas de ríos o cuyo límite no se encuentre determinado por las entidades competentemente como el instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI u otros.

**Cuarta.-** La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir del día siguiente de su publicación, por un plazo de 90 días calendarios.

**Quinta.-** FACULTAR al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, según las normas reglamentarias que fueran necesarias para cumplir con los fines de la misma.

**Sexta.-** REGULARIZAR los expedientes para Edificaciones y Habilitaciones Urbanas, que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se encuentren en trámite o hayan obtenido el dictamen de CONFORME de la Comisión Técnica Calificadora.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

AUGUST CARBAJAL SCHUMACHER  
Alcalde

