



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## ORDENANZA MUNICIPAL

### N° 022-2024-MDSJB/A

Ayacucho, 14 de octubre del 2024.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA**

#### POR CUANTO:

El Acuerdo de Concejo Ordinario de fecha 14 de octubre del 2024, por el cual se acordó aprobar el Proyecto de "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EJECUTADAS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA", y los informes que forman parte integrante del precitado acuerdo de concejo, y;

#### CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista ejerce sus funciones y materializa sus actos administrativos en observancia a la Constitución Política vigente y la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y sus modificatorias; es un órgano de gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia;

Que, el Artículo 40° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las Ordenanzas de las Municipalidades, en materia de su competencia, son 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 las municipalidades tienen competencia normativa;

Que, el artículo 1° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada por Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, establece que: "La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de /os respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la



# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

jurídicas, en edificaciones ante las autoridades competentes, deben otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes, y tendrán como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos", "Los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza ya sean dependientes del Gobierno Central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad. Cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la presente Ley, constituye una barrera de acceso al mercado";

Que, el artículo 1° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, estipula que: "El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en adelante el Reglamento, tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley";

Que, el Art. 21° del D.L N°1595, Decreto Legislativo que regula del derecho de la propiedad, de las característica físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, contempla que: "Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, también pueden ser regularizadas de forma conjunta 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 la culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización (...);

Estando a lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto en los numerales 8) y 9) de los Artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972, por UNANIMIDAD, se Apróbó la siguiente;

## **ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION DE COSNTRUCCIONES EJECUCTADAS SIN AUTORIZACION MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA**

### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1°.- OBJETO.**

- 1.1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el programa de regularización de las edificaciones sin licencia municipal hasta el día 31 de diciembre del 2024; para lo cual, deberán cumplirse con las características técnicas establecidas por la Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y demás modificatorias.



# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

- 1.1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el programa de regularización de las edificaciones sin licencia municipal hasta el día 31 de diciembre del 2024; para lo cual, deberán cumplirse con las características técnicas establecidas por la Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y demás modificatorias.
- 1.2. Asimismo, brindar beneficios a los administrados; a través de la flexibilización de ciertos parámetros técnicos; enmarcados dentro de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus normas modificatorias y reglamentarias, previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

## Artículo 2°.- BASE LEGAL.

Constituye base legal del presente Reglamento.

1. Constitución Política del Perú.
2. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias.
3. Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias.
4. Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y modificatorias.
5. Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

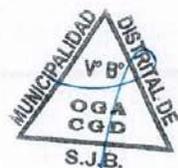
## Artículo 3°.- AMBITO DE APLICACIÓN.

- 2.1. Podrán acogerse a la presente Ordenanza, las personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios o que cuenten con derecho a Edificar de predios urbanos o que por lo menos cuenten con proyecto de habilitación urbana aprobada. Edificaciones para uso vivienda, vivienda - comercio, vivienda - taller, ubicados en el distrito de San Juan Bautista fuera del Centro Histórico de Ayacucho, cuya titularidad o derecho se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos, y hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación (culminadas y/o con cascos habitables), demolición u otros, sin la respectiva Licencia de Edificación.
- 2.2. En la zona de Residencial de Densidad Media (RDM 1 y 2) se permitirá en el primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un 35% del área del lote con actividades compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

## Artículo 4°.- ÓRGANO COMPETENTE.

El órgano competente para llevar a cabo el procedimiento regulado en la presente Ordenanza viene a ser la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias, agotándose con ello la vía administrativa.

**Funciones Generales de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias.**





# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

1. Otorgar licencia de edificación, remodelación y/o demolición por regularización, en concordancia con las disposiciones legales vigentes.
2. Remitir en copias o vías electrónicas a los correos electrónicos las autorizaciones a la unidad de recaudación y control o a quien haga sus veces el expediente de regularización de licencia de Edificación (lo necesario) a efectos que realice las acciones correspondientes.
3. Resolver el recurso de reconsideración presentado por el solicitante.
4. Evaluar y emitir informes técnicos a las solicitudes de regularización de edificación según el presente Reglamento.

## Artículo 5°.- VIGENCIA.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial y regirá a partir del día siguiente de su publicación hasta el 31 de diciembre del 2025.

## Artículo 6°.- ABREVIATURAS Y DEFINICIONES.

Para los fines de aplicación del presente Reglamento, se entiende por:

1. **FUE:** Formulario Único de Regularización de Edificación.
2. **TUPA:** Texto Único de Procedimientos Administrativos.

## Artículo 7°.- DEFINICIONES.

Para la aplicación del presente Reglamento, se entiende por:

- a) **Administrado:** Es la persona natural o jurídica, pública o privada, propietaria o con derecho a edificar del predio materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.
- b) **Demolición:** Proceso por el cual se elimina de manera planificada una Edificación y /u obra de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados.
- c) **Edificación Nueva:** Obra que se ejecutara totalmente o por etapas desde el terreno sin construir.
- d) **Ampliación:** Obra que incrementa el área techada de una edificación existente. e) **Remodelación:** Obra que puede alterar el uso o la **tipología** y/o o estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar el área techada total.
- f) **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.
- g) **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.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

haberse cumplido satisfactoriamente el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

i) **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, 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.

j) **Multa por construir sin Licencia:** Multa que se genera por haber construido sin la respectiva Licencia de Edificación.

k) **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 compatible, equilibrada y armónica de sus actividades.

l) **Obra Concluida:** Es aquella construcción que, durante la verificación correspondiente, se constata no encontrarse en proceso de ejecución, y que ostenta la condición de habitabilidad; es decir, cuenta con muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, así como servicios básicos en funcionamiento.

m) **Responsable de Obra:** Es el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) colegiado y habilitado, que declara bajo juramento que la documentación técnica presentada (planos y memoria descriptiva) se encuentra de acuerdo con lo existente en el predio materia de trámite; y en caso se detectara que ha faltado a la verdad, tendrá responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

n) **Vivienda – Comercio:** Es el predio destinado predominantemente para uso de vivienda y con uso mixto permitido (vivienda y comercio local a menor escala).

## CAPITULO II

### REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

#### Artículo 8°.- REQUISITOS.

##### PARA EDIFICACIONES

Para acogerse a la presente Ordenanza Municipal, el administrado deberá presentar los siguientes requisitos:

8.1. **Formulario Único de Regularización de Edificación - FUE**, (03) juegos originales, debidamente suscrito por el(los) administrado(s) y el profesional responsable, en la que se consigna la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar. Firmados en todos sus folios.



# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

8.2. Documento que acredite la propiedad del predio, en el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la Escritura Pública, dominio notarial o Registral que acredite el derecho a edificar.

8.3. Carta de Seguridad de Obra en todos los casos, formato – modelo página Ministerio de Vivienda, firmada por un Ing. Civil colegiado.

8.4. Declaración Jurada de Habilitación de los Profesionales que suscribe la documentación técnica.

8.5. Declaración Jurada que acredite la fecha de ejecución de la Obra edificada.

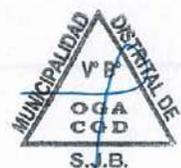
8.6. Documentación técnica: por triplicado, firmada por el profesional competente (Arquitecto colegiado y habilitado), compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización (con cuadro Comparativo y de áreas, sección de las vías y Leyenda).
- Planos de Arquitectura, Plantas, Cortes y Elevaciones (mínimo 1 transversal, 1 por escalera), según art. 6 de norma GE.020 del RNE (e) Incluyendo registro fotográfico del interior de la edificación, fachada y entorno cercano.
- Memoria Descriptiva. Conforme a la Resolución Ministerial N°305-2017-VIVIENDA, Aprueban formatos y formularios relativos a los procedimientos de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación. 8.5 Carta de seguridad de obra, debidamente sellado y firmado por un Ingeniero Civil colegiado y habilitado; Conforme a formatos aprobador por Resolución Ministerial N°305-2017-VIVIENDA.

8.7. Para los casos de remodelación, ampliación o demolición a regularizar, deberá presentar, además copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación del inmueble, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad, o 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.

8.8. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentra inscrita en el Registro de Predios, se presentara además documento que acredite que sobre él no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

8.9. En el caso que el predio este sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la junta de propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la junta de propietario y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

8.10. Comprobante de pago de la multa por construir sin licencia, cumpliendo lo establecido en el artículo 10° del presente Reglamento para valorizar la obra se tomara el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización, con este resultado se calculara el valor de la multa.

8.11. Copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al colegio profesional de arquitectos cuando corresponda.

8.12. Comprobante de pago por derecho de trámite de acuerdo al TUPA vigente.

8.13. La presentación de los requisitos **establecidos en los numerales 8.10) y 8.11)**, será cuando la solicitud de regulación de licencia de edificación en la modalidad A y B. es admitida y comunicada de manera escrita y/o vía correo electrónico por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencia.

8.14. Las solicitudes que se acojan a la regularización de licencia de edificación serán evaluadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, siendo evaluados con el plano de uso de suelos y zonificación (vivienda taller 1 –R, residencial de densidad baja RDB, residencial de densidad media RDM1, residencial media RDM-2, Residencial de densidad alta RDA); toda vez que son documentos de gestión con los que cuenta la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias.

## Artículo 9°.- ÓRGANO COMPETENTE PARA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION.

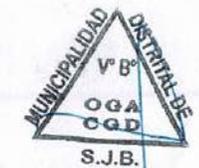
Los órganos competentes para la tramitación de los procedimientos administrativos sobre la regularización de licencia de edificación en el distrito de San Juan Bautista fuera del centro histórico; regulada en el presente Reglamento, son los siguientes:

- Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias.

El procedimiento administrativo de Regularización de edificación, está sujeta a la evaluación y dictamen señalados por parte de la municipalidad, por intermedio de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme; Así mismo, comprende las siguientes funciones:

1. Los documentos que formaran parte del expediente serán ingresados y calificados a través de la unidad de trámite documentario de la Municipalidad, generándose el número de expediente correspondiente.
2. El expediente será remitido a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias para la evaluación respectiva. Posteriormente, procederá en un plazo no mayor de Quince (15) días hábiles, a realizar los siguientes actos:

a) Verificación administrativa, revisar toda la documentación del expediente, comprobar que los profesionales que participaran en la elaboración de los documentos técnicos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. Respectivamente verificar que la zonificación de Vías. Así como el parámetro urbanístico y edificatorio correspondan al predio materia de solicitud. Así mismo, verifica que cuente con habilitación urbana, determina el valor de la obra y emite el informe y comunicación correspondiente.

b) Para calificación de proyectos materia de Regularización, se aplicará el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA. Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 11 de julio del 2018 y sus modificatorias: según Decreto Supremo N°012-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 19 de marzo del 2019 con una tolerancia en los parámetros Urbanos y Edificaciones y el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 22 de enero del 2020.

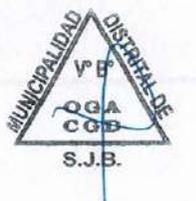
c) La Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias, a través del área técnica realizara las verificaciones técnicas y administrativas respectivas del expediente, de no haber observación alguna, se procederá a la revisión por parte de la comisión interna de la Municipalidad conformada por el personal de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias para la evaluación de los expedientes que se ingresen en merito a la presente Ordenanza, quienes emitirán opinión con respecto a la evaluación técnica del predio a regularizar la cual será comunicado al administrado.

d) Si, en el proceso de verificación técnica, Administrativa o condiciones de seguridad existirán observaciones, se procederá a comunicar al administrado, dándole un plazo máximo de 15 días hábiles, prorrogables hasta por 10 días hábiles adicionales para subsanar, de no ser subsanado en el plazo solicitado se declara la improcedencia mediante Resolución Sub Gerencial respectiva, de igual manera ante el impedimento de poder realizar la respectiva inspección ocular.

e) Si la evaluación y dictamen es CONFORME, La Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencias, dentro de plazo establecido, procederá a emitir la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación. Así mismo, el Sub Gerente de Desarrollo Territorial y Licencia deberá sellar y firmar los planos presentados, así como la parte del FUE-Licencia, consignándose en el mismo la respectiva Resolución. Dos juegos el Formulario Único de Edificación – FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado.

f) Notificar al administrado, entregándole la Resolución y dos juegos de FUE-Licencia y de la documentación técnica, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

g) En caso del dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorgue un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

h) de no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsanada de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la Improcedencia de la solicitud.

i) si en la verificación se observa transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, e funcionario municipal comunicara al administrado la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

j) subsanadas las observaciones, La Municipalidad, en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, realizada la verificación que corresponda y de encontrarlo conforme procederá según lo señalado en el literal e).

## Artículo 10°.- EXCEPCIONES

No se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los siguientes supuestos:

10.1 Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en espacios públicos, entendiéndose como tales a aquellas edificaciones que ocupan el jardín de aislamiento, las áreas comunes o de dominio público (parques, veredas, calzadas), o cuenten con área edificada cuya proyección ocupe espacio público, y las áreas de aportes reglamentarios resultantes de la Habilitación Urbana.

10.2 Los predios incurso en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, y otros.

10.3 Las edificaciones ejecutadas en área comunes de las propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, que no cuenten con la autorización de la Junta de Propietarios inscrita ante los Registros Públicos y/o con el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quórum mínimo del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.

10.4 Las edificaciones ubicadas en zonas arqueológicas o dentro del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados intangibles por el Ministerio de Cultura.

10.5 Las edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, calificado por la autoridad competente.

10.6 Las edificaciones ubicadas dentro de las Zonas de Reglamentación Especial y/o que han sido ejecutadas en contravención con la normatividad sobre el Medio Ambiente.

10.7 Aquellas edificaciones con usos que no sean compatibles con la zonificación vigente y/o contraviene lo dispuesto por la Ley N° 29090 y sus normas modificatorias como reglamentarias, y aparecen dentro de los supuestos previstos por el Plan de Desarrollo Urbano.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

## CAPITULO III

### CONDONACION DE LA MULTA ADMINISTRATIVA, REQUISITOS Y ROCEDIMIENTOS.

#### Artículo 11°. – CONDONACION DE LA MULTA ADMINISTRATIVA.

11.1. La persona natural y/o jurídica que solicite Licencia de Regularización de Edificaciones bajo los alcances de la presente Ordenanza, obtendrá la reducción de la multa administrativa.

| MULTA                                    | SIN ORDENANZA            | CON ORDENANZA             |
|------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| MULTA MODALIDAD "A"                      | 10% del Valor de la Obra | 0.2% del Valor de la Obra |
| MULTA MODALIDAD "B"<br>VIVIENDA-COMERCIO | 10% del Valor de la Obra | 0.3% del Valor de la Obra |

11.2 Los expedientes presentados antes de la vigencia de esta norma podrán acogerse a los beneficios de la presente ordenanza.

11.3 La persona natural y/o jurídica que se acoja a la presente Ordenanza, obtendrá flexibilidad en los parámetros técnicos sobre las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal hasta el día 31 de diciembre del 2024, y de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) Área libre mínima. - para el caso de viviendas multifamiliares, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación natural de los ambientes de: dormitorio, sala-comedor y cocina a través de pozos de luz.

b) En los espacios donde se desempeñen varias funciones, se pueden resolver la iluminación y ventilación a través de cualquiera de ellas, según disposición de la norma técnica A.010 del R.N.E.

c) En el caso de los espacios de baño o Lavandería podrán iluminarse y ventilarse de manera mecánica.

d) Altura máxima de edificaciones:

• Para edificaciones Unifamiliares, Bifamiliares o vivienda taller: según certificado de parámetros.

• Para multifamiliares:

(1) Aplicable también a vías de 20.00m a más de sección; las normas según normativa vigente.

(2) Incluye parapeto de azotea de ser el caso.





# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

e) Según alcances de D.S N° 029-2019-VIVIENDA

f) Retiro municipal. - No será exigible.

g) Voladizos sobre la vereda. - se permitirá la presencia de voladizos sobre la vereda, siempre y cuando:

- La edificación esté ubicada en zonas urbanas.
- Que éstos hayan sido construidos a partir de 2.30 m de altura. En caso de existir desniveles de vereda, se tomará en cuenta el nivel de la más alta.

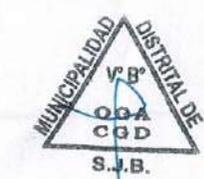
• El ancho de volado o la suma de estos no excedan los límites de la vereda y No afecten disposiciones ni reglas de seguridad para la instalación y mantenimiento de las líneas aéreas de suministro eléctrico y comunicaciones del Código Nacional de Electricidad.

h) Para acogerse al presente beneficio, deberá presentar fotos de la vía donde se encuentre ubicado la edificación, a fin de apreciar el perfil de la misma; y en caso de otras distancias diferentes a ésta, será evaluada sólo para el caso de predios ubicados en avenidas según a lo establecido por las disposiciones y reglas de seguridad para la instalación y mantenimiento de las líneas aéreas de suministro eléctrico y comunicaciones del Código Nacional de Electricidad.

i) Dotación de estacionamientos. - no será exigible el estacionamiento.

11.4. A la persona natural y/o jurídica que se acoja a la presente Ordenanza, se le suspenderá automáticamente los procedimientos administrativos sancionadores iniciados contra los propietarios y/ o adjudicatarios hasta el término de su procedimiento de regularización de edificaciones; y una vez obtenida la Licencia de Regularización de Edificación a su favor, se le rebajará las multas administrativas impuestas por construir sin autorización municipal, que se encuentren en la vía ordinaria, excepto las que se encuentren en cobranza coactiva con medida cautelar.

11.5 Las obras de regularización de ampliaciones sobre edificaciones existentes de fábrica e inscritas con cargas, podrán ser materia de regularización, pudiendo levantar sus cargas siempre que se cumpla con lo establecido por el Numeral 8.2 del presente artículo; y para ello, deberá adjuntar una memoria justificativa del levantamiento de cargas.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**ÚNICA-** Disponer que la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Licencias, remita en el plazo de tres (03) días hábiles de otorgado la licencia de edificación regularizada, la información vinculante para el registro, calculo y generación del impuesto predial y arbitrios, tales como: razón social/contribuyente, Uso de Predio, condición del propietario, área del terreno, valor del terreno, N° de pisos, material, numeración municipal, estado, antigüedad, muros, pisos, baño, área construida, valor construido, etc; al coordinador u unidad orgánica competente designado por la Gerencia de Recaudación y Administración Tributaria de San Juan Bautista (GRAT), bajo responsabilidad.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** El registro de datos falsos en la solicitud y demás documentación presentada, será de estricta responsabilidad del propietario y de los profesionales que intervengan en el procedimiento respectivo, los cuales estarán sujetos a las sanciones E administrativas, civiles y/o penales que correspondan; debiéndose comunicar, a su vez, a los colegios profesionales respectivos para la aplicación de las medidas disciplinarias 1" a que hubiere lugar.

**Segunda.-** El alcance de esta Ordenanza aplica para las modalidades A, B y dispone la flexibilización de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los cuales serán especiales y temporales, estas son: Altura de edificación: Un piso adicional a lo señalado en los Parámetros Urbanísticos, más azotea y otros solo para los predios que se acojan a la presente Ordenanza y que sean calificados por el área Técnica de la Sub Gerencia Desarrollo Territorial y Licencia de ser el caso, con opinión técnica de la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Defensa Civil. Para los casos que presenten aleros solo se aceptaran aquellos que presenten una consolidación existente, los que deberán ser sustentados mediante levantamiento de hecho en campo y graficado en planos, con respaldo de fotografías y memoria descriptiva, firmado por arquitecto habilitado.

**Tercera.-** Los procedimientos administrativos sancionadores y/o procedimientos de ejecución coactiva sin medida cautelar que se hayan iniciado contra los propietarios y/adjudicatarios que hayan solicitado la Regularización de Edificación, serán suspendidos automáticamente hasta el pronunciamiento firme por parte de los órganos competentes previstos en el Artículo 4° de la presente Ordenanza; para lo cual, el administrado presentara un escrito ante la unidad orgánica competente acompañando copia del cargo de presentación.

**Cuarta.-** Aquellos propietarios de las edificaciones ubicadas en el distrito de San Juan Bautista con exclusión del Centro Histórico, sin licencia municipal y que no se acojan dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza, serán



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN BAUTISTA

HUAMANGA - AYACUCHO

Creada el 7 de abril de 1960, Mediante Ley N° 13415

posibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones Administrativas, según corresponda.

**Quinta.-** Encárguese a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Territorial y la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Licencia, el cumplimiento de la presente Ordenanza, a la Unidad de Relaciones Pública e Imagen institucional su difusión y a la Secretaria General su publicación en el Diario Oficial.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
DE SAN JUAN BAUTISTA  
*Ing. Wilmer V. Prado Estrella*  
ALCALDE



San Juan  
Distrito moderno y seguro

