



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2024-MDBI/A

Los Baños del Inca, 20 de diciembre del 2024

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

VISTO:

La Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 17 de diciembre del 2024; el Proveído N° 1147-2024-MDBI/A, de fecha 04 de diciembre del 2024; el Informe N° 182-2024-MDBI/ARMM-UDUC, de fecha 04 de diciembre del 2024; el Informe Legal N° 307-2024-MDBI-OGAJ/DECN, de fecha 29 de noviembre del 2024; el Informe N° 173-2024-MDBI/ARMM-UDUC, de fecha 19 de noviembre del 2024; la Carta N° 089-2024-MDBI/OGAJ, de fecha 09 de agosto del 2024; el Informe N° 113-2024-MDBI/ARMM-UDUC, de fecha 05 de agosto del 2024; el Informe N° 063-2024-MDBI/ARMM-UDUC, de fecha 16 de mayo del 2024; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la constitución Política del Perú modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 28607, establece que las Municipalidades Distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; en concordancia con el Art. II del Título Preliminar de la Ley orgánica de municipalidades, Ley N° 27972, que señala que 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 orden jurídico.

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley orgánica de municipalidades, Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

Que, el artículo 79 de la ley orgánica de municipalidades, Ley N° 27972, otorga funciones exclusivas a las Municipalidades Distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas, construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles, entre otros.

Que, de acuerdo al numeral 9 del art. 9 atribuciones del Concejo Municipal, de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, les corresponde crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas arbitrios, licencias y derechos conforme a ley, así mismo el art. 41° de la misma ley, establece que "los acuerdos de concejo son decisiones que toma el concejo referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma".

Que, el art. 34 de la Ley 29090 - Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificación, establece: Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, podrán reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas por la constitución política del Perú, Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, así como las demás normas indicadas en esta parte considerativa, el Concejo Municipal por unanimidad, aprobó lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL ESTABLECE BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE LOS BAÑOS DEL INCA





ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2024-MDBI/A

Los Baños del Inca, 20 de diciembre del 2024

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

Artículo Primero. - Objetivo.

La presente ordenanza municipal tiene por objetivo establecer el procedimiento de regularización de Licencia de Edificaciones en el Distrito de Los Baños del Inca; en aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas **sin licencia de construcción** y que cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, y las construcciones realizadas del 18 de setiembre de 2018 hasta las realizadas con fecha a la entrada en vigencia de la aplicación de los beneficios de la presente Ordenanza, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente

Artículo Segundo. - Finalidad.

La presente Ordenanza tiene por finalidad de:

- Promover el saneamiento físico legal que permita el otorgamiento de la licencia de edificación, a fin de permita actualizar el catastro y contar con información técnica veras del crecimiento y ordenamiento urbano del Distrito de Los Baños del Inca.
- Continuar brindando facilidades y beneficios a los vecinos del Distrito de Los Baños del Inca, cuyas edificaciones ubicadas dentro de la jurisdicción que se hayan ejecutado sin contar con la correspondiente Licencia de Edificaciones y/o demolición, puedan regularizar su correspondiente Licencia de Edificación.
- Que los administrados cumplan con regularizar sus edificaciones en cumplimiento a las normas técnicas generales de edificaciones, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo, incentivando con ello la formalización de las edificaciones existentes.

Artículo Tercero. - Base Legal

Constituye base legal del presente reglamento:

- 3.1. Constitución Política del Perú.
- 3.2. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y Modificatorias.
- 3.3. Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus Modificatorias.
- 3.4. Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA – Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090.
- 3.5. Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y sus Modificatorias.
- 3.6. Ley N° 30494 - Ley que Modifica a la Ley N° 29090.
- 3.7. Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- 3.8. Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que Aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.
- 3.9. Decreto Legislativo que modifica la Ley de Tributación Municipal y la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. art. 5 modifica el art. 31 "De las Tasas".





ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2024-MDBI/A

Los Baños del Inca, 20 de diciembre del 2024

- 3.10. Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

Artículo Cuarto. – Alcance y Ámbito de Aplicación.

La presente ordenanza tiene alcance dentro de la poligonal establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Baños del Inca, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 023-2022-MDBI/A, del Distrito de Los Baños del Inca. Podrán acogerse a la presente ordenanza:

- 4.1.- Las personas naturales, propietarios de edificaciones de tipo residencial de baja densidad R-1 y R-2; residencial de media densidad R-3 y R-4, residencial de alta densidad R-4 y R-5, zonas industriales de todo tipo, zonas de tratamiento especial, zonas comerciales, y que se encuentren dentro de la jurisdicción del Distrito de Los Baños del Inca y cumpla con la normativa vigente.
- 4.2.- Las personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios y/o adjudicatarios de las edificaciones para uso de vivienda, cuya titularidad se encuentre debidamente acreditado ante los registros públicos o que acrediten la propiedad y hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación (culminadas y/o con cascos habitables), demolición u otros, sin la respectiva Licencia de Edificación y cumpla con la normativa vigente.
- 4.3.- Para los casos que la construcción exceda los límites de propiedad (volados) hacia la vía pública, deben cumplir lo siguiente:
 - En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirá voladizos sobres las veredas salvo que, por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, lo planes urbanos establezcan la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos, cuya proyección caiga sobre la vía pública.
 - Se puede edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50 m, a partir de 2.30m altura. Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.
 - No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.
- 4.4.- Será de aplicación a los expedientes correspondientes al año 2024 y que a la fecha se hayan quedado sin culminar su trámite por falta de pago por concepto de multa por trámite de regularización de Licencia de Edificación.

Artículo Quinto. - Excepciones.

En la presente ordenanza no se encuentran comprometidos las edificaciones que se encuentren dentro de los siguientes supuestos:

- 5.1.- Las edificaciones ejecutadas a partir del día siguiente de la publicación de la presente ordenanza, en adelante.
- 5.2.- Las edificaciones ejecutadas o culminadas que cuenten con Proceso Administrativo Sancionador.
- 5.3.- Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en espacios públicos, entendiéndose como tales a aquellas edificaciones que ocupan las áreas comunes o de dominio público (parque, veredas, calzadas, fajas marginales, fuentes de agua, canales, ríos, ojos de agua), o cuenten con áreas edificadas cuya proyección ocupe espacio público y las áreas de aportes reglamentarias resultantes de la Habilitación Urbana.





ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2024-MDBI/A

Los Baños del Inca, 20 de diciembre del 2024

- 5.4.- Los predios incursos en proceso judiciales de copropiedad, desalojos interdicciones, mejor derecho de propiedad, y otros.
- 5.5.- Las edificaciones ejecutadas en áreas comunes de las propiedades sujetas al Régimen de propiedad Exclusiva y Común, que no cuenten con las autorizaciones de la Junta de propietarios inscrita ante los Registros Públicos y/o con el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada del 50% + 1 (mayoría simple) de los propietarios de las unidades de viviendas que conforman la edificación.
- 5.6.- Las edificaciones ubicadas en zonas arqueológicas o dentro del Patrimonio Cultural de la nación, declarados intangibles por el Ministerio de cultura o con Resolución de Protección.
- 5.6.- 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, así como aquellas edificaciones que se encuentran en el perímetro adyacente al aeropuerto considerada como una Superficie Libre de Obstaculización.

Artículo Sexto.- Vigencia.

La vigencia de la presente ordenanza que reglamenta el procedimiento de regularización de licencia de edificación entrará en vigencia desde el día siguiente de su publicación hasta el 31 de diciembre del 2026.

Artículo Séptimo.- De los Beneficios.

Los beneficios para los administrados que se acojan a la presente ordenanza serán los siguientes:

- De las construcciones ejecutadas y culminadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, y las construcciones realizadas del 18 de setiembre de 2018 hasta las realizadas con fecha a la entrada en vigencia de la aplicación de los beneficios de la presente Ordenanza, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente, los beneficios serán de acuerdo al siguiente cuadro de aplicación de multa por regularización de licencia de edificación, según la modalidad de aprobación según el tipo de edificación conforme a lo establecido en el DECRETO SUPREMO N° N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y sus Modificatorias.

MODALIDAD DE EJECUCIÓN	MULTA (% V.O)
LICENCIA DE EDIFICACIÓN – MODALIDAD A	1.00
LICENCIA DE EDIFICACIÓN – MODALIDAD B	1.50
LICENCIA DE EDIFICACIÓN – MODALIDAD C Y D	3.00

Artículo Octavo. – Requisitos para regularizaciones de edificaciones.

Los administrados presentarán los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimiento Administrativo (TUPA) – 2017 de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca dependiendo de la modalidad y normativa vigente y conforme a las disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, y sus modificatorias, adicionalmente, se adjuntara lo siguiente:

- Declaración jurada de pago del valor de la multa de acuerdo a las escalas del cuadro señalado en el Artículo 7°, de la edificación a regularizarse, una vez se apruebe el proyecto.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2024-MDBI/A

Los Baños del Inca, 20 de diciembre del 2024

- b) Para el caso de las modalidades B, C y D, se deberá adjuntar el recibo de pago correspondiente para la revisión por parte de la comisión técnica al Colegio de Arquitectos del Perú-CAP, el mismo que será calculado de acuerdo a la normatividad vigente.

ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

Artículo Noveno. - Abreviaturas.

Para los fines del presente Reglamento, se entiende por:

1. **FUE:** Formulario Único de Regularización de Edificios.
2. **TUPA:** Texto Único de Procedimiento Administrativo.

Artículo Decimo. - Definiciones.

Para la aplicación del presente Reglamento, se entiende por:

- a) **Administrado.** - Es la persona natural o jurídica, pública o privada propietaria o con derechos a edificar en el predio materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en Vía de Regularización.
- b) **Demolición.** - Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.
- c) **Edificación Nueva.** - Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
- d) **Licencia de Regularización de Edificación.** - Es la autorización administrativa expedido por la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca para las obras ejecutadas sin la respectiva licencia, la cual se emite después de haberse cumplido favorablemente el procedimiento establecido en el presente Reglamento.
- e) **Obra Concluida.** - Es aquella construcción que, durante la verificación correspondiente, se constata no encontrarse en proceso de ejecución, y que ostenta la condición de habilidad; es decir, cuenta con muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, así como servicios básicos en funcionamiento.
- f) **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 detecte que ha faltado a la verdad, tendrá responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda.
- g) **Remodelación.** - Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
- h) **Vivienda – Comercio.** - Es el predio destinado predominante para uso de vivienda y con uso mixto permitido (Vivienda y Comercio Local).
- i) **Procedimiento Administrativo Sancionador.** - Es el conjunto de actos destinados a determinar la existencia de responsabilidad administrativa, esto es, la comisión de una infracción y la consecuente aplicación de una sanción administrativa.
- j) **Modalidades de Aprobación.** - Para la obtención de las Licencias de edificación, existen cuatro (4) modalidades, siendo las siguientes: **1. Modalidad A:** Aprobación automática con firma de profesionales; **2. Modalidad B:** Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos; **4. Modalidad D:** Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, cuyas especificaciones técnicas se encuentran establecidas en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, y sus modificatorias.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2024-MDBI/A

Los Baños del Inca, 20 de diciembre del 2024

CAPITULO II

ORGANOS Y COMPETENCIAS

Artículo Onceavo. - Órganos Competentes.

El órgano competente para la tramitación de los procedimientos administrativos sobre Regularización de Licencias de Edificaciones en el Distrito de Los Baños del Inca, es la Unidad de Desarrollo Urbano y Catastro.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO.- EL PLAZO de vigencia de la presente Ordenanza es hasta el 31 de diciembre del 2026.

SEGUNDO.- DISPONER, que la presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia desde el día siguiente de su publicación y de acuerdo a Ley.

TERCERO.- FACÚLTECE al Sr. Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente ordenanza, así como para determinar y aprobar la prórroga de su vigencia conforme a sus atribuciones

CUARTO.- ENCARGAR a la Unidad de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, el cumplimiento de la presente ordenanza.

QUINTA.- ENCARGAR a la Oficina de Comunicaciones, la publicación de la presente Ordenanza Municipal, en la página web de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LOS BAÑOS DEL INCA

Jaime Mantilla Silva
ALCALDE



C.c.
- Alcaldía
- Sala de Regidores
- Gerencia Municipal
- Oficina General de Asesoría Jurídica
- Oficina de Comunicaciones
- Unidad de Desarrollo Urb. y Catastro
- Unidad de Informática
- Archivo