



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ

PROVINCIA DE PACASMAYO

PLAZA DE ARMAS 211



ORDENANZA MUNICIPAL

N° 005-2025-MDSJ

San José, 18 de marzo de 2025

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ -
PROVINCIA DE PACASMAYO**

POR CUANTO:

El concejo Municipal del Distrito de San José en Sesión Ordinaria de fecha 17 de marzo del 2025, con el voto aprobatorio de los regidores distritales y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades;

VISTO:

La carta N° 01-2025-CMV, de la empresa CONSTRUCTORA MOSQOY WASI, Carta N° 213-2024-KLM de la empresa KLM CONSTRATISTAS GENERALES, Carta N° 002-2025-CK, de la empresa K CONSTRUCCIONES KARDI E.I.R.L., el Informe N°086-2025- DIDUR-MDSJ/JFRF, el Informe Legal N° 048-2025-AJ/MDSJ/CASA, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú en su artículo 194°, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; siendo que la autonomía de las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Norma IV del Título Preliminar del Texto único Ordenado del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N°133-2013-EF, establece que los gobiernos locales, mediante ordenanza pueden crear, modificar y suprimir contribuciones, arbitrios, derechos, tasas y licencias o exonerar de ellos, dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la Ley;

Que, el artículo 79° numeral 3 Ítem 3.6 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala como función específica de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica;

Que, mediante Informe N°086-2025- DIDUR-MDSJ/JFRF, del Jefe de la División de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural, presenta proyecto de **ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS VINCULADAS AL PROGRAMA "TECHO PROPIO", EN LAS MODALIDADES DE**

CÉSAR AUGUSTO CHÁVEZ PAZ
ALCALDE

www.munisanjosepacasmayo.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ

PROVINCIA DE PACASMAYO

PLAZA DE ARMAS 211



APLICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN COMO "CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO" Y "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA" EN EL DISTRITO DE SAN JOSÉ., basado a la carta N° 01-2025-CMV, de la empresa CONSTRUCTORA MOSQOY WASI, Carta N° 213-2024-KLM de la empresa KLM CONSTATISTAS GENERALES, Carta N° 002-2025-CK, de la empresa K CONSTRUCCIONES KARDI E.I.R.L.; empresas que solicitan **Reducir costos de derecho de licencia de construcción y conformidad de obra para los proyectos de techo propio.**

Que, con Informe Legal N° 048-2025-AJ/MDSJ/CASA, del Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, es de opinión que el proyecto de ordenanza municipal presentado por el Jefe de DIDUR, se ha puesto de conocimiento al Pleno del Concejo, a efectos que dispongan la Aprobación.

Que, el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que "Los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos. (...)", lo cual resulta concordante con lo establecido en el Artículo 9° numeral 29) de la acotada norma, que establece que corresponde al Concejo Municipal "Aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, (...)";

Que, el artículo 1° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, modificado por Ley N° 29476, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos (...);

Que según el Art. 5° del DECRETO SUPREMO N°008-2013-VIVIENDA, respecto a los parámetros para habilitaciones urbanas y edificaciones, en la solicitud se debe indicar los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud;

Que, mediante Ley N° 27829, se crea al Bono Familiar Habitacional (BFH), como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el mismo que se otorga en los ámbitos urbano y rural, por una sola vez al grupo familiar beneficiario, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro y su esfuerzo constructor; destinado exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social (VIS);

Que, con la Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se declara de utilidad pública, la creación y desarrollo del Proyecto Techo Propio, señalando entre otros objetivos, promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; y, estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de VIS prioritaria;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante, Ley DUS) y el artículo 6 del Reglamento de Vivienda de Interés Social (en adelante, Reglamento de Vivienda de Interés Social), aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, la VIS es la vivienda promovida

CÉSAR AUGUSTO CHÁVEZ PAZ

ALCALDE

www.munisanjosepacasmayo.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ

PROVINCIA DE PACASMAYO

PLAZA DE ARMAS 211



por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo; incluye a la Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria (VISTP), la cual se encuentra dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social;

Que, el artículo 8 del Reglamento de Vivienda de Interés Social establece que los hogares que no sean propietarios o no tengan derechos reales de superficie de una vivienda, terreno o aires independizados para vivienda, pueden acceder a una VIS a través de distintas modalidades, entre ellas, la construcción de viviendas ejecutadas por el sector privado;

Que, a través de la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) y modificatorias; la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; y, el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA;

Estando a lo expuesto en uso de las atribuciones conferidas por los numerales 8 y 9 del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, con el VOTO UNÁNIME del pleno del Concejo Municipal, se aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS VINCULADAS AL PROGRAMA "TECHO PROPIO", EN LAS MODALIDADES DE APLICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN COMO "CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO" Y "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA" EN EL DISTRITO DE SAN JOSÉ.

Artículo 1°.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer Beneficios para la Ejecución de Obra del Programa Techo Propio a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el distrito de San José, el cual tiene aplicación dentro de la jurisdicción del Distrito de San José.

Artículo 2°.- ALCANCE

Podrán acogerse a la presente ordenanza, las personas naturales que requieran el procedimiento administrativo denominado Licencias de Edificación en todas sus modalidades y Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variación y sin variación en todas sus modalidades, a los beneficiarios calificados y que ejecuten bajo los lineamientos de las modalidades "Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda" del Programa Techo

CÉSAR AUGUSTO CHÁVEZ PAZ
ALCALDE

www.munisanjosepacasmayo.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ

PROVINCIA DE PACASMAYO

PLAZA DE ARMAS 211



Propio a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la jurisdicción del Distrito de San José.

Artículo 3° - DE LOS BENEFICIOS OTORGADOS

OTORGAR los siguientes beneficios tributarios, a los Beneficiarios Calificados del Programa Techo Propio, para la ejecución de obras vinculadas al programa "techo propio", en las modalidades de aplicación de construcción como "construcción en sitio propio" y "mejoramiento de vivienda" en el Distrito de San José:

- Exigir como único pago por derecho de trámite, el monto de s/. 20.00 (Veinte con 00/100 soles), por concepto de verificación administrativa en el procedimiento administrativo de licencias de edificación, establecidos en el TUPA vigente de la MDSJ.
- Exigir como único pago por derecho de trámite, el monto de s/. 80.00 (Ochenta con 00/100 soles), por concepto de pago por derecho administrativo de licencias de edificación, establecidos en el TUPA vigente de la MDSJ.
- Exigir como único pago por derecho de trámite, el monto de s/. 100.00 (Cien con 00/100 soles), por concepto de conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variación y con variación, establecidos en el TUPA vigente de la MDSJ.

Artículo 4°.- REQUISITOS PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS

Precisar que los beneficios señalados en el artículo precedente no eximen a los grupos familiares elegibles y presentación de la documentación y requisitos de acuerdo a lo estipulado en el Texto Único de procedimientos Administrativos (TUPA) vigente y Se deberá cumplir con la presentación de los requisitos establecidos en la Ley 20090 y sus modificatorias, los cuales son:

- Para la obtención de la Licencias de Edificación en las modalidades "Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda", del Programa Techo Propio a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento cuya presentación de los requisitos se encuentran establecidos en el D.S.011-2017-VIVIENDA, en específico para Licencia de Edificación Tipo Modalidad A, en conformidad con el art. 53°, art.54.1° y art. 59°
- Para la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variación y con variación en las modalidades "Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda", del Programa Techo Propio a cargo del Ministerio de Vivienda de Obra y Declaratoria de Edificación sin variación y con variación Construcción y Saneamientos requisitos según la Ley 29090 Art. 4, la Ley 30494 Art. 3.10, Art. 28, el D.S.017-VIVIENDA para Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Tipo Modalidad A, en conformidad con el Art. 57, Art. 73.

CÉSAR AUGUSTO CHÁVEZ PAZ
ALCALDE

www.munisanjosepacasmayo.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ

PROVINCIA DE PACASMAYO

PLAZA DE ARMAS 211



Artículo 5°.- EXCLUSIVIDAD

Precisar que el descuento descrito en el artículo 3° solo se hará efectiva teniendo en cuenta el área techada y construida es de 35 m2, en el cual se debe considerar los siguientes ambientes:

- 01 ambiente de usos múltiples con sala, comedor y área de cocina.
- 02 dormitorios (uno para cama de dos plazas y otro para dos camas de 1 plaza mínimo)
- 01 baño completo (con lavatorio, ducha e inodoro).
- Zona de lavandería (puede ser no techada).

De acuerdo a lo establecido en la Resolución Ministerial N° 071-2024, Reglamento Operativo para acceder al bono familiar habitacional -BFH, para la modalidad de aplicación de construcción en sitio propio.

Artículo 6°.- FACULTAR

Al alcalde de la Municipalidad Distrital de San José para que mediante Decreto de Alcaldía prorrogue la vigencia y/o dicte las disposiciones complementarias o reglamentarias que resulten necesarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

Artículo 7°.- ENCARGAR

A la Gerencia Municipal, División de Desarrollo Urbano, Unidad de Catastro y los demás Órganos o Unidades Orgánicas pertinentes, el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 8°.- PUBLIQUESE

La presente en el portal web de la Entidad Municipal, encomendándose tal labor Al responsable de la Unidad de Informática, Estadística y Comunicaciones la publicación de la presente Resolución, en el portal Institucional.

Artículo 9°.- ESTABLECER

La entrada en vigencia de la presente Ordenanza a partir del día siguiente de su publicación hasta el 31 de diciembre del 2025.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ
PACASMAYO - LA LIBERTAD

César Augusto Chávez Paz
ALCALDE

CÉSAR AUGUSTO CHÁVEZ PAZ
ALCALDE

www.munisanjosepacasmayo.gob.pe