



"VILLA DE ARNEO"

Municipalidad Distrital de Chancay

Desarrollo sostenible con inclusión social

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

Chancay, 26 de agosto del 2022

LA ALCALDESA LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY

POR CUANTO:

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY

VISTO: En Sesión de Concejo Ordinaria de fecha 26 de agosto del 2022, el proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento con fines de regularización de edificaciones construidas sin licencia de edificación en la jurisdicción del distrito de Chancay, adecuado a la Ley N° 29090 y su reglamento; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el artículo 79° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábricas, entre otros;

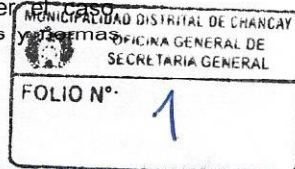
Que, el artículo 194° de la Constitución Política señala que las municipalidades son órganos de gobierno local y tiene autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y que el artículo 195° establece que los gobiernos locales son competentes para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley, así como planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

Que, el artículo 30° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, establece que "Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos de regularización son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habitación 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", asimismo el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, reitera la vigencia del trámite para regularizaciones de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Que, teniendo en cuenta, que el plazo establecido para iniciar los procedimientos establecidos administrativos de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ha vencido, se considera prioritario alentar el desarrollo económico y social de la localidad, reconociendo el importante esfuerzo efectuado por los ciudadanos de esta jurisdicción en la construcción de edificaciones y ejecución de obras de accesibilidad y servicios básicos, situación que conlleva a establecer excepcionalmente, un nuevo procedimiento de Regularización de edificaciones construidas, a fin de facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios que han ejecutado obras en el distrito, sin la respectiva licencia de edificación.

Que de acuerdo al artículo 84° del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, en su numeral 84.1, establece que: "El procedimiento administrativo de regularización de edificación (ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018) está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme".

Que, en ese sentido, resulta necesario emitir una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las edificaciones que no fueran tramitada y declaradas dentro del plazo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y sus Reglamento, lo cual permitirá dar solución en forma notable a la problemática existente, y de manera progresiva erradicar la práctica de realizar edificaciones sin la respectiva licencia en el distrito de Chancay, otorgándose para ello beneficios, y de ser el caso, manteniendo los márgenes mínimos previstos por el Reglamento Nacional de Edificaciones urbanísticas vigentes.





"VILLA DE ARNEO"

Desarrollo sostenible con inclusión social

Municipalidad Distrital de Chancay

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

Que, mediante Informe N° 748-2022/MDCH/DDURyE/UOPPUCGRyD/FASB, la Unidad de Obras Privadas, Planificación Urbana-Rural, Catastro y Gestión de Riesgos y Desastres presenta la Propuesta de **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE CHANCAY, ADECUADO A LA LEY N° 29090 Y SU REGLAMENTO**, señalando que resulta necesario permitir la regularización de Edificaciones sin Licencia de Obra, otorgando mayor flexibilidad de manera temporal en cuantos a requisitos y procedimientos que deben de seguir los propietarios o poseedores de los inmuebles dentro de la jurisdicción del Distrito de Chancay, permitiendo para ello la reducción de las Multas y Derechos sobre edificaciones que se acojan a la presente Ordenanza, sugiriendo.

Que, mediante Informe Legal N° 029-2022-MDCH/OGAJ la Oficina General de Asesoría Jurídica opina que resulta **PROCEDENTE** que se ponga en conocimiento del Concejo Municipal el Proyecto de **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE CHANCAY, ADECUADO A LA LEY N° 29090 Y SU REGLAMENTO**, para efectos de su evaluación, debate y EVENTUAL APROBACIÓN, conforme lo establece el artículo 9° numeral 8) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972. Asimismo, Proyecto deberá ser evaluado previamente por la Comisión de Regidores pertinente, conforme el Reglamento Interno de Concejo.

Que, en **Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 26 de agosto de 2022**, contando con el dictamen respectivo de la comisión de Gestión Municipal, además del informe técnico y legal correspondiente, se sustentó por el funcionario correspondiente y posteriormente se debatió la propuesta del Proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento con fines de regularización de edificaciones construidas sin licencia de edificación en la jurisdicción del distrito de Chancay, adecuado a la Ley N° 29090 y su reglamento.

Estando a los fundamentos expuestos y en uso de las facultades conferidas por el inciso 8) del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, contando con el voto **UNÁNIME** de los señores regidores miembros del Concejo Municipal, se aprueba la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE CHANCAY, ADECUADO A LA LEY N° 29090 Y SU REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO. - APROBAR la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE CHANCAY, ADECUADO A LA LEY N° 29090 Y SU REGLAMENTO**, el mismo que consta de tres (03) capítulos, ocho (8) artículos y cuatro (4) Disposiciones Finales, que en anexo forma parte integrante de la presente ordenanza.

ARTICULO SEGUNDO. – ENCARGAR a la Oficina General de Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza conforme a ley y a la Oficina de Tecnología de la Información y Gobierno Electrónico su publicación en el Portal Web de la Municipalidad distrital de Chancay. (www.munichancay.gob.pe)

ARTICULO TERCERO. - DERÓGUESE toda disposición que contravenga la presente Ordenanza.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY
Marta Carolina Robles Ojeda
ALCALDESA (E)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY	
OFICINA GENERAL DE SECRETARÍA GENERAL	
FOLIO N°	2



"VILLA DE ARNEADO"

Desarrollo sostenible con inclusión social

Municipalidad Distrital de Chancay

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE CHANCAY, ADECUADO A LA LEY N° 29090 Y SU REGLAMENTO

CAPITULO I

Artículo 1°.- OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un beneficio temporal para la regularización de edificaciones construidas fuera de los plazos constituidos por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamento, que hayan sido construidas sin Licencia o que no tengan conformidad de obra **desde el 18 de setiembre del año 2018 hasta el 31 de diciembre del año 2021**; siempre y cuando se encuentren acordes con los parámetros urbanísticos, cumplan con las normas sobre edificación, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo.

Artículo 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza será de aplicación en el Distrito de Chancay, sin considerar los predios ubicados en las zonas monumentales del distrito que hayan sido declaradas por el Ministerio de Cultura, siendo aplicable en estos casos la normatividad especial que regula la protección de las zonas monumentadas; y, en zonas declaradas.

Artículo 3°.- VIGENCIA DEL PLAZO PARA ACOGERSE

La presente Ordenanza tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir del día siguiente de su publicación en el diario Oficial el Peruano.

Artículo 4°.- ÓRGANO COMPETENTE.

El órgano competente para llevar a cabo el procedimiento previsto en la presente Ordenanza es la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural quien informará a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural e Infraestructura, el cual emitirá pronunciamiento sobre la conformidad del procedimiento administrativo.

Artículo 5°.- DE LOS SOLICITANTES.

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza, todas aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren facultadas, según lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES PARA APLICACIÓN DE BENEFICIOS

Artículo 6°.- FINALIDAD DEL BENEFICIO

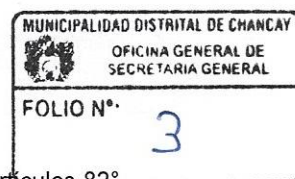
La presente Ordenanza tiene como finalidad permitir a los administrados acceder al saneamiento Físico y Legal del predio sobre el cual pretenden la regularización, lo cual permitirá a esta municipalidad distrital, actualizar y contar con información veraz del Ordenamiento Urbano del Distrito.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 7°.- REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

Los administrados podrán iniciar el procedimiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 82°, 83° y 84° del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2029-VIVIENDA,





"VILLA DE ARNEO"

Desarrollo sostenible con inclusión social

Municipalidad Distrital de Chancay

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

siempre que cumplan con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su construcción o en el caso que le sea favorable la normativa vigente.

7.1 REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VIDA DE REGULARIZACIÓN

El procedimiento administrativo para solicitar la Licencia de Regularización de Edificaciones se inicia con la presentación de los siguientes documentos, por triplicado y en original:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) vigente, por triplicado y debidamente suscrito por el administrado y el profesional responsable, en todas sus páginas y donde corresponda, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
2. Documento que acrediten que el administrado cuenta con derecho a edificar y representa al titular, en los casos en el que solicitante de la Licencia de Edificación no sea el propietario. En los casos que un predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, deberá adjunta la autorización de la Junta de Propietarios y Reglamento Interno inscritos, así como el consentimiento expreso con carácter de declaración jurada de los propietarios del 50 % + 1 del área total del inmueble matriz, o Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital con una antigüedad no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la solicitud de regularización.
3. Si el administrado es una persona jurídica, se acompañará la declaración jurada del presentante legal señalando que cuenta con representación legal vigente. Asimismo, se deberá consignar los datos de la partida electrónica y el asiento en el que consta dicho poder.
4. Documentación técnica, debidamente firmada y sellada por el profesional constataador, según se detalla a continuación:
 - a. Plano de Ubicación y localización (con cuadro comparativo y de áreas, sección de vía y esquema de localización) de acuerdo a formatos de la ley 29090.
 - b. Planos de arquitectura (Planta, cortes y elevaciones), debidamente suscritos por el profesional responsable y por el propietario.
 - c. Memoria Descriptiva
 - d. Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de edificación para la Costa, vigente, con el cálculo unitario correspondiente y suscrito por el profesional responsable.
5. Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra a regularizar o declaración jurada que acredite la fecha de ejecución, suscrita por el administrado y el profesional responsable.
6. Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por Ingeniero Civil colegiado y Habilitado.
7. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones y demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido 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.
8. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el registro de predios, se acredita que sobre el bien no recaiga cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de carga o gravámenes.
9. Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.
10. Pago por derecho de trámite, de acuerdo con los valores que se detallan a continuación.

REGULARIZACIÓN, en concordancia con la Ley N° 29090; en % del Valor de Obra



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY OFICINA GENERAL DE SECRETARÍA GENERAL
FOLIO N° 4



"VILLA DE ARNEO"

Desarrollo sostenible con inclusión social

Municipalidad Distrital de Chancay

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

CUADRO DE REGULARIZACIÓN

	MULTA según Ley N° 29090 % del V.O. (A)	Regularización % del V.O. (B)	PRONTO PAGO Dentro de los 10 hábiles % de (B)
Licencia Modalidad A	10%	1%	95%
Licencia Modalidad B	10%		
de 121 m ² a 300 m ²		1.50%	80%
de 301 m ² a 3,000 m ²		2.50%	
Licencia Modalidad C y D	10%	5%	50%

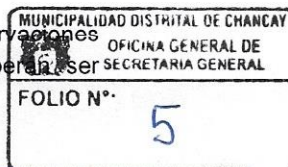
Nota: * V.O. = Valor de la Obra, calculado según tabla de valores unitarios vigentes;

* El beneficio adicional de pronto pago (% de B) se aplica al beneficio de regularización (B).

7.2 PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VIDA DE REGULARIZACIÓN

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Regularización de Edificaciones, establecido en la presente Ordenanza se rige por los siguientes lineamientos:

- La presentación de los requisitos se realizará ante la Oficina de Trámite Documentario y Archivo dependiente de la Oficina General de Secretaría General de la Municipalidad Distrital de Chancay, quien verificará que los documentos presentados se encuentren completos.
- De encontrarse conforme los documentos presentados, se procederá con el cálculo de los derechos previos al trámite, debiendo el administrado proceder su abono para el respectivo ingreso oficial al registro municipal y se remitirá el expediente a la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural, para la evaluación técnica correspondiente.
- La Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural, realizará la verificación técnica y la constatación de la edificación, en un plazo que no excederá de quince (15) días hábiles contados a partir de la presentación del expediente; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de la Licencia de Regularización de Edificaciones.
- En la constatación de la edificación, el funcionario municipal comparará esta con los planos presentados, verificando que se cumple con la normativa vigente, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.
- De ser conforme la verificación, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural comunicará al administrado dicha conformidad, a fin de proceder con la cancelación de la liquidación y multas por derechos a regularización que corresponda y proceder a emitirse la Resolución correspondiente. El valor de la multa será de acuerdo al "Cuadro de Regularización" de la presente ordenanza, tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor.
- Posteriormente, y dentro del plazo establecido en el literal c), el Subgerente de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural y el Gerente de Desarrollo Urbano, Rural e Infraestructura, deberán sellar y firmar los planos presentados, así como parte del Formulario Único de Edificaciones, consignando el número respectivo de la respectiva Resolución, dos (2) juegos del Formulario Único de Edificación y de la documentación técnica, se entregaran al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.
- En caso la edificación a regularizar cumpla con la normativa, pero presenta observaciones subsanables que se refieran a la representación gráfica de los planos, estas deberán ser





"VILLA DE ARNEADO"

Desarrollo sostenible con inclusión social

Municipalidad Distrital de Chancay

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de quince (15) días hábiles.

- h. Si en la verificación se observan trasgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que o cumplan con los requisitos mínimos de seguridad, el funcionario municipal comunicara al administrado, la improcedencia de los solicitado, y de ser el caso, disponiendo acciones pertinentes.
- i. Subsanadas las observaciones, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural, en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles, realizara la verificación que corresponda, y de encontrarlo conforme procederá según corresponda, según lo dispuesto en el literal f).
- j. De vencer el plazo otorgado sin que hubiesen subsanado las observaciones, se procederá conforme a lo establecido en el literal h) según corresponda.
- k. Transcurrido el plazo señalado en el literal a) del presente artículo, sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Artículo 8°. - CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES Y REMODELACIONES NO REGULARIZABLES

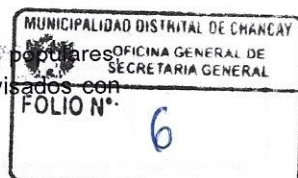
No son regularizables aquellas obras de construcción, ampliación y remodelación en los siguientes casos:

1. Las ejecutadas en áreas comunes, en el caso de propiedades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que no cuenten con la autorización de la junta de propietarios inscritas en registro públicos y/o 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.
2. Las propiedades incursas en procesos judiciales de copropiedad, desalojo, interdicciones, mejor derecho de propiedad, y cualquier otro proceso judicial donde se vea inmerso el predio materia a regularizar.
3. Las edificaciones comerciales que no se ajusten a lo establecido en la Norma Técnica A.010, A.070, A.120 y A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
4. Aquellos casos previstos en la primera Disposición Final de la presente Ordenanza Municipal.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Se excluye de la aplicación de los alcances de la presente Ordenanza las siguientes edificaciones:

- a) Aquellas edificaciones construidas sobre áreas de dominio público (Áreas verdes, parques, locales comunales), en zonas reservadas para la ejecución de proyecto vial o edificaciones que ocupen derechos de vías, o afectadas por proyectos de inversión pública.
- b) En áreas determinadas en altos riesgos, según plano.
- c) En bienes inmuebles que constituyan patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura y/o anteriormente por el Instituto Nacional de Cultura.
- d) Dentro de la zona de Reglamentación especial o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre el medio ambiente y otras que afecten el sentido y fin de la ordenanza.
- e) Los predios que no cuenten con Habilitación Urbana aprobada.
- f) En el caso de existir oposición de terceros por reclamo de propiedad o de posesión, no se podrá acoger a la Presente Ordenanza de Regularización de Edificación.
- g) Los predios ubicados en los asentamientos humanos, centros poblados, urbanizaciones populares, pueblo joven, asociaciones, otros, que cuenten solo con planos de secciones viales visados con





"VILLA DE ARNEO"

Desarrollo sostenible con inclusión social

Municipalidad Distrital de Chancay

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2022-MDCH

finés de electrificación o planos visados con fines de servicios básicos aprobados por la Municipalidad Provincial de Huaral o la Municipalidad Distrital de Chancay.

SEGUNDO. - Los procedimientos administrativos iniciados al ampro de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se registrarán por dichas normas hasta su culminación, no siendo viable su adecuación a la presente ordenanza.

TERCERO. - Podrán acogerse a la presente ordenanza a los asentamientos humanos, centros poblados, pueblos jóvenes, urbanizaciones populares, asociaciones de vivienda, etc., que cuenten con título o planos de lotización aprobados por COFOPRI y planos de lotización aprobados por la Municipalidad Provincial de Huaral.

CUARTO. - Encargar a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Publicas, la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural e Infraestructura y a la Oficina General de Secretaria General, la difusión y el cumplimiento de la presente Ordenanza, asimismo, disponer su publicación de la presente Ordenanza conforme a ley.

POR TANTO

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY
Martha Christina Robles Ojeda
ALCALDESA (e)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHANCAY	
OFICINA GENERAL DE SECRETARIA GENERAL	
FOLIO N°	7