



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



RESOLUCION GERENCIAL N° 111-2025-MDI-GDT/G.

14 ABR. 2025

CODIGO TRAMITE
202422-7

Fecha: Independencia,

VISTOS; El expediente administrativo con número de registro 202422-0 del 31JUL.2024 sobre solicitud de regularización de nueva licencia de edificación incoado por la administrada María Esther Mónica López Monge, Informe Técnico N° 000554-2024/LIC.AUT. del 16DIC.2024, Informe Técnico N° 00001-2025/O.PRIV del 03ENE.2025, sobre valorización de la edificación y el Informe Legal N° 00043-2025-MDI-GDT-SGPU/UIAL de fecha 30ENE.2025, y;

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad a lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley N° 27972, concordante con el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley N° 27680- Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XVI del Título IV sobre Descentralización;

Que, conforme al Principio del Debido Procedimiento, los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados, a acceder al expediente administrativo, a refutar los cargos imputados, a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios, a ofrecer y producir pruebas, a solicitar el uso de la palabra cuando corresponda, a obtener una decisión motivada fundada en derecho, emitida por autoridad competente y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del derecho procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo, por otro lado, el principio de imparcialidad, indica que las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general;

Que, mediante TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017- VIVIENDA, en su Artículo 34: Incentivos: **Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;**

Que, el Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por el D.S N° 029-2019-VIVIENDA, en su Artículo 83° señala los **Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones:** En caso se requiera solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos;

Que, mediante Expediente Administrativo N° 202422-0 del 31JUL.2024, la administrada María Esther Mónica López Monge, presenta su solicitud de Regularización Voluntaria de Licencia de Construcción con el 0.5% de acuerdo al código de infracción SGHUYC-023 - Regularización voluntaria solicitado por el propietario - de acuerdo al Cuadro Único de Infracciones y Sanciones - CUIS, que dispone la Ordenanza Municipal N° 010-2022-MDI;

Que, del Informe Técnico N° 0000554-2024/LIC.AUT. de fecha 16DIC.2024, el Área de Licencias y Autorizaciones en el punto de Análisis de la documentación técnica: TITULARIDAD DEL PREDIO, pertenece a su propietaria: María Esther Mónica López Monge. Del mismo informe en el punto tres: **DE DOCUMENTACION REQUERIDA:** El expediente administrativo de licencia de construcción en vías de regularización, **cumple** con los requisitos mínimos del TUPA municipal en vigencia, por tanto, se encuentra **CONFORME TÉCNICAMENTE**, sin embargo le falta realizar aun el pago del 0.5% de acuerdo al código de infracción de acuerdo al código de infracción N° SGHUYC-023 - Regularización Voluntaria (solicitado por los propietarios) - de acuerdo al Cuadro Único de Infracciones y Sanciones - CUIS, que dispone la Ordenanza Municipal N° 010-2022-MDI; pero la citada propietaria ha solicitado la Regularización Voluntaria, encontrándose así dentro del Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RAS), es en ese sentido, teniendo en cuenta que la propietaria solicitante no cuenta con una multa o sanción y el procedimiento de Regularización es voluntario le corresponde adicionar el pago del 0.5% **del Valor de la Obra**, es por ello que se **DERIVA** el presente expediente al área de **Obras Privadas** para que realice el cálculo del Valor de la Obra y con ello se proceda a hacer el pago faltante y el procedimiento respectivo(...). De la Revisión 5.- La ley N° 29090 en el artículo 13° - Definiciones 2.- Define a una edificación nueva, como aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre terreno sin construir, en el presente expediente se observa que el proyecto de licencia de edificación ha sido construido sin licencia de obra sobre un terreno;



Que, con el Informe Técnico N° 000001-2025/O.PRIV del 03ENE.2025, el Área de Obras Privadas de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, informa que, se ha determinado el valor de la obra y con ello el cálculo del valor de la infracción, teniendo en cuenta el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RAS) -2022, con el **Código SGHUYC-023 Regularización voluntaria (solicitada por el propietario) 0.5% Valor de la Obra** es en ese sentido, que teniendo en cuenta que la propietaria: María Esther Mónica Lopez Monge, no cuenta con una multa o sanción y el procedimiento de Regularización es voluntario le corresponde adicionar el pago del 0.5% del **Valor de la Obra** de su edificación ubicado en: Calle El Alcázar/Calle El Trébol S/N, Manzana 12, Lote 4, Sector Shancayan, Distrito de Independencia, es por ello que se derivó el presente expediente al área de **Obras Privadas** para que realice el cálculo del Valor de la Obra y con ello se proceda a hacer el pago faltante y el procedimiento respectivo(...).

Que, de acuerdo al Informe Técnico N° 000001-2025/O.PRIV. de fecha 03ENE.2025, según el formulario único de trámite, el cuadro del área techada de la edificación existente es:

PISOS	NUEVA (m2)	SUB TOTAL (m2)
1er Nivel	118.25	118.25
2do Nivel	118.25	118.25
3er Nivel	118.25	118.25
Azotea	44.44	44.44
AREA TECHADA TOTAL		399.19

Que, habiendo concluido con la ejecución de la obra, la valorización se realiza con los valores unitarios oficiales de edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2022, aprobado por Resolución Ministerial N° 241-2012-VIVIENDA, y de acuerdo al cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la sierra, aprobado por Resolución Directoral N° 027-2023-VIVIENDA, de fecha 29OCT.2019.

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA				
	PARTIDAS	ESPECIFICACIONES	(*)	VALOR POR m2
ESTRUCTURAS	Muros y columnas (1)	Placas de concreto e=10 a 15 cm. Albañilería armada, ladrillo o similar con columnas y vigas de amarre de concreto armado.	C	301.78
	Techos (2)	Aligerados o losas de concreto armado horizontales	C	174.89
ACABADOS	Pisos (3)	Parquet de 2da. Loceta veneciana 30x30 lajas de Cemento con canto rodado.	D	114.12
	Puertas y Ventanas (4)	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puerta Contra placadas de madera (cedro o similar) Puerta materiales mdf o hdf, vidrio simple transparente	F	61.72
	Revestimiento (5)	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	F	87.34
	Baños (6)	Baños completos nacionales con mayólica o cerámica nacional de color	D	35.24
INSTALACIONES	Eléctricas y Sanitarias (7)	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica teléfono.	F	39.48
VALOR POR m2 (S/.)				814.57

VALOR DE LA EDIFICACIÓN:

- Resolución Ministerial N° 425-2022-VIVIENDA, que aprueba los valores unitarios oficiales de edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitución del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes.
- La valorización se hizo Aplicando el cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la sierra - Ejercicio Fiscal 2024 conforme a RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 027-2023-VIVIENDA del 17NOV.2023.

Del cálculo de valor unitario del predio, realizado por Obras Privadas, se obtiene los siguientes montos:

ÁREA TECHADA TOTAL (m2).	VALOR UNITARIO OFICIAL POR M2	VALOR ESTIMADO DEL PREDIO
399.19 m2	S/. 814.57	S/. 325,168.20
A	B	AXB



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

OFICINA DE DESARROLLO URBANO, RURAL



"AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA COMMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO"

CÁLCULO DEL VALOR DE LA INFRACCIÓN:

DE ACUERDO AL CUADRO ÚNICO DE INFRACCIONES Y SANCIÓN - CUIS.

CÓDIGO DE LA INFRACCIÓN	%	VALOR ESTIMADO DEL PREDIO	0.5% DEL VALOR DE LA OBRA
SGHUyC-023 - O.M N° 010-2022 REGULARIZACIÓN VOLUNTARIA (SOLICITADO POR EL PROPIETARIO) 0.5 %VALOR DE LA OBRA	0.5%	S/. 325.168.20	S/.1625.84

Que, finalmente de lo solicitado y argumentado por la recurrente, está de acorde con la formalidad factico jurídico y conforme a los lineamientos del Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos; estando a lo resuelto por lo mencionado a lo largo del presente análisis, minuciosa y exhaustivamente, de acuerdo a los medios probatorios existentes y a los ordenamientos jurídicos vigentes y a la Ordenanza Municipal N° 010-2022-MDI;

Que, la propietaria: María Esther Mónica Lopez Monge, se han acogido a la presente ordenanza, por tanto, es **PROCEDENTE** lo solicitado por la mencionada recurrente, concerniente a la **Justificación al Pago de Multa por Licencia de Construcción**, consecuentemente su reducción por trámite de regularización Voluntaria de Licencia de Construcción en cumplimiento al CUIS, aprobado por la Ordenanza precitada, Código de Infracción - SGHUyC- 023, el 0.5% del Valor de la Obra, es decir la suma de multa es S/. 1625.84 soles, Cálculo que se detalla del Valor de la Infracción de Acuerdo al CUIS, tal cual se detalla dentro del marco normativo municipal;

Que, mediante el Informe Técnico N° 0000554-2024/LIC.AUT., de fecha 16DIC.2024, en el punto seis de la Revisión del citado informe, el expediente administrativo N° 202422-0 de fecha 31JUL.2024, cumple con los requisitos mínimos señalados en el Tupa y se encuentra conforme técnicamente sin embargo le falta realizar aun el pago de sanción del Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RAS) (...);

Que, la sanción es aquella respuesta a la infracción a fin de salvaguardar el orden público, el acatamiento de las normas, como fin inmediato y el de desincentivar conductas contrarias al orden jurídico que afectan una sana convivencia social, como fin mediano y esencial del Estado;

Que, habiéndose cancelado la regularización mediante recibo de Caja N° 0055602025 con fecha 27FEB.2025, por el importe de S/ 1,625.84 soles y estando conforme a lo expuesto en el Informe Legal N° 00043-2025-MDI/GDT/SGPU/UAL de fecha 30ENE.2025, y de conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y con las facultades conferidas mediante la Resolución de Alcaldía N° 024-2025-MDI/A de fecha 20ENE.2025;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. - Declarar **PROCEDENTE**, lo solicitado por la administrada María Esther Mónica Lopez Monge, a través del expediente administrativo N° 202422-0 del 31JUL.2024, sobre solicitud de **regularización** de licencia de edificación con Justificación al Pago de Multa por Licencia de Construcción; consecuentemente, su autorización por trámite de regularización Voluntaria de la respectiva licencia de acuerdo al CUIS de la Municipalidad Distrital de Independencia - Código de Infracción SGHUyC - 023 (Ordenanza N° 010-2022-MDI), el 0.5% del Valor de la Obra, la suma de **S/. 1,625.84 soles**, en merito a los artículos 72° y 73° de la Ley 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General) y a los argumentos que preceden en la parte analítica de esta resolución.

Artículo Segundo. - Habiéndose cumplido con el pago de recibo de caja N° 00055602025 del 27FEB.2025, por parte de la administrada María Esther Mónica Lopez Monge, con el pago de S/. 1,625.84 Soles, por regularización voluntaria de acuerdo al código - 023 SGHUyC, es decir el 0.5% del Valor de la Obra. **Por tanto, continúese con los trámites de Licencia de Edificación en vías de regularización, debiéndose derivar este expediente y sus Anexos pertinentes a la Subgerencia de Planeamiento Urbana, para los fines que le competen.**

Artículo Tercero. - Notificar a la administrada María Esther Mónica Lopez Monge en su domicilio señalado en autos para su conocimiento en la forma de ley.

Artículo Cuarto. - Encargar a la Subgerencia de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones, la publicación de la presente resolución en la página institucional para conocimiento general.

Artículo Quinto. - Encargar a la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Planeamiento Urbano, el cumplimiento de la presente resolución y disponga de las medidas que le corresponda de acuerdo a ley.-

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

GOT/rpt

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

Arq. [Firma] Aponte Campos
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
O.A.P. N° 20800