

Sapallanga, 21 de agosto del 2025

ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE INCENTIVOS Y FACILIDADES PARA HABILITACIÓN URBANA NUEVA, REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SAPALLANGA

VISTO:

En Sesión Ordinaria N° 15-2025/CM de Concejo Municipal de Sapallanga, de fecha 14 de agosto del 2025, con DICTAMEN N 002-2024-SG/MDS y con ACUERDO DE CONCEJO MUNICIPAL N° 0317-2024-CM/MDS de fecha 15 de AGOSTO del 2025, sobre el Proyecto QUE ESTABLECE INCENTIVOS Y FACILIDADES PARA HABILITACION URBANA NUEVA, REGULARIZACION DE HABILITACION URBANA Y REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACIONE DEL DISTRITO DE SAPALLANGA Y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Estado, en su artículo 194 "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Las municipalidades de los centros poblados son creadas conforme a ley. Asimismo, de conformidad con el Artículo II de la Ley Orgánica de Municipalidades dice que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia";

Que, estando a lo antes señalado es preciso mencionar lo establecido en el artículo 74 de la Constitución Política de Estado que señala en su segundo párrafo "Los gobiernos locales pueden crear, modificar y suprimir contribuciones tasas, o exonerar de estas dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la Ley (27972), mas, aunque los mismos están dirigidos a generar incentivos en los pobladores del distrito, a efecto de formalizar las edificaciones se autorización respectiva;

Que, en atención a la Norma II del Título Preliminar del Código Tributario, define de la siguiente manera "c) Tasas Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el Estado de un servicio publicas individualizado en el contribuyente (...) Las tasas entre otras, Pueden ser. 2. Derechos: son las tasas que se pagar por la prestación de un servicio administrativo público o el uso o aprovechamiento de bienes públicos";

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, prescribe en sus Artículos 5° y 9 que son atribuciones del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, así como crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, conforme a ley;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, señala en su Artículo 79. numeral 3, sub numeral 3.6, acápite 3.6, 2, que es función específica y exclusiva de la Municipalidad en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realiza fiscalizaciones de habilitaciones urbanas, construcciones, remodelación o demolición de inmuebles declaratoria de fábrica, de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;

Que, la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones. Ley N°29090, señala en su Artículo 40. De la seguridad jurídica y eliminación de restricciones administrativas a las Inversiones inmobiliaria los procedimientos y trámites administrativos, que sigan las personas





naturales o jurídicas, en edificaciones ante las autoridades competentes, deben otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes y tendrá como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos. Los ministerios, instituciones, organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, Gobiernos regionales o locales. ESTAN OBLIGADOS A APROBAR NORMAS LEGALES DESTINADAS A UNIFICAR, REDUCIR Y SIMPLIFICAR, Cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la presente Ley, que constituya una barrera LOS PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE SE SIGUEN ANTE LA RESPECTIVA regularización y acceso al mercado;

Que, siendo la política de la Gestión edil atender el desarrollo Orgánico de su Jurisdicción y estable normas y procedimientos que permitan el Desarrollo Urbano en concordancia con el RNE Ley N°29090 y Ley N°27972;

Y, en uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9 y el artículo 40° de la Ley N° 27 Ley Orgánica de Municipalidades y el artículo 40° de la Ley 29090, el Concejo Distrital de SAPALLANGA por UNANIMIDAD, aprobó la siguiente:

"ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE INCENTIVOS Y FACILIDADES PARA HABILITACION URBANA NUEVA, REGULARIZACION DE HABILITACION URBANA Y REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION DEL DISTRITO DE SAPALLANGA"

ARTICULO 1. - APROBAR la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE INCENTIVOS Y FACILIDADES PARA HABILITACION URBANA NUEVA, REGULARIZACION DE HABILITACION URBANA Y REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION DEL DISTRITO DE SAPALLANGA", el cual tiene como objetivo regular y promover el procedimiento que se llevara a cabo para declarar habilitado un predio ubicado dentro del casco urbano; así como, la emisión de la autorización y regularización de las diversas edificaciones que no cuenten con Licencia de Edificación del Distrito de Sapallanga.

ARTICULO 2. - APROBAR el REGLAMENTO DE LA "ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE INCENTIVOS Y FACILIDADES PARA HABILITACION URBANA NUEVA, REGULARIZACION DE HABILITACION URBANA Y REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION DEL DISTRITO DE SAPALLANGA", que consta de 02 Títulos, 05 capítulos y 14 artículos la cual forma parte de la Ordenanza Municipal.

ARTICULO 3.- SOBRE el requisito de documento que acredite el derecho a habilitar que solicita los procedimientos administrativos de habilitación urbana en todas sus modalidades se podrá adjuntar copia legalizada y/o fedateado del documento emitido por el Juez de Paz de su jurisdicción referido al predio materia de la solicitud y/o Notarias, si el documento es una transferencia de posesión si es mayor de los 5 años de antigüedad deberá de presentar adicionalmente Constancia de posesión expedido por el juez de paz correspondiente al presente año.

ARTICULO 4.- RATIFICAR lo establecido en el RNE y Ley 29090 con respecto a los aportes reglamentarios en los procedimientos de habilitación urbana el cual en los casos de redención de dinero se considerará el valor arancelario predio para el cálculo del mismo.





ARTICULO 5.- RATIFICAR las Secciones Viales establecidos en la ORDENANZA MUNICIPAL N° 708/MPH/CM: Ordenanza Municipal que Aprueba La Modificación del Plan Desarrollo Metropolitano y el Plan De Desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga.

ARTÍCULO 6.- ENCARGUESE a la Procuraduría Publica de la Municipalidad, realizar la denuncia en base a la Jurisprudencia del **artículo 311 del Código Penal. Utilización indebida de tierras agrícolas** previo informe de la sub la Sub Gerencia de desarrollo territorial y/o sub Gerencia de Administración Tributaria y otras que tuvieran conocimiento de la mala utilización de suelos Agrícolas.

ARTÍCULO 7.- ENCARGUESE a la Sub Gerencia de desarrollo territorial, sub Gerencia de Administración Tributaria y otras en dependencias de la ejecución de la presente Ordenanza y su Reglamento.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO. - La vigencia de la presente ordenanza será hasta el 15 de diciembre del 2025.

SEGUNDO. - Facúltese al señor alcalde para que mediante decreto de Alcaldía disponga la complementación técnica y/o ampliación de la vigencia de la presente ordenanza.

TERCERO. - **ENCARGUESE** a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial el cumplimiento de la presente Ordenanza y **COMUNIQUESE** a todas las unidades y oficinas que por su naturaleza de sus funciones tienen relación con lo dispuesto.

CUARTO. - **DISPONER** la difusión y publicación de la presente Ordenanza, a la Unidad de Imagen Institucional de la Municipalidad Distrital de Sapallanga de conformidad al Artículo 44 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

QUINTO. - Para el caso de les expedientes de multa que se encuentren firmes en la oficina de Ejecución Coactiva se hará la reducción de la multa a un 70% de monto firme interpuesto, esto no aplicaría en zonas con restricción establecida en el reglamento de la presente ordenanza.

SEXTO. - **RATIFICAR** las Secciones Viales de las vías locales aprobadas mediante acuerdo de concejo N° 054 - 2021 - SO-CM/MDS. Y vías aprobadas mediante habilitación urbana.

SEPTIMO. - Se prohibirá la inscripción de predios menores de 300 m2 en zonas agrícolas en la oficina de administración tributaria no importando la fecha de adquisición, a fin de evitar la depredación de las zonas agrícolas por parte de lotizadores, en caso que se demuestre que no son producto de una lotización debe de haber un informe técnico favorable por parte de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERO. - Las declaraciones juradas que contengan datos falsos serán de estricta responsabilidad del propietario y de los profesionales que intervengan en el procedimiento, quienes están sujetos a la responsabilidad administrativa civil, y/o penal conforme a Ley, comunicándose así mismo a los gremios profesionales para medidas disciplinarias que hubiere lugar. Comunicar al procurador público para la denuncia correspondiente

SEGUNDO. - Para todos los procedimientos administrativos sancionadores que se encuentren con actos resolutivos. podrán acogerse al beneficio del descuento de la presente Ordenanza, el cual debe ser solicitando mediante escrito. Así mismo dentro de estas solicitudes deberán contener como requisito copia fedateada de la aprobación del expediente de Regularización de Licencia





- TERCERO.** - Podrán acogerse a la presente Ordenanza Expedientes que se encuentren en trámite que hasta la fecha no hayan sido resueltos, ello previa solicitud.
- CUARTO.** - Para el caso de administrados que realizan voluntariamente la regularización de licencias de edificación Y habilitaciones urbanas, podrán solicitar fraccionamiento de multa acogiéndose a la presente ordenanza en un plazo no mayor a tres cuotas.
- QUINTO.** - Para los administrados que cuente con documento imperfecto y ello requiera registrar y formalizar sus predios ante registro de predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que forma parte como requisito la habilitación urbana, el administrado tendrá un plazo no mayor a 01 año para remplazarlo y se generara una nueva resolución mencionando la partida de la nueva documentación.
- SEXTO.** - En caso se identifique documentación con discrepancias u oposiciones (sustentadas), el trámite en curso será suspendido o dejado sin efecto en caso se haya emitido la resolución correspondiente.
- SEPTIMO.** - Las vías locales podrán ser modificadas bajo el sustento de consolidación al 80% de la vía solicitada esto será corroborado por el profesional responsable del expediente.
- OCTAVO.** - Se permitirá realizar habilitaciones urbanas con subdivisión de lotes únicos de lotes con un área mínima de 90 m² y con frentis de 6 metros lineales en zonificación de RDB y COMERCIAL de acuerdo al PDU vigente.
- NOVENO.** - Las áreas pre urbanas para fines residenciales que se incorporen al plan urbano se calificaran preferentemente con Zonificación Residencial de Densidad Baja, adecuándose al artículo séptimo.
- DÉCIMO.** - Para las Regularizaciones de Licencia de Edificación en zonas con el 95 % de consolidación y que cuenten con sección de vía normada; la cual sea respetada, podrán continuar con el trámite sin ser requisito contar con la Habilitación Urbana.

POR TANTO:

Dado en Sede Institucional de la Municipalidad Distrital de Sapallanga, a los 21 días del mes de agosto del presente año.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

"TIERRA DE CULTURA VIVA"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAPALLANGA

MIGUEL ANGEL PAITÁN SOTO
ALCALDE



REGlamento DE LA "ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE INCENTIVOS Y FACILIDADES PARA HABILITACIÓN URBANA NUEVA, REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SAPALLANGA"

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES PARA HABILITACIONES URBANAS DENTRO DEL CASCO URBANO DEL DISTRITO DE SAPALLANGA

ARTICULO 1.- BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 Artículo 9°, Inc. 9
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, DS N° 029-2020 VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, D.S. N 011-2006-VIVIENDA
- Ley N° 27333 que modifica la Ley N° 27157 establece la multa equivalente al 10% (der por ciento) de la obra que constituye renta propia de la municipalidad respectiva b Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- Decreto Supremo N° 029-2015-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación.
- Decreto Supremo N° 011-2016-VIVIENDA y sus modificatorias, que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 y la OM. N N° 008-2021-CMMDS.
- Ordenanza Municipal N° 708/MPHICM, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 2.- OBJETIVO

Regular, promover y brindar facilidades a la población para poder realizar el saneamiento físico y legal de sus predios dentro del casco urbano y asimismo evitar las lotizaciones informales.

ARTÍCULO 3.- ÁREA DE INTERVENCIÓN

Distrito de Sapallanga dentro del casco urbano ORDENANZA MUNICIPAL N. 708/MPHICM: Ordenanza Municipal que Aprueba La Modificación del Plan Desarrollo Metropolitano y el Plan De Desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga.

ARTÍCULO 4.- PUEDEN ACOGERSE

- Predios que se encuentren dentro del casco urbano según lo establecido en el Plan de desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga.

CAPITULO I – HABILITACIÓN URBANA NUEVA

ARTÍCULO 5.- REQUISITOS HABILITACIÓN URBANA NUEVA.

- Formulario Único, en un (01) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente. Se adjuntará dos juegos faltantes una vez conforme el expediente.
- Documento que acredita el derecho a solicitar la habilitación urbana, pudiendo acogerse al Artículo 4 de la ordenanza que aprueba el presente reglamento.
- Copia de pago de autoevaluó correspondiente al año en curso. excepto en los casos que se requiera la H.U. para la inscripción del predio,
- Pago por derechos según TUPA.
- Copia de DNI.





- Certificado de Factibilidad de Servicios de agua potable o alcantarillado o energía eléctrica otorgados por las prestadoras de dichos servicios. Asimismo, podrá Acreditar la factibilidad de servicios básicos mediante redes existentes próximas al predio, siempre que se encuentren a una distancia no mayor de 50 metros.
- Certificado Ambiental, de acuerdo a las normas de la materia y desarrollado conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27444, su Reglamento y al listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental – SEIA, cuando corresponda.
- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, cuando corresponda.
- Estudio de mecánica de suelos, con fines de pavimentación, de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica CE.010, "Pavimentos Urbanos" del RNE, cuando corresponda.
- Copia del recibo de pago de multa en caso se encuentre en proceso de fiscalización de acuerdo a lo establecido en el literal E del presente reglamento.

NOTA:

Certificado de Zonificación y vías, no serán exigibles su presentación, se corroborará de Acuerdo al PDU vigente ya que estos están incluidos en Plan Metropolitano de la Provincia de Huancayo. Aprobados bajo ORDENANZA MUNICIPAL N°708-MPH/CM y vigente a la fecha.

A. DOCUMENTOS TÉCNICOS:

1. Documentación técnica, un (01) juego original y una vez aprobado se adjuntará (2) JUEGOS ADICIONALES + archivo digital .dwg en CD, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:
 - Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.
 - Plano perimétrico y topográfico.
 - Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, vías y secciones de vías, ejes de trazado y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro.
 - Planos de pavimentos con indicación de curvas de nivel por cada metro de corresponder.
 - Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.
 - Memoria descriptiva.
 - Copia del planeamiento integral aprobado, de requerirse.

B. PROCEDIMIENTO DEL TRAMITE

Recepción de documentos. Aplicación del Artículo 125° de la Ley N°27444.

EVALUACIÓN

Sub Gerencia de Desarrollo Territorial:

1. Inspección In Situ en la que se verificara el cumplimiento de las secciones viales aprobadas e integración a la trama urbana del distrito.
2. Verificación de Gabinete: Que consistirá en verificar
 - El cumplimiento de los requisitos técnicos presentados.
 - El cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento y nomas vinculantes.





3. Elaboración de Informe Técnico: De ser favorable se procederá al acotamiento de pagos administrativos.
4. Emisión de la resolución: será por parte de Sub Gerencia de desarrollo Territorial.

C. DE LOS EXPEDIENTES OBSERVADOS

- De existir observaciones legales o técnicas al expediente, podrán subsanarlos en el Plazo máximo de 15 días hábiles, de no ser subsanadas se procederá a archivar dicho expediente.

D. PAGOS.

- El pago administrativo corresponderá de acuerdo modalidad de la solicitud establecidos en el TUPA.
- Pago por aportes reglamentarios.

E. CRONOGRAMA DE CALIFICACION.

- Recepcionado el expediente el profesional a cargo tiene un plazo máximo de siete (07) días hábiles para realizar las inspecciones in situ.
- Dentro del octavo (8) día hábil hasta el veintavo (15) días el profesional a cargo emite el primer informe favorable e denegando la solicitud de H.U (numeral 25.3 del art. 25 del DS. 029- 2019 – VIVIENDA).
- Del reingreso del expediente con subsanación de observaciones el profesional a cargo tiene quince (15) días hábiles para su pronunciamiento denegando o aprobando (numeral 25.6 del art. 25 del DS. 029- 2019 – VIVIENDA)
- De ser aprobado el expediente el profesional a cargo tiene un (05) día hábil para realizar el cuadro de acotamiento de pagos.
- Una vez pagada el acotamiento de pagos la sub gerencia tiene cinco (05) días hábiles para otorgar la resolución de HU.

CAPITULO II – REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA

ARTÍCULO 6.- REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA.

A.- REQUISITOS

- 1.- Formulario Unico, un (01) juego original, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente. Se adjuntará dos juegos faltantes una vez conforme el expediente. Se adjuntará dos juegos faltantes una vez conforme el expediente.
- 2.- Documento que acredita el derecho a solicitar la habilitación urbana, pudiendo acogerse al Artículo 2 - de la ordenanza que aprueba el presente reglamento.
- 3.- Copia de pago de autoevaluó correspondiente al año en curso.
- 4.- Pago por derechos según TUPA.
- 5.- Copia de DNI.
- 5.1 Declaración jurada de no encontrarse en un proceso de fiscalización
- 6.- Copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia el cual se adjuntara una vez aprobado por la CTCHU
- 7.- Recibo de agua o desagüe o recibo de luz.
- 8.- Podrá acreditar la existencia de redes matrices de servicios básicos, mediante la presentación de recibos de luz y agua de los predios colindantes o, alternativamente, a través



de fotografías georreferenciadas que evidencien la existencia de dichas redes en las inmediaciones del predio.

NOTA:

Certificado de Zonificación y vías, no serán exigibles su presentación, se corroborará de Acuerdo al PDU vigente ya que estos están incluidos en Plan Metropolitano de la Provincia de Huancayo. Aprobados bajo ORDENANZA MUNICIPAL N°708-MPH/CM y vigente a la fecha.

B.- DOCUMENTOS TÉCNICOS:

Documentación técnica, un (01) juego original y una vez aprobado se adjuntará (2) JUEGOS ADICIONALES + archivo digital .dwg en CD, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- 1.- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM
- 2.- Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes. La lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial.
- 3.- Plano de ubicación con la localización del terreno con coordenadas UTM
- 4.- Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- 5.- Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
- 6.- Memoria descriptiva, indicando las manzanas, de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
- 7.- Adjuntar valorización de las obras de habilitación urbana de ser el caso adjuntar los antecedentes aprobadas en la vía materia de su proyecto

C.- PROCEDIMIENTO DEL TRAMITE

Recepción de documentos. Aplicación del Artículo 125° de la Ley N°27444 y D.S 0.29 – 2019 - VIVIENDA.

EVALUACIÓN

Sub Gerencia de Desarrollo Territorial:

1. Inspección In Situ en la que se verificara el cumplimiento de las secciones viales aprobadas e integración a la trama urbana del distrito.
2. Sujeto a evaluación por comisión técnica del colegio de arquitectos.
3. Emisión de dictamen, de ser favorable se procederá al acotamiento de pagos administrativos.
4. Emisión de la resolución: será por parte de Sub Gerencia de desarrollo Territorial.

D.- DE LOS EXPEDIENTES OBSERVADOS

- El proyecto de habilitación urbana o de edificación, así como el anteproyecto en consulta con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo al administrado, quien tiene un plazo de quince (15) días hábiles, para subsanar las observaciones, presentando nuevos planos y acompañando los planos observados.

E.- PAGOS.

- El pago administrativo corresponderá de acuerdo modalidad de la solicitud establecidos en el TUPA.
- Pago por aportes reglamentarios
- Y otros establecidos por ley





F.- FACILIDADES.

Serán regularizables las obras realizadas hasta 31 de diciembre del 2024 sin la correspondiente licencia que se encuentren en casco habitable, serán regularizadas por la Municipalidad, siempre que cumplan con la normativa vigente de construcción conforme al artículo N° 79 – Organización del Espacio Físico y uso del Suelo, del Capítulo II las competencias y funciones específicas de la ley N° 27972 ley orgánica de municipalidades.

G. CRONOGRAMA DE CALIFICACION.

- Recepcionado el expediente el profesional a cargo tiene un plazo máximo de siete (07) días hábiles para realizar las inspecciones in situ.
- En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.
- La Comisión Técnica, en un plazo de cuarenta (40) días hábiles se pronuncia únicamente sobre el cumplimiento de la zonificación y diseño de vías que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, los aportes reglamentarios y las normas de diseño establecidas en el RNE; así como, sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- De ser dado conforme el expediente por la comisión el profesional a cargo tiene un (05) día hábil para realizar el cuadro de acotamiento de pagos.
- Una vez pagada el acotamiento de pagos la sub gerencia tiene dos (05) días hábiles para otorgar la resolución de HU.

ARTÍCULO 7.- MULTAS

Las multas de los tramites de regularización serán aplicadas al 0.5 % los 3 primeros meses y al 1% los meses restantes del valor de los servicios.

En el supuesto que el administrado que tenga un expediente en curso y también cuente con una multa administrativa y esta no haya sido consentida y derivada al área de coactiva, prevalecerá el monto establecido en dicho trámite administrativo, archivándose su proceso de fiscalización.

TITULO II

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA EDIFICACIÓN DENTRO DEL CASCO URBANO DEL DISTRITO DE SAPALLANGA

ARTICULO 8. -AMBITO DE APLICACIÓN

La presente es de aplicación en todo el Distrito de Sapallanga para los inmuebles con obras de Habilitación Urbana o de Edificación ejecutadas pudiendo ser solicitadas por personas naturales y/o jurídicas, públicas o privadas propiedades, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso, que cuenten con derecho a habilitar y/o edificar, hecho que podrá ser demostrado con Minuta de Compra Venta Notarial, Escritura Pública y/o copia simple de la inscripción a su favor a través de Copia Literal de Dominio o Certificado Registral Inmobiliario (CRI).

ARTICULO 9.-ORGANOS COMPETENTES

Los órganos de competencia para la atención de los procedimientos administrativos es la Gerencia de Desarrollo Territorial, a través de sus Áreas de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas

La Comisión Técnica para Regularización de Licencia de Habilitación Urbana conformada por el representante del Colegio de Arquitectos del Perú y el presidente de la Comisión (Gerente de Desarrollo Territorial), aporte de lo depuesto en los numerales 40.1 y 10.6 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.



La Comisión Técnica para Regularización de Licencia de Edificación conformada por el representante del Colegio de Arquitectos del Perú y el presidente de la Comisión (Gerente de Desarrollo Territorial), acorde a lo dispuesto en los numerales 84 1 y 106 del Decreto 029-2013-VIVIENDA.

CAPITULO III FACILIDADES

ARTICULO 10 -FLEXIBILIDAD NORMATIVA. -

1. Área y frente de lote mínimo: se considerará como lote normativo a lo existente.
2. Podrán regularizar las construcciones que como mínimo que se encuentren en casco habitable y haya culminado hasta 31 de diciembre del 2024, siempre que cumplan con la normativa vigente de construcción, deberá de adjuntar la declaración jurada
3. Aquellos administrados infractores que hayan iniciado sus trámites de regularización durante la vigencia de la presente ordenanza deberán culminar satisfactoriamente sus procedimientos, caso contrario se les considerará infractores sujetos a las multas y sanciones que establezca la normatividad vigente.
4. Aquellos infractores que hayan realizado pagos totales por las infracciones cometidas, se reconocerá este pago como el pago de la multa VOC, no incluye los pagos por déficit de parámetros edificatorios
5. Aquellos infractores que hayan realizado pagos a cuenta por las infracciones cometidas, deberán de cancelar dicha multa administrativa, se reconocerá este pago como el pago de la multa VOC, no incluye los pagos por déficit de parámetros edificatorios.
6. En caso de no obtener la licencia en vías de regularización o incurrir en el abandono del procedimiento de regularización en trámite, se retomará el procedimiento sancionador desde la etapa en el que quedó suspendido al ingresar su expediente.
7. El cálculo de la multa por construir sin licencia de edificación en el proceso administrativo será de 1% VOC
8. Deberá adjuntar una declaración jurada don mencione que no tenga ninguna sanción administrativa.
9. Altura de Edificación:
En caso de no cumple con la altura máxima según zonificación, se permitirá la construcción de un nivel más de lo establecido en la zonificación siempre en cuando sea remida en dinero el área reconstruida por el valor arancelario de la municipalidad, estos serán acotados y pagados en caja de la municipalidad.
10. Área Libre: el porcentaje mínimo de área Libre no será exigibles siempre que se resuelva la iluminación y ventilación en todos los ambientes para todas las modalidades, cumpliendo las precisiones establecidas en al art 48 de la Norma A 0.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
11. Retiro Municipal: Estos no serán exigibles siempre que el inmueble se ubique en una vía con una consolidación 10% de los lotes de la manzana correspondiente al frente de la fachada.

- No procede acogerse a dicho beneficio en los casos de ocupación de retiro designado a ensanche de vía, cuando se encuentren áreas afectadas por proyecto de inversión, en los demás casos se procede el pago precitado y el administrado deberá adjuntar a su expediente una declaración jurada, comprometiéndose a acceder al cumplimiento indefectible del parámetro, sustentado en el plano de retiros municipales, en el momento que sea requerido por la Municipalidad con el fin de dar cumplimiento irrestricto a la ejecución de la obra referida.



12. Coeficiente de Edificación: No será exigible, este se encontrará sujeto al cumplimiento de la altura de edificación y del área Libre.
13. Voladizos o Alero Exterior: Se regularizara lo existente a una altura mínima de 2.30m (hasta 0.50 será no se remedirá en dinero pasado las 0.50 m se remedirá en dinero el área del voladizo excedente por el valor arancelario actual), por razones vinculadas al perfil urbano existente, siempre que no se superponga con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica de media y alta tensión, según lo dispuesto en el inciso 219 B del Código Nacional de Electricidad y demás normas aplicables sobre la materia.
14. Estacionamiento: para los casos que no se cumplan con la normativa se podrá remedir en dinero el área ocupada del estacionamiento por el valor arancelario o podrá justificar presentado contrato de arrendatario con tempo indeterminado del estacionamiento legalizado y/o fedateado a un radio no mayor de 500 metros de la vivienda 2 regularizar.
 - Se permitirá redimir en dinero, determinándose la redención con el déficit de estacionamientos, empleando el área mínima de cada estacionamiento y el valor arancelario. Para el cálculo del déficit de estacionamiento de fórmula de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Sapallanga.
15. Aplicación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios anteriores: Prevalecerá los parámetros obtenidos en la autorización de la Habilitación Urbana, ORDENANZA MUNICIPAL N°708-MPHICM Ordenanza que aprueba consideración el artículo 5 de flexibilidades normativas de la presente ordenanza del Distrito de Sapallanga.
16. Todas las tolerancias a los parámetros urbanos y edificatorios serán justificar por el profesional responsable del administrado en la memoria descriptiva.

ARTICULO 11.- REQUISITOS PARA SOLICITAR LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

- a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales debidamente suscritos por el administrado y en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar: la información derecha de al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión y/o calificación al Colegio Profesional.
- b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar, según lo establecido en el art. 3 del presente
- c) Documentación técnica, femada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización del lote/
 - Planos de arquitectura (planta corte y elevaciones) /
 - Memoria descriptiva
- d) Carta de seguridad de obra debidamente sellada y formada por un ingeniero civil colegiado.
- e) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones u 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.
- f) En caso se demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes en su defecto presentar a autorización del titular de la carga o gravamen.
- g) Copia del comprobante del pago del derecho de tramitación (según numerales 9.3 y 10.16 del DS N° 029-2019-VIVIENDA).
- h) e) Copia del comprobante de pago del derecho de revisión del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP (Según numerales 9.5 y 14.7 del DS N° 029-2019-VIVIENDA).





- i) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia (1.00% del VOC, este se adjuntará una vez aprobado el proyecto)
- j) Resolución de habilitación urbana, serán exigibles para calles, avenidas pasajes jirones, etc. que no se encuentran dentro del PDU-Memoria Descriptiva vigente. Para casos de calles, avenidas, pasajes, jirones normadas en el POU-Menonia Descriptiva no será exigibles.
Los pagos de los items 'g' serán calculados según los artículos 11 y 12 de la presente.
- k) 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 Propietarios 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
- l) Presentar CD magnético del proyecto en formato original (opcional)

Considerando que este procedimiento se trata de edificaciones ya ejecutadas se debe acreditar que el inmueble cuente con la recepción de las obras de habilitación urbana según lo dispuesto en el literal c, del numeral 3.2. del art 3 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

(***) para el caso que los administrados cuente con documento imperfecto y ello requiera registrar y formalizar sus inmuebles ante registro de predios en Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que forma parte como requisito la licencia de edificación declararía de fábrica y/o conformidad de obra, el administrado tendrá no mayor a 01 año para remplazarlo el documento imperfecto por otra que será remplazado en el documento administrativo, y actualizado la resolución de licencia de edificación na para poder ser elevado a SUNARP

ARTICULO 12 -PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN. -

El procedimiento administrativo de regularización de edificación 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 el procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los terminaos de conforme y No conforme

Iniciando el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone del tres (07) días hábiles para verificar que el profesional que participa en la elaboración del proyecto se encuentra habilitado en el ejercicio de su profesión, así mismo verifica la información presentada por los administrados respecto al documento que acredita derecho a edificar, verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud, realiza la inspección, y emite el informe respectivo. También debe facilitar al delegado de la Comisión Técnica el acceso al a normativa aplicable Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica.

El plazo máximo para la Comisión Técnica emita su dictamen es En de cinco (40) días hábiles.

En caso de dictamen Conforme, se le hará de conocer al administrado dicha conformidad además de acotando los pagos correspondientes, documentación técnica por duplicado y adjuntando el archivo digital en cd, esto en un plazo de siete (07) días hábiles,

Se otorgará un plazo de 15 días hábiles para adjuntar dichos documentos, en caso no se levante las observaciones dicho trámite será archivado de acuerdo a ley.

Presentada la documentación en un plazo de 15 días hábiles se emitirá la resolución correspondiente.

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



De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria la Gerencia de Desarrollo Territorial declara improcedente de la solicitud.

CAPITULO IV – BENEFICIOS

Quienes se acojan a la presente, se beneficiará con los siguientes detalles:

ARTICULO 13.- DERECHO DE PAGO

A la presentación del expediente

- Derecho de tramitación: según tupa vigente
- Boucher de Pago comisión de colegio de arquitectos según tarifa actual

A la aprobación del proyecto

- Las multas de los tramites de regularización serán aplicadas al uno 0.5 % los 3 primeros meses y 1% los meses restantes del valor de la obra (VOC) en aplicación al literal f) del artículo 83 del D.S 029 – 2019 – VIVIENDA
- En el supuesto que el administrado que tenga un expediente en curso y también cuente con una multa administrativa y esta no haya sido consentida y derivada al área de coactiva, prevalecerá el monto establecido en dicho trámite administrativo, archivándose su proceso de fiscalización.

CAPITULO V – EXCEPCIONES

ARTICULO 14.- TERRENOS Y/O EDIFICACIONES NO COMPRENDIDAS - Se excluye de las facilidades y beneficios dispuestos en el presente a los predios y/o edificaciones con las siguientes características:

- Áreas destinadas a aportes de Habilitación Urbana
- De interés arqueológico, histórico y patrimonio cultural.
- De zonificación monumental y de reglamentación especial.
- De protección ecológica.
- De riesgo para la salud e integridad física de los pobladores.
- Áreas destinadas a inversiones públicas para Equipamiento Urbano.
- Reserva para obras viales.
- Riberas de ríos (Fajas Marginales), cuyo limite no se encuentre determinado por las entidades competentes
- y predios en procesos judiciales.
- Inmuebles que no demuestren contar con Habilitación Urbana (que no cumplan la sección vial normativa).
- Zonas agrícolas
- Los inmuebles que se encuentren a un radio menor de 500 ml (Numeral 5.1.5 del artículo 5 de la norma os.090 plantas de tratamiento de aguas residuales).

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAPALLANGA

MIGUEL ANGEL PAITAN SOTO
AL CALDE

