

**MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO**

**Establecen los montos del derecho de emisión mecanizada del impuesto predial y arbitrios municipales y su distribución a domicilio, vencimiento del pago del impuesto predial, arbitrios municipales y el monto mínimo del impuesto predial para el año fiscal 2023**

**ORDENANZA MUNICIPAL  
N° 334-2022/MDSB**

San Bartolo, 18 de noviembre de 2022

EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN BARTOLO

VISTO Y CONSIDERANDO:

El Acuerdo de Concejo N° 062-2022/MDSB y demás documentos que sustentan el presente, y;

Que, estando a lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 8 del artículo 9° y el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; contando con el voto por UNANIMIDAD de los señores regidores se aprobó lo siguiente:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE LOS MONTOS DEL DERECHO DE EMISIÓN MECANIZADA DEL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS MUNICIPALES Y SU DISTRIBUCIÓN A DOMICILIO, VENCIMIENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS MUNICIPALES DEL EJERCICIO 2023 Y EL MONTO MÍNIMO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL AÑO FISCAL 2023**

**Artículo Primero.-** FÍJESE en S/ 7.00 (SIETE Y 00/100 SOLES) el monto por concepto de Derecho de Emisión Mecanizada, distribución a domicilio y actualización de Declaración Jurada del Impuesto Predial y Arbitrios Municipales.

**Artículo Segundo.-** APRUÉBESE el INFORME TÉCNICO FINANCIERO DE COSTOS, que contiene la estructura de costos, metodología de distribución del servicio de emisión mecanizada, actualización de valores, determinación de tributos y distribución domiciliaria, correspondiente al Impuesto Predial y Arbitrios Municipales del ejercicio 2023, así como los cuadros de estimación de ingresos; los mismos que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**Artículo Tercero.-** ESTABLECER la fecha de vencimiento del pago del Impuesto Predial del ejercicio 2023, según sigue:

Al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero del 2023.

En forma fraccionada hasta en cuatro cuotas trimestrales, según sigue:

- Primera Cuota: Hasta el 28 de febrero de 2023
- Segunda Cuota: Hasta el 31 de mayo de 2023
- Tercera Cuota: Hasta el 31 de agosto de 2023
- Cuarta Cuota: Hasta 30 de noviembre de 2023

**Artículo Cuarto.-** ESTABLECER la fecha de vencimiento del pago del Arbitrios Municipales del ejercicio 2023, será mensualmente según sigue:

- Primera Cuota: Hasta el 31 de enero de 2023
- Segunda Cuota: Hasta el 28 de febrero de 2023
- Tercera Cuota: Hasta el 31 de marzo de 2023
- Cuarta Cuota: Hasta 28 de abril de 2023
- Quinta Cuota: Hasta el 31 de mayo de 2023
- Sexta Cuota: Hasta el 30 de junio de 2023
- Séptima Cuota: Hasta 31 de julio de 2023
- Octava Cuota: Hasta el 31 de agosto de 2023

- Novena Cuota: Hasta el 29 de setiembre de 2023
- Décima Cuota: Hasta 31 de octubre de 2023
- Décima Primera Cuota: Hasta el 30 de noviembre de 2023
- Décima Segunda Cuota: Hasta el 29 de diciembre de 2023

**Artículo Quinto.-** ESTABLECER que el monto mínimo del Impuesto Predial para el año fiscal correspondiente al 2023, es el 0.6% de la UIT vigente, de conformidad con el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N°156-2004-EF.

**Artículo Sexto.-** ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Presupuesto, Planeamiento y Racionalización, Gerencia de Administración Tributaria y Fiscalización Administrativa y Tributaria y Subgerencias, e instancias administrativas pertinentes el cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal.

**DISPOSICIONES  
TRANSITORIAS Y FINALES**

**Primera.-** FACÚLTESE al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias que resulten necesarias para la adecuación de la presente Ordenanza.

**Segunda.-** ENTRARÁ EN VIGENCIA a partir del 1° de Enero del 2023, previa a su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", conjuntamente con el Informe Técnico Financiero de Costos (el cual contiene la estructura de costos, la estimación de ingreso y la determinación tasa), así como del Acuerdo de Concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima que la ratifica. De la misma forma serán publicados en el Portal Web de la Municipalidad de San Bartolo: [www.munisanbartolo.gob.pe](http://www.munisanbartolo.gob.pe) y en la página web del Servicio de Administración Tributaria [www.sat.gob.pe](http://www.sat.gob.pe) de conformidad con lo previsto en la Ordenanza N° 2386-2021/MML.

**Tercera.-** DERÓGUENSE, la Ordenanza N° 331-2022/MDSB y las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.

RUFINO ENCISO RIOS  
Alcalde

2150315-1

**MUNICIPALIDAD DE SAN  
JUAN DE LURIGANCHO**

**Ordenanza de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia en el distrito de San Juan de Lurigancho**

**ORDENANZA N° 427-MDSL**

San Juan de Lurigancho, 31 de enero de 2023

EL ALCALDE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO;

POR CUANTO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO;

VISTO; En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 31 de enero de 2023; el Proveído N° 199-2023-GM/MDSJL, de fecha 30 de enero de 2023, expedido por la Gerencia Municipal; el Informe N° 005-2023-GDE/MDSJL, de fecha 30 de enero 2023, expedido por la Gerencia de Desarrollo Económico; el Informe N° 052-2023-SGCOYS-GDE/MDSJL, de fecha 30 de enero de 2023, expedido por la Subgerencia de Control, Operaciones y Sanciones; el

Informe legal N° 028-2023-GAJ/MDSJL, de fecha 27 de enero de 2023, expedido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Informe N° 012-2023-GDU/MDSJL, de fecha 25 de enero de 2023, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 009-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, de fecha 17 de enero de 2023, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas; y,

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia; que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al orden jurídico;

Que, de conformidad con el art. 195° de la Constitución Política del Perú, otorga potestad a los gobiernos locales, la competencia 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 el acondicionamiento territorial, asimismo, los numerales 8 y 3.6. de los artículos 9° y 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, respectivamente, dispone que, corresponde al Concejo Municipal aprobar modificar o derogar las ordenanzas y faculta a los gobiernos locales, como función específica, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas; construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábricas; y de ubicación de avisos publicitarios y propaganda política, entre otras funciones;

Que, el artículo 92° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, indica que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios o del Comité de Defensa Civil, según corresponda, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios;

Que, el artículo 30° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por Decreto Legislativo N° 1426 (en adelante Ley) refiere 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 y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación 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;

Que, el artículo 30° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, sostiene que las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normatividad nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial;

Que, según el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA en lo correspondiente a requisitos, en su artículo 39°, numeral "d", establece, Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es el equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización;

Asimismo, según el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA en lo correspondiente a requisitos, en su Artículo 83, numeral "g", establece, Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es el equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización;

Que, es política de la actual gestión municipal alentar el desarrollo económico y social del vecindario reconociendo el importante esfuerzo económico que su población ha efectuado en la construcción de sus viviendas, situación que hace necesario establecer excepcionalmente un nuevo proceso de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones en el distrito y facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios ejecutados sin la respectiva licencia de Habilitación Urbana o licencia de Edificación;

Que, mediante Informe N° 028-2023-GAJ/MDSJL, de fecha 30 de enero 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, otorga opinión favorable a la Ordenanza de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia en el distrito de San Juan de Lurigancho;

ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTÍCULOS 9°, NUMERAL 8, Y 40° DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, LEY N° 27972; Y CONTANDO CON EL VOTO POR UNANIMIDAD DE LOS SEÑORES REGIDORES ASISTENTES A LA SESIÓN DE CONCEJO DE LA FECHA Y CON LA DISPENSA DEL TRÁMITE DE LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS; SE APROBO LA SIGUIENTE NORMA:

### ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

#### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1°.- Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer beneficios temporales para los procedimientos de regularización con el objetivo que a través de un solo procedimiento se pueda obtener vía regularización las Licencias de Habilitación Urbana y Edificaciones en predios que no cuenten con la correspondiente Resolución Municipal para los siguientes casos:

**a) CASO 1:** Regularización de la licencia del proyecto y la recepción de las obras de habilitación urbana ejecutadas sin autorización municipal.

**b) CASO 2:** Regularización de la licencia, la conformidad de obra y declaratoria de edificación ejecutadas sin autorización municipal.

**c) CASO 3:** Regularización conjunta de habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas sin autorización municipal.

##### Artículo 2°.- Ámbito de Aplicación.

La presente ordenanza se aplicará a todo el distrito en el área de Tratamiento Normativo I para todos sus usos de suelo, Residencial, Comercial e Industrial.

##### Artículo 3°.- Definiciones

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

**Propietario:** persona natural o jurídica, pública o privada, que ejerce el derecho de propiedad sobre el terreno rústico o urbano que será objeto de los proyectos de regularización de habilitación urbana y de edificación.

**Área de Tratamiento Normativo I:** Comprende las áreas homogéneas donde predomina el uso residencial de densidad media RDM.

**Habilitación Urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eríazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.

**Recepción de obras:** Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

**Edificación:** Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades.

**Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación:** Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados.

**Edificación Nueva:** Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.

**Ampliación:** Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.

**Remodelación:** Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.

**Cercos:** Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

**Demolición:** Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

**Retiro Municipal:** Es la distancia existente entre el límite de propiedad y el límite de construcción, definida por una línea paralela al límite frontal de la propiedad.

**Jardín de Aislamiento:** Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.

**Zona Urbana Consolidada:** Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.

**Zonificación:** Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización de sus actividades.

**Certificado de Zonificación y Vías:** Es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio.

**Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:** Es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano.

#### Artículo 4°.- Vigencia de la Ordenanza.

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 5°.- Requisitos de acogimiento.

5.1 – Podrán acogerse a la presente ordenanza, todas aquellas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno rústico o urbano que será objeto de regularización en forma individual de los proyectos de habilitación urbana y de edificación.

5.2 – Podrán ser regularizadas de forma individual las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero del 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018.

5.3 – Podrán acogerse a la presente norma, todos los inmuebles que cuenten con obra nueva, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitables), o de demolición, ejecutados sin la licencia de edificación, conformidad o finalización de obra y declaratoria de edificación, las cuales podrán ser regularizadas con el pago de derecho de trámite y de una multa administrativa.

5.4 – Se consideran aptas para ser regularizadas, aquellas construcciones similares existentes sobre terrenos que a la fecha cuenten con proyecto de habilitación urbana aprobado. Así mismo para el trámite de conformidad de obra y declaratoria de edificación de aquellos predios a los cuales se les emitió la licencia de regularización, deberán previamente haber obtenido la recepción de obras de habilitación urbana.

5.5 – Los administrados que hubieren presentado expedientes de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza podrán acogerse a ésta en el plazo de treinta (30) días hábiles.

#### Artículo 6°.- Beneficios Económicos

##### 6.1 – Monto a pagar por derecho de trámite.

6.1.1 – El monto por derecho de trámite de los procedimientos de Regularización de Habilitación Urbana comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza será el 15% de la UIT correspondiente a S/. 742.50 (Setecientos cuarenta y dos con 00/100 Soles) para todas las modalidades de aprobación.

6.1.2 – El monto por derecho de trámite de los procedimientos de Regularización de Edificación comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza será el 4.04% de la UIT equivalente a S/. 200.00 (Doscientos y 00/100 Soles) para las modalidades de aprobación A y B, y el 14.14% de la UIT equivalente a S/. 700.00 (Setecientos y 00/100 Soles) para las modalidades de aprobación C y D.

##### 6.2 – Monto a pagar por concepto de multa administrativa.

6.2.1 - Para el caso de solicitudes de Regularización de Habilitación Urbana, que se acojan a la presente Ordenanza, abonarán por concepto de pago de multa por habilitar sin licencia la suma equivalente al 5% del valor de obras habilitadas.

6.2.2 - Para el caso de solicitudes de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad A), los propietarios que se acojan a la presente Ordenanza, abonarán por concepto de multa por construir sin licencia la suma equivalente a S/.500.00 (Quinientos y 00/100 Soles).

6.2.3 - Para el caso de solicitudes de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad B), los propietarios que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán por concepto de pago de multa por construir sin licencia la suma equivalente al 2.5% del Valor de Obra.

6.2.4 - Para el caso de solicitudes de Regularización de Edificación con fines de vivienda, comerciales, industriales u otros (Modalidad C y D), que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán por concepto de pago de multa por construir sin licencia la suma equivalente al 5% del Valor de Obra.

6.2.5 - Para el caso de solicitudes de Regularización de Demoliciones, abonarán por concepto de pago de multa por demoler sin licencia la suma equivalente al 2.5% del Valor de Obra.

## TÍTULO II

#### Artículo 7°.- Órganos Competentes.

La Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas resolverá en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en segunda instancia.

#### Artículo 8°.- Requisitos

##### 8.1 – Requisitos para Habilitaciones Urbanas Ejecutadas:

1. Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) y Anexo G por triplicado, debidamente suscritos por el administrado y los profesionales responsables.

2. Declaración Jurada consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble. De ser el caso copia literal de dominio expedido por el Registro de Predios con antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.

3. En caso que el administrado sea una persona jurídica, se acompañará declaración jurada del representante

legal señalando que cuenta con representación vigente (vigencia de poder) consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

4. Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.

5. Plano de ubicación con localización del terreno.

6. 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 debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial.

7. Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.

8. Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.

9. Copia legalizada notarialmente de las minutas y/o copia de los comprobantes de pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan.

10. Declaración jurada suscrita por el administrado y el profesional constataador de obra, en la que indique que se verifico que las obras se ejecutaron, total o parcialmente.

11. Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

12. En los casos que se requiera de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones, deberá adjuntar, el planeamiento integral y/o certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP.

13. En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos del numeral 4), 5) y 6) del presente artículo, debiendo presentar en su reemplazo:

- Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
- Planos de Replanteo de la Habilitación Urbana, de corresponder.

14. Pago por del derecho de trámite.

15. Comprobante de pago de multa por habilitar sin licencia.

## 8.2 – Requisitos para Regularización de Edificaciones:

1. Formulario Único de Edificación FUE, por triplicado, debidamente suscritos por el administrado y los profesionales responsables.

De ser el caso:

1.1 FUE anexo V condóminos personas Naturales.

1.2 FUE anexo VI condominio personas Jurídicas.

2. Cuando no sea el propietario del predio, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

3. En caso que el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente (vigencia de poder) consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

4. Documentación técnica, firmada por el titular y el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización, según formato.
- Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
- Memoria descriptiva.

5. De ser el caso,

Planos de Seguridad para predios de uso mixto con comercio, predios comerciales e industriales, firmados por un profesional arquitecto colegiado (Habilitado) y los propietarios, adjuntando el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones el cual deberá de estar VIGENTE, así mismo deberá existir concordancia con el área y uso a regularizar.

6. Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.

7. Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.

8. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, 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.

9. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.

10. De ser el caso, autorización de la Junta de Propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.

11. De ser el caso:

11.1 Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.

11.2 Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.

12. Pago por del derecho de trámite, y

13. Comprobante de pago de multa por construir sin licencia.

## Artículo 9° – Procedimiento

### 9.1 – Procedimiento en la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas.

El para resolver el procedimiento administrativo de Regularización de Habilitación Urbana tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, renovables cada vez que se formulen observaciones, y de evaluación previa con silencio administrativo positivo, el cual se sujeta al siguiente trámite:

1. Una vez ingresado el expediente en la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, vía Mesa de Partes, ésta lo remite al área competente, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el numeral 8.1 del Artículo 8° de la presente Ordenanza, en el plazo que no excede de cinco (05) días hábiles.

2. De existir observaciones al expediente, estas son comunicadas expresamente y por escrito al administrado, quien puede subsanarlas en el plazo máximo de siete (7) días hábiles. De no ser subsanadas, se emite la resolución denegatoria del trámite solicitado.

3. La Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas procederá a efectuar la inspección ocular y su informe técnico respectivo, en el plazo de ocho (8) días hábiles.

4. De ser conforme la solicitud, la Municipalidad, emitirá la resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes.

5. El Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU y el Anexo G con el número de la resolución de aprobación, conjuntamente con los documentos respectivos, debidamente sellados, visados y firmados, se entregan por duplicado al administrado para su inscripción en Registro de predios.

### 9.2 – Procedimiento en la Regularización de Edificaciones Ejecutadas.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.

2. La Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, a través del área técnica realizará las verificaciones técnicas y administrativas respectivas del expediente, de no haber observación alguna, se procederá a la revisión por parte de la Comisión

Interna de la Municipalidad, conformada por un equipo multidisciplinario para la evaluación de los expedientes que se ingresen en mérito a la presente Ordenanza, dicha comisión será conformado por el Sub Gerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, así como el Gerente de Desarrollo Urbano, quienes emitirán opinión con respecto a la evaluación técnica del predio a regularizar la cual será comunicado al administrado.

3. El plazo para resolver será de quince (15) días hábiles, contados desde la presentación del expediente, dentro del cual se realizará la verificación administrativa y la inspección ocular del inmueble, la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de edificación, si existieran observaciones, se procederá a comunicar al administrado, dándole un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, prorrogables hasta por diez (10) días hábiles adicionales para subsanar, de no ser subsanado en el plazo solicitado se declarará la improcedencia mediante resolución de subgerencia respectiva, de igual manera ante el impedimento de poder realizar la respectiva inspección ocular.

4. Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, o consideradas como observaciones sustanciales, se declarará la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá de las acciones pertinentes.

5. Si la evaluación es CONFORME la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, verificará los conceptos administrativos y multas correspondientes, pagos que deberán efectuarse previamente para emitir la Licencia de Edificación en vías de Regularización.

6. De ser el caso que la zona donde el predio ha sido regularizado se encuentre con Recepción de Obras de Habilitación Urbana, se procederá en el mismo acto con la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación respectiva; para lo cual el administrado debe adjuntar dos (2) juegos de copias de los planos aprobados en la etapa de la licencia de edificación obtenida vía regularización.

#### **Artículo 10°.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Especiales para el Área de Tratamiento Normativo I para usos de Vivienda, Comercio e Industria.**

Las obras a regularizar tendrán que cumplir con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes teniendo estos las siguientes consideraciones:

10.1 – Los parámetros de edificación para el área de tratamiento normativo I, son los establecidos en las Ordenanzas N°933-MML de la fecha 5 de mayo del 2006, Ordenanza N°1015-MML de la fecha 14 de mayo del 2007, Ordenanza N°231-MDSJL de fecha 6 de mayo del 2012 y la Ordenanza N°284-MDSJL de fecha 30 de noviembre del 2014.

10.2 – Las obras a regularizar podrán aplicar la normatividad vigente, así como las Ordenanzas Distritales, Decreto de Alcaldía. La que sea más favorable a la edificación a regularizar; no siendo acumulables los beneficios sobre el predio.

10.3 – Los parámetros de edificaciones para el Área de Tratamiento Normativo I, podrán ser reajustados, solo para los predios que se acojan a la presente ordenanza y que sean calificados por el área técnica de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, así mismo se podrán tener las siguientes consideraciones:

1. En lo referente a los retiros y siempre y cuando el inmueble se encuentre en zonas consolidadas y presente un retiro menor del normativo se deberá de presentar un estudio de consolidación con más de 50%+1, el cual incluirá planos, memoria y fotos que demuestren la consolidación del perfil urbano de su cuadra, la cual podrá incluir el frente de manzana opuesta, el mismo estudio que deberá de ser verificado, mediante inspección ocular del técnico a cargo del expediente.

2. Todo ambiente deberá tener ventilación natural en caso de baños o depósitos podrá realizarse mediante ventilación artificial.

3. Se podrá regularizar edificaciones en los lotes existentes con áreas menores al normativo, que estén inscritos en los regístritos públicos y que no sean producto de una subdivisión.

4. Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, de ser el caso presentar las autorizaciones del sector correspondiente para su uso.

5. La altura máxima permitida estará definida según los parámetros urbanos aprobados en la Ordenanza N°933-MML, Ordenanza N°1015-MML y la Ordenanza N°284-MDSJL.

#### **Artículo 11°.- De las Cargas Registrales Inscritas**

Solo los predios que se acojan a la presente Ordenanza, podrán levantar cargas registrales como Área Libre, Retiro Municipal, Déficit de Estacionamiento (no incluye aleros sobre jardín de aislamiento, ni sobre la vía Pública), este pedido se resolverá en el mismo expediente de Regularización del predio, para ello se emitirá una resolución, a fin de levantar dichas cargas.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** Se excluye de los beneficios y facilidades dispuestas en la presente Ordenanza, a las edificaciones levantadas en áreas de uso público, en jardines de aislamiento, en áreas determinadas de alto riesgo, declarados monumentos históricos, zonas arqueológicas, zonas de protección, zonas de reglamentación especial y tratamiento paisajístico o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre medio ambiente.

**Segunda.-** Se podrán acoger a la presente Ordenanza aquellos administrados que cuenten con multa administrativa por construir sin Licencia, siempre que ésta no se encuentre en etapa de ejecución coactiva. Las mencionadas multas que se hubieran cancelado podrán ser descontadas del monto a pagar por concepto de las multas especificadas en el artículo 6° de la presente Ordenanza.

**Tercera.-** Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, el cumplimiento e implementación de la presente; y, a la Gerencia de Desarrollo Social, Gerencia de Administración y Finanzas, y Secretaría de Comunicación e Imagen, la difusión de la presente Ordenanza.

**Cuarta.-** En la presente Ordenanza podrán dictarse las medidas complementarias y prorrogarse por Decreto de Alcaldía.

**Quinta.-** Encargar a la Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el diario Oficial "El Peruano" y a la Subgerencia de Tecnologías de la Información en coordinación con la Secretaría de Comunicación e Imagen Institucional su publicación en el Portal Institucional ([www.munisjl.gov.pe](http://www.munisjl.gov.pe)).

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

JESUS MALDONADO AMAO  
Alcalde

2150545-1

### **MUNICIPALIDAD DE SAN LUIS**

**Aprueban el saneamiento físico legal de predio para la inscripción de la independización a nombre del Estado, afectado en uso y favor de la Municipalidad Distrital de San Luis**

ACUERDO DE CONCEJO  
N° 0054-2022-MDSL/C

San Luis, 28 de diciembre de 2022