



ORDENANZA N° 468-MDSJL

San Juan de Lurigancho, 26 de marzo de 2024.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

VISTOS: En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de la fecha, y de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 9, artículo 39 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, por unanimidad y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE UN BENEFICIO TEMPORAL DE REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LA CORRESPONDIENTE LICENCIA, EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Artículo 1.- APROBAR la ordenanza que establece un beneficio temporal de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y/o de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, en el distrito de San Juan de Lurigancho, el que como anexo forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 2.- FACULTAR al Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias para la ampliación del plazo de su vigencia, difusión y mejor aplicación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 3.- DEJAR sin efecto cualquier disposición interna que se oponga a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 4.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas y demás unidades de organización pertinentes, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- ENCARGAR a la Oficina General de Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial El Peruano, la misma que entrará en vigencia al día siguiente de su publicación y a la Oficina General de Gobierno Digital e Innovación en coordinación con la Oficina General de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación de la presente Ordenanza y el Anexo en el Portal Institucional (www.munisjl.gob.pe).

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

**SAN JUAN DE LURIGANCHO**

LIVIA ESTHER FLORES FERNÁNDEZ
JEFA DE OFICINA GENERAL DE SECRETARÍA GENERAL

**SAN JUAN DE LURIGANCHO**

JESÚS MALDONADO AMAO
ALCALDE



ORDENANZA DE REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LA CORRESPONDIENTE LICENCIA, EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivo

La presente Ordenanza tiene por objeto incentivar la formalidad de aquellos predios que ejecutaron obras sin la respectiva Licencia de Habilitación Urbana o Licencia de Edificación, a través de beneficios temporales para los procedimientos de: Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada y la recepción de las obras; Regularización de la Edificación, la conformidad de obra y declaratoria de edificación ejecutadas y la Regularización conjunta de habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y alcance

La presente ordenanza será de aplicación a todo el Distrito de San Juan de Lurigancho correspondiente al área de tratamiento normativo I, con usos de suelo: Residencial, Vivienda Taller, Comercial e Industrial. Se exceptuarán los predios que se encuentren en Zona de Recreación Pública (ZRP), Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), Zona de Reglamentación Especial (ZRE), Zona de Alto Riego, así como los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural integrantes de la Zona Monumental y los predios localizados en áreas reservadas para la vía pública, los predios ubicados en la prolongación de vía existente que forma parte de la trama vial, además las áreas de recreación pública, jardines de aislamiento, servidumbre de paso. En el caso, de bienes inmuebles que se encuentren dentro de la Zona Monumental deberán realizar su trámite previo ante el Ministerio de Cultura conforme a Ley de la materia. No será aplicable para habilitaciones urbanas y/o edificaciones que se encuentren judicializados y hayan obtenido alguna autorización por medio de la Ley del Silencio Administrativo.

Artículo 3.- Definiciones

En concordancia con la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, para la presente Ordenanza se aplicarán las siguientes definiciones:

Administrados: Se entiende por administrados a los solicitantes de los procedimientos administrativos regulados en la presente ordenanza, los cuales pueden ser los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación, respecto del predio materia de la solicitud. El titular de la licencia es cualquier persona natural o jurídica, pública o privada.

Alineamiento de fachada: Condición normativa que determina el límite de una edificación en relación con las edificaciones colindantes y respecto del eje de la vía desde la cual se accede.

Ampliación: Obra que se ejecuta incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada de un edificio preexistente, dentro de los límites de un lote.



Área de aportes: Área y/o superficie que se calcula como un porcentaje del área bruta del terreno rústico a la cual, previamente, se le dedujo el área a cederse para vías expresas, arteriales y colectoras, así como, la reserva para obras de carácter regional o provincial.

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

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

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.

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.

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.

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

Edificación: Proceso edificatorio de una obra de carácter permanente sobre un predio, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

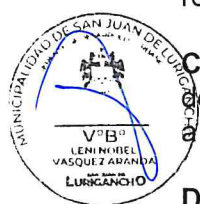
Edificación Nueva: Edificación que se ejecuta totalmente o por etapas sobre uno o más lotes resultantes de una habilitación urbana.

Habilitación urbana: Proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública y, de forma adicional, puede contar con redes para la distribución de gas y de comunicaciones; este proceso genera aportes obligatorios y gratuitos para recreación pública, así como para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes normativos, los cuales son bienes de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.

Habilitación urbana ejecutada: Aquella que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia, contando con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad.

Jardín de aislamiento: Componente de la sección de una vía destinada a área verde pública, que se encuentra entre el límite de propiedad y la vereda.

Planeamiento Integral: Comprende la organización, zonificación y vías primarias de uno o varios predios rústicos, para integrarlos al área urbana más cercana, con la finalidad de sujetarlos a procesos de habilitación urbana.





Proyecto integral: Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento.

Propietario: Persona natural o jurídica, pública o privada, que acredita dominio sobre un predio que será objeto de habilitación urbana y/o de edificación.

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.

Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de un edificio preexistente.

Remodelación: Obra que se ejecuta para modificar total o de forma parcial la tipología y el estilo arquitectónico original de un edificio preexistente, que comprende la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, sin modificar el área techada.

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.

Terreno urbano: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo de habilitación urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

Vivienda taller: Edificación de uso principal residencial, constituida por una vivienda unifamiliar y por un espacio en el que se desarrolla una actividad comercial o artesanal.

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: Conjunto de normas técnicas urbanísticas que regulan el uso y ocupación del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades.

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, los administrados que ejercen derecho sobre el terreno rústico o urbano que será objeto de regularización en forma individual de los proyectos de habilitación urbana y de edificación, asimismo, deberán haber declarado las áreas existentes incluso las áreas a regularizar debiendo adjuntar los formatos de hoja de Resumen (HR) y predio Urbano (PU) actualizados, por lo mismo que las obras deberán haberse concluido antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, entendiéndose que las áreas declaradas deberán coincidir con las áreas que se están por regularizar.



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 presentados 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/ 772.50 (Setecientos Setenta y Dos con 50/100 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 4.00 % de la UIT equivalente a S/ 206.00 (Doscientos Seis con 00/100 Soles) para las modalidades de aprobación A y B, y el 15 % de la UIT equivalente a S/ 772.50 (Setecientos Setenta y Dos con 50/100 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 al 2% del Valor de Obra.

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 Subgerencia de Obras Privadas y Habilitación Urbana y la Gerencia de Desarrollo Urbano, en primera y segunda instancia, respectivamente; son los órganos competentes para el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 8.- Requisitos

8.1 – Requisitos para Habilitaciones Urbanas Ejecutadas:

La habilitación urbana ejecutada deberá cumplir con la normativa urbanística vigente a la fecha de su ejecución, o en el caso que le sea favorable, la normativa técnica actual. De ser ese el caso, iniciara el procedimiento presentando los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) y Anexo G, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
- b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación con la que acredite que cuenta con derecho a realizar una habilitación urbana
- c) Copia del recibo de pago por derecho a trámite.
- d) De ser el caso, el certificado de zonificación y vías, y el certificado de alineamiento.
- e) Documentación técnica, firmada por el administrado y el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de ubicación con la localización del terreno con coordenadas UTM.
 - 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 - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
 - Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
 - Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
 - Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
 - En los casos que se requiera de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones, deberá adjuntar, el planeamiento integral aprobado y/o certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP.
- f) Copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 5% 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.

- g) En caso que, se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo:

- Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
- Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.

- h) En caso que, se precalifique con informe técnico favorable, se le requerirá al administrado lo siguiente:

- Copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios.

8.2 – Requisitos para Regularización de Edificaciones:

- a) Formulario Único de Edificación FUE, por triplicado, debidamente suscritos por el administrado y los profesionales responsables. De ser el caso, además deberá presentar el FUE anexo V datos de condóminos personas Naturales y/o FUE anexo VI datos de condóminos personas Jurídicas.

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

- c) Documentación técnica, firmada por el administrado y el profesional constataador, compuesta por:

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

- d) 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 administrados, 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.

- e) De ser el caso, documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.

- f) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado

- g) 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.

- h) 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.

- i) 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.

- j) De ser el caso:





- Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.
- Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.

- k) Pago por derecho de trámite.
- l) Copia del recibo de pago efectuado por derecho de revisión al colegio Profesional (CAP)
- m) Comprobante de pago de multa por construir sin licencia.



Artículo 9.- Procedimiento

9.1 – Procedimiento en la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas.

El plazo 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. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.
2. Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para verificar lo dispuesto en el numeral 8.1 del artículo 8º de la presente Ordenanza, emitiéndose el informe técnico precalificador.
3. De existir observaciones al expediente, estas son comunicadas expresamente y por escrito al administrado, quien puede subsanarlas en el plazo máximo de quince (15) días hábiles.
4. De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con observaciones reiterativas o nuevas provenientes de cambios realizados por el profesional constataador que no fueron solicitados por la Entidad, si no se subsana de forma satisfactoria, o ante el impedimento de poder realizar la respectiva inspección ocular, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.
5. De ser conforme la solicitud, la Municipalidad, emitirá la resolución de aprobación dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes. 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 plazo para resolver el procedimiento administrativo de Regularización de Edificaciones Ejecutadas tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, renovables cada vez que se formulen observaciones, y de evaluación previa con silencio administrativo positivo.

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a evaluación por la municipalidad o, de ser el caso, a la evaluación y al dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones y el presidente de la Comisión representado por el Subgerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme. El procedimiento a seguir será el siguiente:



1. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.
2. Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para pre calificar los expedientes, asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. De ser el caso, durante este plazo el presidente de la Comisión convoca al delegado del CAP y/o al delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura, asimismo, se debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable.
3. El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.
4. En caso de dictamen Conforme de parte de la Municipalidad o de ser el caso, de la Comisión Técnica, la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.
En caso de dictamen No Conforme de parte de la Municipalidad o de ser el caso, de la Comisión Técnica, 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.
6. De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con observaciones reiterativas o nuevas provenientes de cambios realizados por el profesional constataador que no fueron solicitados por la Entidad, si no se subsana de forma satisfactoria, o ante el impedimento de poder realizar la respectiva inspección ocular, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.



9.3 - Procedimiento en la Regularización Conjunta de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Ejecutadas.

Para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia, el administrado presenta los requisitos previstos en el artículo 8 de la presente Ordenanza. El plazo para resolver es de treinta (30) días hábiles, renovables cada vez que se formulen observaciones, y de evaluación previa con silencio administrativo positivo.

El procedimiento administrativo de regularización conjunta de habilitaciones urbanas y edificaciones está sujeto a evaluación por la municipalidad o, de ser el caso, a la evaluación y al dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones y el presidente de la Comisión representado por el Subgerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, a quienes se les debe facilitar el acceso a la normativa aplicable. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme. El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. Iniciado el procedimiento administrativo, el o los profesionales responsables del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar la precalificación de los expedientes, asimismo, verifica la habilitación urbana y la edificación ejecutadas con los planos presentados y emite el informe correspondiente.



2. De corresponder la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones y el presidente de la Comisión representado por el Subgerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, y contando con informe Favorable del especialista de Edificaciones, el presidente de la Comisión Técnica convoca al delegado de la especialidad de arquitectura y, de ser el caso, al Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura de la Comisión Técnica de para Edificaciones, quienes emiten su dictamen en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles.
3. En caso se emita el dictamen Conforme para la regularización de la habilitación urbana y de edificación, se requiere al administrado la presentación de la copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles. Posterior a eso, con los documentos recabados, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habilidadación Urbana y de Edificación, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único de Regularización.
4. En caso de ser, No Favorable el informe técnico del especialista de Habilitaciones Urbanas, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles al administrado para subsanar las observaciones, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con observaciones reiterativas o nuevas provenientes de cambios realizados por el profesional constataador que no fueron solicitados por la Entidad, si no se subsana de forma satisfactoria, o ante el impedimento de poder realizar la respectiva inspección ocular, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.
5. En caso, se emita informe No Favorable del especialista de Edificaciones o el dictamen No Conforme en la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones; y contándose con el informe Favorable del especialista de Habilitaciones Urbanas, la Municipalidad emite solo la Resolución de Regularización de Habilidadación Urbana, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único de Regularización. Los planos de la regularización de la edificación desaprobados se devuelven al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud

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 la Ordenanza N° 933-MML publicada el 5 de mayo del 2006, Ordenanza



N° 1015-MML publicada el 14 de mayo del 2007, Ordenanza N° 231-MDSJL publicada el 6 de mayo del 2012, la Ordenanza N° 284-MDSJL publicada el 30 de noviembre del 2014, la Ordenanza N° 1081-MML publicada el 07 de octubre del 2007 y demás normativa legal aplicable.

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:

- a) 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. No se aceptarán intervenciones sobre Jardín de Aislamiento.
- b) Todo ambiente deberá tener ventilación natural en caso de baños o depósitos podrá realizarse mediante ventilación artificial.
- c) Se podrá regularizar edificaciones en los lotes existentes con áreas menores al normativo, que estén inscritos en los regístritos públicos.
- d) 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.
- e) La altura máxima permitida estará definida según los parámetros urbanos aprobados en la Ordenanza N°933-MML, Ordenanza N°1015-MML, la Ordenanza N°284-MDSJL, la Ordenanza N°1081-MML y demás normativa legal aplicable.

Artículo 11.- De las Cargas Registrales Inscritas

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.