



ORDENANZA N° 675 -2019-MDEA

El Agustino, 24 de Mayo del 2019

**EL ALCALDE DEL DISTRITO DE EL AGUSTINO
POR CUANTO
EL CONCEJO MUNICIPAL**

VISTO: En Sesión Ordinaria de Consejo, de fecha 24 de mayo del 2019, visto el Dictamen N° 001-2019-MDEA/CRDU respecto a la propuesta de "Ordenanza que establece Beneficios para la Regularización de Edificaciones Construidas sin Licencia de Obra en el Distrito de El Agustino"; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política que señala que las municipalidades son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; y que el artículo 195° inciso 6) señala que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, así como crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley (Inc. 4);



Que, conforme lo establece el Artículo 79° de la Ley 27972, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales, aprobar el plan urbano distrital, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones, o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica, y las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;



Que, la presente norma tiene como finalidad que los propietarios de edificaciones ubicadas en el Distrito de El Agustino que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitable), así como de demolición, sin la Licencia de Obra al 31 de Enero del 2019, puedan acogerse al beneficio de regularización con el pago de un derecho de trámite administrativo y una reducción de Multa en el caso de las modalidades A y B;

Que, en este contexto dentro de las políticas establecidas en la presente administración Municipal, se encuentra la de otorgar a los vecinos del Distrito de El Agustino, las más amplias facilidades para que puedan cumplir con regularizar sus edificaciones, a fin de obtener el saneamiento físico legal de sus propiedades e inscribir la construcción en los Registros de Predios de Lima, por lo tanto, es necesario emitir una norma de carácter temporal que posibilite una mayor flexibilidad en los requisitos y procedimientos a seguir por los propietarios para la obtención de la licencia de regularización, y así fomentar su revalorización y poder conseguir el saneamiento de la mayor cantidad de predios posibles, lo que también conllevará a la tranquilidad de los vecinos del Distrito;

Que, mediante el Informe N° 100-2019-SGCU-GDU-MDEA, la Sub Gerencia de Control Urbano y la Gerencia Desarrollo Urbano, proponen el Proyecto de Ordenanza del Procedimiento de Regularización de Edificaciones construidas sin Licencia de Obra, a fin de formalizar las Edificaciones de uso Residencial y Comercial, así como



reducir las multas sobre dichas edificaciones, dada la existencia de grandes sectores en los cuales se ha construido o ampliado edificaciones sin la correspondiente Licencia de Edificación, y recomiendan que se otorgue facilidades para su regularización. Esta norma resulta inaplicable para los predios localizados en áreas de uso público, reservadas para vía pública aprobados por ordenanza N° 341-MML y los que se encuentren en la prolongación de vía existente y que forman parte de algún tramo vial, en jardines de aislamiento, en áreas determinadas de alto riesgo, declarados monumentos históricos, zonas arqueológicas, zonas de protección, zona de reglamentación especial y tratamiento paisajístico, y aquellas edificaciones que no cumplen las distancias mínimas de seguridad a las líneas aéreas eléctricas;

Estando a los considerandos antes expuestos, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9) del Artículo 9° y Artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, con la dispensa de la lectura y aprobación del Acta, y con el voto UNÁNIME de los Regidores, se aprobó la siguiente:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIOS DE REGULARIZACIÓN DE
EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE OBRA EN EL DISTRITO DE
EL AGUSTINO**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Formalización de todas las edificaciones construidas sin Licencia de obra hasta el 31 de marzo del 2019, y otorgando flexibilidad en la aplicación de la normatividad técnica que permitan obtener su licencia de edificación en vías de regularización.
Lograr el crecimiento urbano ordenando y formal en el distrito, cumpliendo las normas técnicas de construcción y dándole mayor valor a los predios.

Artículo 2°.- ALCANCES

La presente ordenanza será de aplicación en todo el ámbito de la jurisdicción del distrito de El Agustino y aplicable a todos los usos del predio, Residencial, Comercial e Industrial.

Ser acogerán a los beneficios de la ordenanza, los propietarios de edificaciones que hayan ejecutado obras nuevas, ampliación, demolición y remodelación (culminadas y/o en casco habitable), deben haber concluido hasta el 31 de marzo del 2019, expedientes de licencias de obra pendientes de pago y multa por derecho a Regularización además los que hayan sido resueltos dentro de la vigencia de la presente norma, que cumpla con el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y/o la presente norma legal. Esta norma alcanza también a los que están en proceso de cobranza coactiva por construir sin licencia de edificación.

No es aplicable a los predios localizados en áreas de reserva para la vía pública aprobados por la ordenanza N° 341-MML, a los predios ubicados en la prolongación de vías existentes que forman parte de un tramo vial, predios que se encuentren edificadas dentro de un área destinado para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión, predios que se encuentren en zonas de riesgo, predios que no respetan la





distancia mínima de seguridad y que contravengan las normas técnicas, que invadan la vía pública y Jardín de Aislamiento consolidados en los planos de Habilitaciones Urbanas en general.

TÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

Artículo 3º.- ÓRGANOS COMPETENTES

La Sub Gerencia de Control Urbano es el órgano competente para resolver en primera instancia los aspectos Administrativos y Técnicos y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.

Artículo 4º.- REQUISITOS

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales jurídicas que acrediten la propiedad de la edificación, ubicadas en el Distrito de El Agustino, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación y remodelación (culminadas y/o con casco habitable), así como de demolición, sin la Licencia de Obra,

Para los procedimientos comprendidos en la presente Ordenanza se deberá cumplir con la presentación de los requisitos siguientes:

- 1.- Formulario Único de Edificaciones (FUE).- Documento que debe ser visado por el propietario y por el profesional responsable del proyecto, dos juegos con firmas originales.
- 2.- FUE - Anexo D (Autoliquidación), sellados y firmados por el profesional responsable y el propietario, para modalidades C y D, se presentará anexado al ingreso del expediente y para las Mod. A y B cuando sea requerido.
- 3.- Copia Literal de dominio actualizada otorgada por la SUNARP con una vigencia no mayor a 30 días en caso de ser el titular, o documento notarial o registral que acredite que cuenta con derecho a regularizar que represente al titular en los casos que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- 4.- Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal actualizada del poder expedido por el registro de personas jurídicas, vigente al momento de presentación del expediente.
- 5.- Memoria Descriptiva, firmado por los propietarios y/o poseedores y el profesional constataador responsable de la edificación para Mod. A, B, C y D.
- 6.- Carta de Seguridad de Obra, Documento que debe ser firmado y sellado por un Ingeniero Civil colegiado y Habilitado, que actúa como constataador.
- 7.- Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- 8.- Dos (2) Juegos de Planos: Ubicación y Localización (con cuadro comparativo de áreas, secciones de vías), Plantas (totalmente amobladas), Cortes y elevaciones a nivel de proyecto firmados por el y/o administrados y con firma y sello del profesional constataador responsable del proyecto. Escala 1/50 ó 1/75
- 9.- Antecedentes del predio si cuenta con construcción existente, Declaratoria de fábrica, conformidad de Obra, licencia de obra, de la construcción existente que no es Materia de regularización, con sus correspondientes planos de ser el caso para Mod. A, B, C y D.





- 10.- Presupuesto de Obra calculado en base a cuadro de valores unitarios oficiales de Edificación, actualizado a la fecha de regularización.
- 11.- Recibo de pago por derecho de trámite y multa (de ser el caso) efectuado ante la Municipalidad Distrital de El Agustino, contemplado en el Texto Unico de Procedimientos Administrativos vigente, según modalidad de la edificación.
- 12.- En el 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 y/o gravamen.
- 13.- En los casos de que el predio se encuentre dentro del Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, deberá de adjuntar autorización de la junta de propietarios y copia del reglamento interno, el plano de Independización correspondiente a la unidad inmobiliaria.
Los predios que no cuenten con reglamento interno y su respectiva junta de propietarios inscritos, deberán presentar el consentimiento expreso con carácter de declaración jurada legalizado de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación. La propiedad debe encontrarse libre de cualquier proceso judicial de copropiedad.
- 14.- Planos en archivo AutoCAD en CD.
- 15.- Recibo de Pago por Derechos Administrativos:

| | |
|---------------------|----------------|
| Modalidad "A" | : S/. 250.00 |
| Modalidad "B" | : S/. 500.00 |
| Modalidad "C" y "D" | : S/. 1,000.00 |



Según DECRETO SUPREMO N° 010-2018-VIVIENDA, CAPÍTULO II HABILITACIÓN URBANA Artículo 4.- Proyectos inc 4.1. Los proyectos de habilitación urbana que se ejecuten en aplicación del presente Reglamento se califican como habilitaciones urbanas tipo 4, siempre que en los lotes resultantes se edifique en el marco de productos del FONDO MIVIVIENDA S.A., de los Programas que promueva el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y cualquier otro proyecto que presente o pueda presentar, similares condiciones técnicas y financieras; o, habilitaciones urbanas Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas, según sea el caso. Para dichos efectos, el promotor inmobiliario presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente reglamento.

10.3. Área libre mínima de Lote En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%). En los lotes ubicados en esquina o con dos frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%); y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%). En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el numeral 4.1 del artículo 4 del presente Reglamento, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el RNE.

SOLO PARA MODALIDAD A Y B

Las viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, podrá ser promovida también por personas posesionarias para el cual deberá de presentar (CONSTANCIA DE INFORMACIÓN PREDIAL PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN EMITIDA POR LA SUB GERENCIA DE CATASTRO Y HABILITACIÓN URBANA).



Que, a los poseionarios que se les emita la Licencia de Construcción en vía de Regularización, tendrán una vigencia de 36 meses (solo para los que no cuenten con saneamiento físico legal del terreno), tiempo en el que deberán realizar el saneamiento físico legal del terreno y luego procederán a solicitar la Conformidad de Obra ante la Municipalidad Distrital de El Agustino, documento que será elevado a los Registros Públicos de Lima, Después de haber vencido el tiempo antes mencionado y no haberse realizado el saneamiento del terreno, la Licencia de Edificación en vías de Regularización quedará sin efecto.

Que, los administrados que soliciten CONSTANCIA DE INFORMACIÓN PREDIAL PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN, deberán de seguir los pasos que a continuación se detallan:

La Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, emitirá dentro del plazo de 5 días hábiles, la Constancia de Información Predial.

Requisitos:

- 1.- Solicitud dirigida al Alcalde, firmado por el administrado.
 - 2.- Copia de los recibos de pago de la declaración jurada del Impuesto Predial, cancelado de los últimos 5 años, o constancia de no adeudar expedido por la Sub Gerencia de Administración Tributaria.
 - 3.- Constancia de Vivencia actualizada, antigüedad no mayor a treinta (30) días calendarios, emitido por la Dirigencia del Pueblo y reconocido por la Gerencia de Participación Vecinal. Donde indique área, linderos y medidas perimétricas registradas.
 - 4.- La Constancia de Información Predial será gratuito.
- No se entregará Constancia de Información Predial a los predios comprendidos en:
- 1.- En Vías Públicas o áreas de uso público.
 - 2.- Las inscritas como Equipamiento de Salud y/o Educación.
 - 3.- En Zonas Arqueológicas calificadas por el Instituto Nacional de Cultura (INC).
 - 4.- Las identificadas como Zonas de Riesgo, según INDECI.
 - 5.- Las identificadas como Áreas Naturales protegidas (ANP) por el MINAM.
 - 6.- Las que se encuentran dentro de las distancias mínimas a redes Eléctricas e Instalaciones indicadas en el Decreto Ley N° 25884 – Ley de Concesiones Eléctricas, Decreto Supremo N° 009-93-EM – Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas y el Código Nacional de Electricidad.
 - 7.- Las que se encuentran dentro de las distancias mínimas de Seguridad que determine SEDAPAL respecto de tuberías, reservorios o cualquier otra instalación que ésta indique.
 - 8.- Los predios que se encuentren en litigio o con proceso judicial pendiente.
 - 9.- Los que se encuentren con superposición de áreas con predios de terceros.

La Constancia tendrá vigencia hasta el efectivo inicio del trámite de Regularización de Licencia de construcción, el cual será anexado al expediente de Licencia de Regularización en original.

REQUISITOS ADICIONALES PARA MODALIDAD C Y D

Se deberá contar con el informe de PROCEDENTE de la Sub Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, para el cual deberá presentar los siguientes requisitos PARA



INSPECCIÓN TÉCNICA DE SEGURIDAD.

- 1.- Plano de ubicación con cuadro de áreas
- 2.- Plano de Arquitectura, con distribución y equipamiento
- 3.- Plano de señalización de seguridad y plano de evacuación
- 4.- Plano eléctrico con diagramas unifilares y cuadro de cargas
- 5.- Plan de seguridad
- 6.- Protocolo de Pozo a tierra
- 7.- Certificado de Operatividad de luces de emergencia, alarmas, detectores de humo y extintores.
- 8.- Los montos de pagos serán realizados de acuerdo al área. (Se adjunta relación)

A continuación se detalla los costos para INSPECCIÓN TÉCNICA DE SEGURIDAD de acuerdo a las áreas.

Artículo 5°.- REDUCCION DE MULTAS

Para todas las modalidades:

Reducir la Multa Normativa (Art. 78° literal "j" del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA) que fija en 10% del valor de obra a los siguientes valores:

- Multa a la modalidad A: 0 % del valor de la Obra.
- Multa a la modalidad B: 0 % del valor de la Obra hasta 500 m² de área techada.
2.5 % del valor de la Obra para áreas techadas entre 500 m² y 3,000 m².
- Multa a las modalidades C y D: 5. % del valor de la Obra

BENEFICIOS DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESPECIALES DE LA PRESENTE NORMA:

Que, los predios que actualmente se encuentran en proceso de construcción de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones (culminadas y/o casco habitable), demoliciones y de existir Notificación Preventiva al predio en consulta, podrán acogerse a la presente ordenanza, realizando la cancelación de la multa correspondiente indicadas a continuación para cada modalidad:

- Multa a las modalidades A y B (2% del valor de la Obra).
- Multa a las modalidades C y D (10% del valor de la Obra).

Artículo 6°.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Conforme a la ley N° 30830 se dicta improcedencia a la regularización cuando no puede aplicarse el procedimiento de regularización establecido en la presente ley para las edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

Artículo 7°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Las personas que se acojan a la presente ordenanza obtendrán los siguientes beneficios administrativos:

- a) Pago por Derecho de presentación:



| | |
|---------------------|--------------|
| Modalidad "A" | : S/. 250.00 |
| Modalidad "B" | : S/. 350.00 |
| Modalidad "C" y "D" | : S/. 500.00 |

b) Reducir la Multa Normativa (Art. 78° literal "j" del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA) que fija en 10% del valor de obra a los siguientes valores:

- Multa a la modalidad A : 1 % del valor de la Obra.
- Multa a la modalidad B : 3 % del valor de la Obra.
- Multa a las modalidades C y D : 5 % del valor de la Obra.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, y estará vigente por 45 días calendarios.

Segunda.- ENCÁRGUESE el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Control Urbano, Gerencia de Participación Vecinal y la Subgerencia de Imagen Institucional para la difusión de la presente ordenanza.

Tercera.- FACÚLTESE al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, así como para determinar y aprobar las prórrogas de su vigencia conforme a sus atribuciones.

Cuarta.- ENCÁRGUESE al Gerente de Administración y Finanzas y, Secretario General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, a la Unidad de Tecnología de la Información, la publicación en la página web de la Municipalidad Distrital de El Agustino (www.mdea.gob.pe), y a la Subgerencia de Imagen Institucional, la correspondiente difusión masiva.

Quinta.- SUSPÉNDASE todo dispositivo legal que se oponga a la presente Ordenanza durante su vigencia.

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

 MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO

BENITO RICARDO MEZA CONDE
Secretario General

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO

VICTOR MODESTO SALCEDO ROJAS
ALCALDE