

MUNICIPALIDAD DE
SAN BORJA

**Establecen beneficio de regularización
de edificaciones ejecutadas sin licencia
de edificación y de construcciones
temporales en el retiro municipal**

ORDENANZA Nº 524-MSB

San Borja, 14 de abril de 2014.

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SAN BORJA

VISTOS; en la VII-2014 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 14 de abril de 2014, el Dictamen N° 016-2014-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales y el Dictamen N° 003-2014-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado y el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en virtud de la cual el Concejo Municipal ejerce función normativa en los asuntos de su competencia;

Que, el Artículo IV del Título Preliminar de la citada Ley Orgánica señala que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Estado, señala que los gobiernos locales son competentes 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;

Que, el artículo 79° inciso 3) ítems 3.6) y numeral 3.6.2) de la Ley N° 27972, establecen como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece en su artículo 30°, modificado por la Ley N° 29300, que "Las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas en el plazo de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, conforme al procedimiento que se establezca mediante Decreto Supremo. Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición; de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades";

Que, la Primera Disposición Transitoria de la Ley N° 29476, Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, amplió el plazo establecido en la Ley N° 29300, Ley que modifica el primer párrafo del artículo 30° de la Ley N° 29090, hasta el 31 de diciembre de 2010;

Que, con fecha 11 de julio de 2012 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 29898, por la cual se modifica la Ley N° 29090, en cuya Única Disposición Complementaria Transitoria se prescribe que "Las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, podrán ser regularizadas dentro del plazo que vence el 31 de diciembre de 2013, conforme al procedimiento que establece el reglamento de la Ley 29090, modificada por la presente Ley";

Que, a la fecha existen en el distrito de San Borja ampliaciones, remodelaciones y/o demoliciones parciales sin la respectiva Licencia de Edificación, por tanto constituyen edificaciones no formalizadas y susceptibles de una orden de demolición, no obstante que en muchos casos, dichas construcciones se encuentran dentro de los parámetros normativos vigentes y cumpliendo con las normas de edificación y urbanismo;

Que, siendo una de las políticas de la Municipalidad de San Borja el crecimiento y desarrollo ordenado del distrito de acuerdo al Plan Integral de Desarrollo Urbano, y con la finalidad de brindar facilidades a los ciudadanos

del distrito a efectos que puedan acceder a la formalidad de sus construcciones, resulta necesario dictar una norma de carácter temporal por medio de la cual se permita gestionar y obtener la Licencia de Edificación en vías de Regularización de aquellas construcciones que no lo efectuaron durante el plazo establecido por la Ley N° 29090 y sus modificatorias;

Que, por lo expuesto, resulta necesario dictar una norma que se adecue a lo establecido en la Ley N° 29898 y permita regularizar las edificaciones que no fueron tramitadas dentro del plazo establecido en la Ley N° 29090 y sus modificatorias, la Ley N° 29300 y la Ley N° 29476 y solucionar en gran parte el problema existente, y en forma progresiva formalizar las edificaciones que no cuentan con la respectiva autorización municipal en el distrito;

De conformidad con lo establecido en los artículos 39° y 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y en uso de sus facultades conferidas en el numeral 8) del artículo 9° de la precitada norma y estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 288-2014-MSB-GM-GAJ, de fecha 08 de abril de 2014; y, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, el Concejo Municipal aprobó por unanimidad la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN Y DE CONSTRUCCIONES TEMPORALES EN EL RETIRO MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un beneficio temporal para la regularización de edificaciones existentes dentro de la jurisdicción de San Borja y sobre las cuales no se hayan obtenido la correspondiente Licencia de Edificación.

Sólo podrán acogerse al presente beneficio aquellas construcciones que hayan sido ejecutadas y culminadas después de Julio de 1999 hasta antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, siempre y cuando se encuentran acordes con los parámetros urbanísticos, cumplan con las normas sobre edificación así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo y no cuenten con Licencia de Edificación vigente.

Asimismo, serán materia de regularización aquellas construcciones efectuadas sobre retiro municipal hasta antes de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, en tanto cumplan con lo establecido en la normativa vigente al momento de su ejecución.

Artículo 2°.- VIGENCIA.-

El plazo de vigencia de la presente Ordenanza será la siguiente:

- Para aquellas construcciones ejecutadas y culminadas después de Julio de 1999 hasta antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, el plazo de regularización vencerá el 25 de Julio de 2014.

- Para aquellas construcciones efectuadas sobre retiro municipal hasta antes de entrada en vigencia la presente Ordenanza, el plazo de regularización vencerá el 25 de Julio de 2014.

Artículo 3°.- DE LAS EDIFICACIONES Y DE LOS REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.-

La edificación es el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

A efectos de iniciar el procedimiento administrativo de Regularización de Edificaciones, los propietarios de las construcciones que se encuentren dentro del alcance de la presente Ordenanza, deberán de cumplir con presentar los siguientes requisitos:

a) Formulario FUE de Licencia: Con las firmas y sellos en original, consignando los datos requeridos en el. Por Triplicado.

b) Formulario FUE de Licencia: Anexo "A", "B", en caso de régimen de copropiedad, consignando los datos requeridos en el. Por Triplicado.

c) En caso de que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio, se deberá presentar además la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificación.

d) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas, o la vigencia de poder correspondiente, los mismos que no podrán tener una antigüedad mayor a treinta (30) días calendario.

e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.

f) Presupuesto de la obra a regularizar.

- Para obras nuevas y/o ampliaciones: calculado en base al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación.

- Para remodelaciones: presupuesto a nivel de sub-partidas, con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, indicando las fuentes.

g) Declaración Jurada de los profesionales que suscriben la documentación técnica, acreditando estar habilitados para ejercer la profesión.

h) Copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, sólo en caso de contar con uno que sea aplicable al inmueble en la fecha de ejecución de la obra o en todo caso se aplicará los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

i) Plano de ubicación y localización. Elaborados y firmados por un Profesional Colegiado y firma del (los) propietario (s) según formato. Escala 1:500, 1:5,000.

j) Plano de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), elaborados y firmados por un Profesional (Arquitecto o Ing. Civil) Colegiado y firma del (los) propietario (s). Escala mínimo 1:75.

k) Memoria Descriptiva.

l) 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.

m) 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.

n) Carta de seguridad de obra, firmada por un Ingeniero Civil colegiado, (Adjuntando el Informe de verificación de las estructuras existentes).

o) Copia del Comprobante de Pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la Multa será equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios del consumidor. (Artículo 69° del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090).

p) Pago por derecho de trámite, dependiendo de la Modalidad, conforme lo señala el TUPA vigente.

q) Autorización de la Junta de Propietarios, para proyectos en inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes en Propiedad Común, artículos 133° y 136° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 vigente: sección tercera (de corresponder).

Artículo 4°.- PROCEDIMIENTO.-

El procedimiento para la admisión, trámite, evaluación y aprobación del procedimiento administrativo de regularización será el siguiente:

a) El plazo de atención del expediente de regularización es de treinta (30) días hábiles, reiniciados cuando se formulan observaciones, siendo el mismo de evaluación previa con silencio administrativo positivo. Para la aprobación del procedimiento se requiere que el proyecto

cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra, o en su defecto, los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

b) Los documentos que formarán parte del expediente serán revisados previamente por la Ventanilla de Atención al Ciudadano de la Gerencia de Desarrollo Urbano, y una vez verificado que se cumplen con los requisitos establecidos en el artículo que antecede, se procederá a su ingreso a través de la Mesa de Partes de la Unidad de Administración Documentaria y Archivo, generándose el número de expediente correspondiente; en caso contrario, el expediente será devuelto en el mismo acto de presentación.

c) El Expediente conforme será remitido a la Unidad de Obras Privadas para la evaluación respectiva.

d) La Unidad de Obras Privadas procederá, en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles, a realizar los siguientes actos:

1. Efectuar la inspección ocular de la obra materia del pedido de regularización correspondiente a la especialidad de arquitectura y de ser el caso INDECI, debiendo estar en funcionamiento y operatividad los equipos de seguridad indicados y señalados en los planos presentados.

2. Verificar que los planos presentados se encuentren de acuerdo a la obra existente.

3. Emitir un informe sobre la realidad física de la obra con respecto al cumplimiento de la normatividad vigente y de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, no pudiéndose aplicar ambos supuestos a la vez.

4. Oficiar al administrado la situación del Expediente presentado.

5. Contando con el informe favorable, se procederá a realizar la liquidación de la multa equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar, de existir reintegro deberá ser notificado al administrado, una vez cancelado el reintegro, se procederá a emitir la Resolución de Licencia de Edificación en vías de Regularización.

6. En caso la obra no cumpla con la normatividad vigente y los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, se procederá a emitir la Resolución de Improcedencia, la cual será debidamente notificada al administrado, siendo que la misma no generará la devolución de derechos y/o pagos efectuados.

En los casos de edificaciones que por sus características requieran la intervención de los delegados Ad-Hoc del INDECI o Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, se deberá de considerar lo siguiente:

- INDECI: Para edificaciones de uso residencial de cinco (5) hasta diez (10) pisos y comerciales.

Para estos efectos, el administrado deberá de adjuntar adicionalmente a los requisitos establecidos en el artículo 3° de la presente Ordenanza:

- a) Planos de seguridad y evacuación.
- b) Memoria descriptiva, suscrita por el profesional responsable.
- c) Copia de comprobante de pago por derecho de revisión del delegado Ad-Hoc de INDECI (pago en el Banco de la Nación).

Artículo 5°.- DE LA DEFINICIÓN, DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EFECTUADAS SOBRE RETIRO MUNICIPAL.-

Retiro es la distancia o espacio que existe entre el límite de propiedad y la edificación; debe estar completamente libre de áreas techadas. Está comprendido dentro del área de propiedad privada.

Los requisitos que se deberán presentar para solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sobre retiro municipal, así como el procedimiento que se desarrolle, será el mismo establecido en el procedimiento administrativo denominado Autorización para Construcción Temporal Sobre Retiro Municipal, recogido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA vigente

de la Municipalidad; se deberá incluir el recibo de pago de la multa impuesta conforme la Ordenanza N° 485-MSB, que Aprueba el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas.

Artículo 6°.- ÓRGANOS COMPETENTES.-

La Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Unidad de Obras Privadas y la Unidad de Control Urbano, son las encargadas de dar cumplimiento a las disposiciones reguladas en la presente Ordenanza.

**DISPOSICIONES
TRANSITORIAS Y FINALES**

Primera.- Facúltese al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía pueda prorrogar el plazo de vigencia de la presente Ordenanza.

Segunda.- Encargar a la Gerencia Municipal, la Gerencia de Imagen Institucional y Secretaría General, la difusión de la presente Ordenanza.

Tercera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

MARCO ÁLVAREZ VARGAS
Alcalde

1075875-1