

# **Ordenanza que aprueba el Programa de Saneamiento Físico Legal de Edificaciones en el distrito de San Borja**

## **ORDENANZA N° 591-MSB**

San Borja, 14 de setiembre de 2017.

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA

VISTOS; en la XIX-2017 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 14 de setiembre de 2017, el Dictamen N° 056-2017-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, el Dictamen N° 023-2017-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano, el Informe Técnico Legal N° 001-2017-MSB-GM-GDU-UOP, la Unidad de Obras Privadas, el Informe N° 083-2017-MSB-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 35-2017-MSB-GM-GF de la Gerencia de Fiscalización, el Informe N° 170-2017-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Memorando N° 730-2017-MSB-GM de la Gerencia Municipal; sobre la Ordenanza que aprueba el Programa de Saneamiento Físico Legal de Edificaciones en el Distrito de San Borja; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú señala que las municipalidades son los órganos de gobierno local y tienen autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia y que el Artículo 195 establece 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 y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades, establece que los Gobiernos Locales regulan mediante Ordenanza las materias que son de su competencia, ya que son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, regulación, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean o modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos, contribuciones, dentro de los límites establecidos por normas y leyes;

Que, es función de la municipalidad en materia de acondicionamiento territorial, vivienda y seguridad colectiva, reglamentar, otorgar licencias y controlar las construcciones, remodelaciones y demoliciones de los inmuebles de las áreas urbanas de conformidad con las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas complementarias;

Que, el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece en el Artículo 30 "(.) Las Municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando

las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro Predial;

Que, se ha podido verificar en nuestra jurisdicción la existencia de construcciones ejecutadas sin la correspondiente Licencia de Construcción, lo que hace que estas se encuentren en la condición de informales y, en algunos casos, no han sido declaradas en el área de Rentas de la Municipalidad;

Que, por diferentes motivos, muchos vecinos de nuestro distrito no han podido acogerse a estas normas de regularización, manteniéndose aún muchas edificaciones en la informalidad y siendo que a la fecha no existe una norma vigente que permita la regularización de edificaciones, resulta necesario aprobar una Ordenanza, con la finalidad que los vecinos puedan acogerse a la misma para regularizar sus edificaciones y no verse perjudicados con la informalidad que les impide ejercer plenamente sus derechos de propiedad sobre estas edificaciones;

Que, la necesidad de regular la informalidad de las construcciones ejecutadas sin licencia de construcción, también se puede sustentar en el número de las Resoluciones de Multa con código A-001, que sanciona las construcciones que contravienen el RNE, "(... Por efectuar construcciones sin la correspondiente Licencia de Obra ...)", conforme lo indicado en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas de la Ordenanza N° 485-MSB, constatándose que para el año 2016, en que no se realizó ningún proceso de regularización de edificaciones sin Licencia, se aplicaron 137 resoluciones de multa con el código A-001, comprobando la necesidad de un control y regulación sobre las construcciones informales para uso residencial;

Que, a través de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se busca dar una solución para la formalización de todas las edificaciones, así como erradicar la práctica de las construcciones de edificaciones sin la respectiva licencia en el Distrito de San Borja, ello mediante un Programa de Saneamiento Físico Legal de Edificaciones, el mismo que a su vez propone un estímulo relacionado directamente a las sanciones impuestas, para los que se acojan a este proceso;

Que, el Artículo 90 de la Ley N° 28972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan entre otros las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y estética de la edificación; a su vez, el Artículo 92 de la referida norma señala que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere de una licencia de construcción, expedida por la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble;

Que, la presente Ordenanza propone:

- Incentivar la formalización de la propiedad predial en la jurisdicción del Distrito.
- Fiscalizar las construcciones, remodelaciones y demoliciones de inmuebles.
- Garantizar las condiciones de habitabilidad, seguridad, respecto a las normas urbanísticas primordiales y el acceso a los beneficios de la formalidad.
- Facilitar la formalización de las edificaciones en lo que favorezca a la edificación a regularizar.
- Fomentar el desarrollo ordenado de las edificaciones del distrito.

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 001-2017-MSB-GM-GDU-UOP, la Unidad de Obras Privadas, manifiesta en relación a la parte técnica, que existe edificaciones que han sido ejecutadas

sin autorización municipal (sin precisar el año), considerando que deben ser fiscalizadas, por lo tanto un proceso de regularización que permita la formalización de los predios, siempre que cumplan con la normativa técnica, es beneficioso, porque promueve la formalidad de los predios ya existentes. Asimismo sostiene, que la propuesta busca coadyuvar el saneamiento legal de las construcciones pasibles de regularización, para lo cual establece un proceso y disposiciones que incentiven a los administrados a iniciar el respectivo procedimiento administrativo. También dice “la ordenanza complementa las normas sobre la materia al regular el alcance para aquellas edificaciones después del 2008 a la fecha de publicación de la propuesta.”;

Que, con Informe N° 083-2017-MSB-GDU, la Gerencia de Desarrollo Urbano eleva la propuesta de Ordenanza, adjuntando el informe antes citado; sin emitir observaciones, entendiéndose que comparte los alcances y es de opinión favorable respecto a lo informado por la Unidad de Obras Privadas;

Que, a través del Informe N° 35-2017-MSB-GM-GF, la Gerencia de Fiscalización recomienda que la propuesta debe ceñirse a lo establecido en la Ley N° 29090 y su Reglamento, respecto a los requisitos y procedimiento. Asimismo, da cuenta que en ejercicio de la actividad de fiscalización ha detectado la existencia de remodelaciones internas de edificaciones, en lo que se refiere a la Modalidad “A”, “B” y “C”; afirmando que no hay edificaciones nuevas y completas construidas sin licencia de edificación;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 170-2017-MSB-GM-GAJ, manifiesta que la Municipalidad es competente de aprobar el Programa de Saneamiento Físico Legal de Edificaciones en el distrito de San Borja, a través de una Ordenanza, por ser la formalidad legal establecida en el Artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Dicha competencia, se justifica en la Constitución Política del Perú, Ley de Bases de la Descentralización, Ley Orgánica de Municipalidades, TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA;

Que, la referida Gerencia, opina que la finalidad de la propuesta es legalizar edificaciones que ya existen, regularizar situaciones de hecho que cumplan con la normativa; toda vez que la demolición de edificaciones pasibles de regularizar, no es la medida menos gravosa frente a un programa de saneamiento físico legal. Asimismo, sostiene que la propuesta es legítima y proporcional, toda vez que coadyuva a que los administrados puedan ejercer ampliamente su derecho de propiedad, al regularizar sus edificaciones y estar aptos para registrar su predio ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP;

Que, la presente gestión municipal, busca que se regularice aquellas edificaciones que cumplan con la norma urbanística, condiciones de seguridad y especificaciones técnicas, a través del Programa de Saneamiento Físico Legal, para ello difundirá los alcances de la presente Ordenanza, se realizará las coordinaciones pertinentes entre la Gerencia de Desarrollo Urbano, Gerencia de Fiscalización y Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional; para que se logre el objetivo, que es sanear legalmente aquellas edificaciones que cumplan con el marco legal y normas técnicas;

Que, estando a lo expuesto en uso de las facultades conferidas por el numeral 8), del Artículo 9 y el Artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, el Concejo Municipal aprobó por unanimidad la siguiente:

## **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROGRAMA DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA**

### **TÍTULO I**

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un programa, a través de un proceso de Regularización de las edificaciones en la jurisdicción del Distrito de San Borja, que cumplan con las normas que regulen la construcción y no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios; se hayan desarrollado en armonía con el entorno, cumpliendo las normas aplicables a la edificación según su tipología, así como los requisitos establecidos en el marco normativo, respecto al procedimiento para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

Podrán acogerse a esta Ordenanza los propietarios de las edificaciones que se hayan ejecutado sin licencia municipal que se encuentren culminadas.

### **Artículo 2.- VIGENCIA**

El plazo para la presentación de los expedientes de regularización de las edificaciones ejecutadas y culminadas sin licencia municipal, se inicia al día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza y culmina el 05 de enero de 2018.

### **Artículo 3.- FINALIDAD**

La presente Ordenanza tiene como finalidad permitir a los administrados el saneamiento físico legal de las edificaciones ejecutadas y culminadas sin autorización municipal, a través del proceso de regularización, lo que permitirá a la municipalidad actualizar y sincerar el ordenamiento urbano del distrito; y a los administrados estar aptos para el debido registro de sus predios ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.

### **Artículo 4.- ÓRGANOS COMPETENTES**

La Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Unidad de Obras Privadas es la encargada de dar cumplimiento a las disposiciones reguladas en la presente Ordenanza.

### **Artículo 5.- DE LOS SOLICITANTES**

Podrán acogerse, todas aquellas personas naturales o jurídicas titulares de dominio de propiedades en las que se haya ejecutado una obra de edificación y estén culminadas, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se encuentran dentro de lo descrito en el objeto de la presente norma; y cuyos proyectos de obra cumplan con lo previsto en las normas de edificación, T.U.O. de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA) y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA).

En caso de ampliaciones o remodelaciones, se deberá contar con la Conformidad de Obra y/o la Declaratoria de Fábrica de la edificación pre-existente, para poder acogerse al procedimiento de regularización. Del mismo modo, solo podrán acogerse al procedimiento de regularización las edificaciones que cuenten por lo menos con un proyecto de Habilitación Urbana aprobado.

## **TÍTULO II**

### **CONDICIONES ECONÓMICAS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL POR ACOGERSE AL PROGRAMA**

## **Artículo 6.- INCENTIVO POR REGULARIZAR**

Se otorgará un beneficio económico excepcional de 50% de reducción sobre el monto de la multa por haber ejecutado una construcción sin la Licencia de Edificación, a las solicitudes que se presenten en el marco de la presente Ordenanza; siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

6.1 La edificación que se pretenda regularizar, deberá estar realizada sobre construcciones ya existentes y culminadas; o en caso de haber sido ejecutadas en parte, deberán contar con un proyecto de edificación completo con documentación técnica avalada por profesionales con colegiatura vigente, pudiendo ser estas ampliaciones y/o remodelaciones.

6.2 La liquidación de la multa por regularización de edificación, tomará como base imponible el 10% del valor de la obra, no pudiendo ser menor a una (1) UIT. Sobre este cálculo se aplicará la reducción del 50% como condición económica.

6.3 La edificación a regularizar no deberá haber sido materia de ningún beneficio anterior, salvo que en el anterior procedimiento hubiera sido declarado nulo, en abandono, y/o improcedente.

6.4 No se aplicará el beneficio económico de carácter de excepcionalidad, a los montos de las multas que hayan sido canceladas, como producto de los procedimientos de fiscalización u otros que haya realizado la Municipalidad Distrital de San Borja dentro de su competencia.

## **TÍTULO III**

### **PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES**

#### **Artículo 7.- APLICACIÓN PARA EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR**

Para el proceso de regularización de las edificaciones culminadas destinadas a usos residenciales de carácter unifamiliar y multifamiliar, se tomará como base la norma vigente a la fecha de la ejecución de la obra, o la normatividad vigente a la fecha de presentación del expediente de regularización; entendiéndose a la aplicación de la normatividad que sea más favorable al proceso de regularización presentado por el administrado.

Para lo anterior se deberá tener en cuenta los siguientes criterios, respecto a los siguientes conceptos:

**1. ZONIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.-** En la verificación y evaluación del proyecto, se tomará en consideración el cumplimiento de las normas y parámetros aplicables al inmueble, de acuerdo a la zona en que se ubique, a la fecha en que se ejecutó la obra o en todo caso de los parámetros vigentes, debiendo aplicarse los que favorezcan a la regularización de la edificación.

**2. RETIRO.-** Se aceptará una reducción de la distancia del retiro normativo, siempre que se compruebe que la ocupación del alineamiento de las fachadas respecto a los predios conformantes de la cuadra, sea de por lo menos el 50%, lo que deberá ser debidamente justificado con la presentación de la documentación correspondiente (Certificado de Alineamiento o Plano de consolidación de retiros), aplicable solo para edificaciones culminadas.

**3. JARDÍN DE AISLAMIENTO.-** No será materia de regularización ninguna construcción que se haya realizado sobre el Jardín de Aislamiento conformante de la Vía Pública.

4. **ÁREA LIBRE.-** Se aceptará una tolerancia de hasta el 20% por debajo del porcentaje de área libre mínima establecida en la normatividad aplicable, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación de conformidad a lo indicado en el RNE respecto a los pozos de iluminación, aplicable solo para edificaciones culminadas.

5. **ESTACIONAMIENTOS.-** Deberá cumplir con tener por lo menos un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda, en el cálculo final de la edificación.

6. **OTROS ASPECTOS NORMATIVOS.-** No se podrán regularizar las edificaciones que incumplan las normas referidas a las alturas mínimas de piso terminado a vigas y dinteles, ruta de evacuación por emergencia, accesibilidad arquitectónica, rampas de acceso a estacionamiento y rampas peatonales.

7. **USOS MIXTOS.-** En los casos de usos mixtos de vivienda y comercio y/o servicios, se podrán aplicar los criterios del presente Artículo únicamente en la sección de la edificación correspondiente al uso de vivienda. En las secciones destinadas a comercio y/o servicios se deberá exigir el cumplimiento estricto de todos los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fecha de edificación y/o de los vigentes en lo que le favorezca.

8. **AREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA.-** Solo en el caso de edificaciones culminadas, se admitirá de manera excepcional una reducción de hasta 10% del área mínima de la unidad de vivienda, respecto de la normativa aplicable a la fecha de construcción de la edificación, siempre y cuando las edificaciones de vivienda construidas cumplan con sus funciones básicas, además de las condiciones de confort y habitabilidad, establecidas en el RNE.

9. **COMPETENCIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA CALIFICADORA.-** En los casos que corresponda, la Comisión Técnica Calificadora podrá evaluar aspectos referidos a estos y otros parámetros para facilitar, en lo posible, la regularización de las edificaciones, debiendo considerar criterios de calidad de confort habitabilidad y seguridad, los que deberán estar sustentados en sus dictámenes.

**Artículo 8.- APLICACIÓN PARA EDIFICACIONES DESTINADAS A USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS** En las edificaciones culminadas destinadas a usos comerciales y/o de servicios que se presenten para regularización, se tomará como base la norma vigente a la fecha de la ejecución de la obra o la normatividad vigente a la fecha de presentación del expediente de regularización; entendiéndose a la aplicación de la normatividad que sea más favorable al administrado.

## **TÍTULO IV**

### **DE LOS REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

#### **Artículo 9.- REQUISITOS**

A efectos de iniciar el procedimiento administrativo para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones, el solicitante debe cumplir con los requisitos que establece el Artículo 78 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA), por lo tanto debe presentar los siguientes documentos:

a) Formulario FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación por triplicado, con las Firmas y Sellos en original y debidamente suscritos.

b) Anexos A y/o B del Formulario FUE, en caso de régimen de copropiedad por triplicado, consignando los datos requeridos en él.

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

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

e) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización, según formato.

- Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).

- Memoria descriptiva.

f) Documento o declaración jurada que acredite la fecha de ejecución de la obra.

g) Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

h) Declaración jurada del profesional constataador, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.

i) Para la regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.

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

k) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. En caso de haber cancelado previamente la multa impuesta, no se podrá aplicar el beneficio ni considerar la devolución del pago, ni compensación por ningún concepto.

l) Autorización de la Junta de Propietarios, para proyectos en inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes en propiedad común (Artículo 133 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157).

m) Pago por derecho de trámite.

#### **Artículo 10.- REQUISITOS DE SEGURIDAD**

Las edificaciones para uso comercial o de servicios (colegios, clínicas entre otros), serán revisadas, en todos los casos en el lugar donde se edificó, por los delegados Ad-Hoc del CENEPRED.

Las edificaciones de uso residencial requerirán la revisión de los delegados Ad-Hoc del CENEPRED, sólo si la edificación es mayor a cinco (5) pisos.

En ambos casos el administrado deberá de adjuntar adicionalmente los siguientes documentos:

- Planos de Seguridad y Evacuación.
- Memoria Descriptiva y/o justificativa, suscrita por el profesional responsable.
- Protocolo del buen funcionamiento de todos los sistemas de seguridad de la edificación.
- Copia de comprobante de pago por derecho de revisión del delegado Ad-Hoc de CENEPRED (pago Banco de la Nación).

## **TÍTULO V**

### **DEL PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 11.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO**

Los administrados que soliciten licencia de edificación en vía de regularización, deberán iniciar el procedimiento presentando los documentos indicados en el Artículo 9 de la presente Ordenanza. Solo se admitirán las solicitudes de edificaciones ubicadas en lotes que cuenten por lo menos con un proyecto de habilitación urbana aprobado.

#### **Artículo 12.- ADMISIÓN, TRÁMITE, EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN**

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

12.1 El plazo para la atención del expediente de regularización es de quince (15) días hábiles, a través de la Unidad de Obras Privadas, contados desde la presentación del expediente, para la revisión de los documentos que conforman el mismo y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación. Transcurrido el plazo sin que se emita los actos administrativos respectivos, se aplica el silencio administrativo positivo.

12.2 Los documentos que formen parte del expediente de regularización serán revisados por el Operador de Desarrollo Urbano de la Plataforma de Atención y solo una vez verificado que se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo 9 de la presente Ordenanza, se procederá a su ingreso a través de Mesa de Partes de la Unidad de Administración Documentaría y Archivo, generándose el número de expediente correspondiente; previo pago del derecho de trámite y la multa correspondiente de acuerdo a la presente Ordenanza.

12.3 El Expediente de Regularización, será remitido a la Unidad de Obras Privadas a fin que realice la inspección ocular de la obra materia de regularización.

12.4 La Unidad de Obras Privadas procederá a realizar las siguientes acciones:

a. En la constatación de la edificación, el funcionario municipal compara esta con los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

b. De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 12.1, sella y firma los planos presentados, así como la parte del Formulario Único de Edificación-FUE, consignando el número de la respectiva Resolución. Dos (2)



juegos del FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado, los cuales constituyen título suficiente para la inscripción registral.

c. En caso la edificación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que se refieran a la representación gráfica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales.

d. Si en la verificación 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, el funcionario municipal comunica al administrado, la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

e. Subsanadas las observaciones, la Municipalidad, en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles, realiza la revisión que corresponda y de encontrarlo conforme procederá de acuerdo al literal b.

f. De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones, se procederá a declarar la improcedencia.

La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que es admitida por la Municipalidad en aplicación al Principio de Veracidad establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

### **Artículo 13.- PROHIBICIONES**

La presente Ordenanza no es aplicable para Parcelas Rústicas o que no cuenten con Habilitaciones Urbanas, o a las edificaciones que estén pendientes de concluir, al 100 %.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES**

**Primera.-** Facúltese al Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, así como, de resultar conveniente prorrogar el plazo de su vigencia conforme a sus atribuciones.

**Segunda.-** Encargar a la Unidad de Obras Privadas y a la Gerencia de Desarrollo Urbano, así como a los demás órganos competentes de la Municipalidad Distrital de San Borja, el cumplimiento de la presente Ordenanza, en lo que les corresponda.

**Tercera.-** Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano; y a la Gerencia de Tecnología de la Información la publicación en el portal institucional ([www.munisanborja.gob.pe](http://www.munisanborja.gob.pe)) de la Municipalidad Distrital de San Borja.

**Cuarta.-** La Gerencia de Fiscalización y Gerencia de Desarrollo Urbano, realizarán acciones de fiscalización, dentro del marco de la actividad administrativa de fiscalización establecida en el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, realizando fiscalizaciones únicamente con finalidad orientadora de la presente Ordenanza.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

MARCO ALVAREZ VARGAS

Alcalde

-