



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA.

ORDENANZA N° 007-2020/MDLV

EL ALCALDE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL

VISTO:

El Consejo Municipal en Sesión Ordinaria de fecha 08 de mayo del 2020, el Informe N° 034-2020-MDLV/GM, el Informe N° 178-2020-MDLV/GR, el Informe N° 162-2020-MDLV/GDU, el Informe N° 197-2020-MDLV/GDU-DCYCU-MRRC, el Informe N° 242-2020-MDLV/GAJ, el Informe N° 163-2020-MDLV/GDU, el Informe N° 198-2020-MDLV/GDU-DCYCU-MRRC y el Informe N° 242-2020-MDLV/GAJ, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local, que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, sostiene que la autonomía municipal radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el artículo 79° numeral 3 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala como función específica exclusiva de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: 3.6 Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización, 3.6.2) Construcción, remodelación o demolición de inmuebles, y declaratorias de fábrica.

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

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias mediante Decreto Legislativo 1225, Ley N° 30494 y Decreto Legislativo N° 1426, en su artículo 30 establece de la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley.

Que, mediante Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (publicado el 04 de noviembre del 2019), entre los que destacan los siguientes artículos:

Artículo 82.- **Ámbito de regularización de edificaciones**

82.1. Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero del 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de construcción o en caso que sea más favorable, con la normatividad vigente.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo

82.2. La Resolución de Regularización que apruebe la edificación, debe considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaración de Edificación.

Artículo 83.- Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones

En caso se requiera regularización de edificaciones ejecutadas son la correspondiente licencia, el administrado presenta los siguientes requisitos:

(...)

g) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10 % del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

Que, mediante Informe N° 034-2020-MDLV/GM, de fecha 25 de febrero del 2020, la Gerencia Municipal remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la propuesta para la Regularización de Edificaciones, Conformidad de Obras y Declaratoria de Fábrica en el d distrito de La Victoria, donde se adjunta un proyecto de ordenanza y el Dictamen N° 001-2020-MDLV/CAJYDU de fecha 24 de enero del 2017.

Que, mediante Informe N° 178-2020-MDLV/GR de fecha 20 de abril del 2020, la Gerencia de Rentas remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la propuesta para la Regularización de Edificaciones y beneficios de multa por construir sin licencia de construcción, a fin de que se actualice o modifique si fuera el caso de acuerdo a la normatividad de la materia.

Que, mediante Informe N° 197-2020-MDLV/GDU-DCYCU-MRRC, de fecha 22 de abril del 2020, la División de Catastro y Control Urbano remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la propuesta de Proyecto de Ordenanza Municipal para la Regularización de Licencia de Edificación (Construir sin autorización municipal).

Que, mediante Informe N° 162-2020-MDLV/GDU, de fecha 22 de abril del 2020, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite al Despacho de Alcaldía, la propuesta de Proyecto de Ordenanza Municipal para la Regularización de Licencia de Edificación (Construir sin autorización municipal), señalando que beneficiaría a los pobladores del distrito de La Victoria, generando recursos propios para la Entidad en estos momentos de crisis económica originados por la pandemia mundial CIVD-19.

Que, con Informe N° 242-2020-MDLV/GAJ de fecha 30 de abril del 2020, la Gerencia de Asesoría Jurídica opinó que el proyecto de Ordenanza Municipal remitido por el despacho de Alcaldía a propuesta de la Gerencia de Desarrollo Urbano, no resulta viable por el momento, procediéndose a su devolución para que se adecúe dicho proyecto de ordenanza teniendo en cuenta la normatividad vigente sobre la materia desarrollada en el presente informe legal.

Que, mediante Informe N° 163-2020-MDLV/GDU, de fecha 05 de mayo del 2020, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite el Informe N° 198-2020-MDLV/GDU-DCYCU-MRRC, de fecha 04 de mayo del 2020, elaborado por la División de Catastro y Control Urbano, el cual adjunta la propuesta de proyecto de Ordenanza Municipal para la Regularización de Licencia de Edificación (construir sin autorización municipal) de acuerdo a lo indicado en las recomendaciones por la Gerencia de Asesoría Jurídica.

Que, mediante Informe N° 245-2020-MDLV/GAJ de fecha 05 de mayo del 2020, la Gerencia de Asesoría Jurídica, señala que habiendo revisado y analizado el Informe N° 198-2020-MDLV/GDU-DCYCU-MRRC, se aprecia que se han levantado las observaciones realizadas en el Informe N° 242-2020-MDLV/GAJ de fecha 30 de abril del 2020, estando acorde con la normatividad vigente sobre la materia, por lo que resulta VIABLE dicho proyecto de Ordenanza Municipal, siendo necesario elevarse dicho proyecto de ordenanza a Sesión de Concejo Municipal para su debate y aprobación.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo



Que, en ese sentido y teniendo en cuenta los informes emitidos por las unidades orgánicas competentes, la actual Gestión Municipal considera prioritario aprobar una nueva Ordenanza Municipal que acoja las solicitudes de regularización de los propietarios de las edificaciones existentes en el Distrito de La Victoria, así como brinde seguridad jurídica en el procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización, otorgando beneficios excepcionales para acogerse a la regularización de las edificaciones efectuadas sin la respectiva autorización municipal, y facilitando así el saneamiento físico - legal de los predios en la jurisdicción; todo lo cual, permitirá ordenar el crecimiento urbano en el distrito y contribuirá al cumplimiento de las obligaciones administrativas y tributarias, con la consiguiente mejora en la prestación de los servicios públicos municipales.

Estando a lo expuesto precedentemente, y en uso de las atribuciones establecidas en el numeral 8 del artículo 9, así como los artículos 39 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y sus modificatorias, el Concejo Municipal, contando con la dispensa del trámite de comisiones y con el voto por Mayoría de los señores regidores asistentes a la sesión de Concejo de la fecha, y con la dispensa de la lectura y aprobación del Acta, ha aprobado la siguiente:

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- OBJETO.

1.1 La presente Ordenanza tiene por objeto regular el programa de regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal, desde el 01 de enero del 2017 hasta el día 17 de septiembre de 2018 (Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – artículo 82); para lo cual, los predios deberán contar con Habilitación Urbana aprobada mediante la Resolución correspondiente y existir obras concluidas.

1.2 Asimismo, brindar beneficios a los administrados, a través de la flexibilización de ciertos parámetros técnicos, enmarcados dentro de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus normas modificatorias y reglamentarias, previo cumplimiento de los requisitos y procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2.1 Podrán acogerse a la presente Ordenanza, las personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios y/o adjudicatarios de las edificaciones para uso vivienda - comercio, vivienda - taller y comercio, ubicados en el Distrito de La Victoria, cuya titularidad o derecho se encuentre debidamente acreditado, y hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación (culminadas y/o con cascos habitables), demolición u otros, sin la respectiva Licencia de Edificación.

Artículo 3º.- ORGANOS COMPETENTES.

El órgano competente para llevar a cabo el procedimiento regulado en la presente Ordenanza es la División de Catastro y Control Urbano, quien actúa en primera instancia administrativa; y la Gerencia de Desarrollo Urbano resolverá en segunda y última instancia administrativa, agotándose con ello la vía administrativa.

Artículo 4º.- VIGENCIA.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial de la Región Lambayeque, y regirá por el lapso de ciento veinte (120) días hábiles de haber sido publicado.

Artículo 5º.- DEFINICIONES.

Para la aplicación de la presente Ordenanza Municipal, deberá tenerse presente las siguientes definiciones:





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo



5.1 Administrado.- Es la persona natural o jurídica, pública o privada, propietaria o con derecho a edificar del predio materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización

5.2 Licencia de Regularización de Edificación.- Es la autorización administrativa expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria para las obras ejecutadas sin la respectiva licencia, la cual se emite después de haberse cumplido satisfactoriamente el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

5.3 Obra Concluida.- Es aquella construcción que, durante la verificación correspondiente, se constata no encontrarse en proceso de ejecución, y que ostenta la condición de habitabilidad; es decir, cuenta con muros tarrajeados, puerta de Ingreso y ventanas instaladas, así como servicios básicos en funcionamiento.

5.4 Responsable de Obra.- Es el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) colegiado y habilitado, que declara bajo juramento que la documentación técnica presentada (planos y memoria descriptiva) se encuentra de acuerdo con lo existente en el predio materia de trámite; y en caso se detectara que ha faltado a la verdad, tendrá responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

5.5 Vivienda - Taller.- Es el predio destinado predominantemente para uso de vivienda y con uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria), así como, servicios públicos complementarios y comercio local.

5.6 Vivienda - Comercio.- Es el predio destinado predominantemente para uso de vivienda y con uso mixto permitido (vivienda y comercio local).

CAPÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

Artículo 6º.- REQUISITOS.

Para acogerse a la presente Ordenanza Municipal, el administrado deberá presentar los siguientes requisitos:

6.1 Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.

6.2 En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

6.3 Documentación técnica, por triplicado, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

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

6.4 Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

6.5 Para 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.

6.6 En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de 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.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo

6.7 Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.



6.8 En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

Artículo 7º.- PROCEDIMIENTO.

7.1 La presentación de la solicitud de Regularización de Edificaciones se efectuará ante la Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de La Victoria, previa verificación en el cumplimiento de los requisitos establecidos por la presente Ordenanza.

7.2 Desde la recepción del expediente, la Municipalidad cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para la verificación administrativa (la revisión de la documentación presentada) la verificación técnica (constatación de la edificación), la elaboración del informe técnico respectivo y la expedición de la Resolución de Licencia de Regularización de Edificaciones.

7.3 Efectuada la verificación administrativa sin observaciones, se procede a la verificación técnica a través de la constatación en campo, comparando ésta con los planos presentados y verificando que se cumpla con la normativa aplicable al inmueble en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

7.4 En caso de detectarse observaciones subsanables durante la verificación administrativa y/o técnica, éstas serán comunicadas al administrado para la subsanación correspondiente en el plazo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días hábiles, y de vencer el plazo sin la subsanación de las observaciones, se declarará su improcedencia; y en caso de observarse transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, se declarará la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

7.5 De encontrarse conforme con la verificación, la Municipalidad procederá a expedir la Licencia de Regularización de Edificación dentro del plazo fijado en el Numeral 7.2 del presente artículo, y en caso de subsanada las observaciones comunicadas, se realizará la revisión correspondiente en el plazo de dos (02) días hábiles; sin embargo, transcurrido el plazo contemplado en el Numeral 7.2 sin pronunciamiento expreso por parte de la Municipalidad, se configura el Silencio Administrativo Positivo (siempre y cuando no exista observaciones pendientes a subsanar).

CAPÍTULO III

BENEFICIOS Y EXCEPCIONES

Artículo 8º.- BENEFICIOS

8.1 La persona natural y/o jurídica que solicite Licencia de Regularización de Edificaciones bajo los alcances de la presente Ordenanza, obtendrá una reducción gradual, basándonos en la multa administrativa normada en el artículo 83 literal g del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, determinándose así los siguientes valores:

USOS	AREAS	% VALOR DE OBRA
VIVIENDA – VIVIENDA COMERCIO Y VIVIENDA TALLER	HASTA 200 M2	2%
	DE 200 HASTA 3000 M2	3%
	MAS DE 3000 M2	5%
COMERCIO	HASTA 200 M2	3%
	MAS DE 200 M2	5%





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo

8.2 La persona natural y/o jurídica que se acoja a la presente Ordenanza, obtendrá flexibilidad en los parámetros técnicos sobre las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal desde el 01 de enero del 2017 hasta el día 17 de septiembre de 2018, y de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) **Voladizos sobre la vereda.**- La edificación deberá estar ubicada en zonas urbanas, en las que no se altere el perfil urbano y, siempre que éstos hayan sido construidos a partir de 2.60 mts de altura, no excedan los 0.50 mts de ancho y estén ubicados en jirones y calles, además que no contravengan disposiciones y reglas de seguridad para la instalación y mantenimiento de las líneas aéreas de suministro eléctrico y comunicaciones del Código Nacional de Electricidad.

Para acogerse al presente beneficio, deberá presentar fotos de la vía donde se encuentre ubicado la edificación, a fin de apreciar el perfil de la misma; y en caso de otras distancias diferentes a ésta, será evaluada sólo para el caso de predios ubicados en avenidas según a lo establecido por las disposiciones y reglas de seguridad para la instalación y mantenimiento de las líneas aéreas de suministro eléctrico y comunicaciones del Código Nacional de Electricidad.

b) **Área libre mínima.**- Se aprobará la regularización de las edificaciones que cumplan el 10% del área total del lote, como porcentaje mínimo del área libre. Los ambientes de dormitorio, sala y comedor deben contar con iluminación y ventilación a través de un pozo de luz. En caso de ampliaciones de edificación con fábrica, éstas deberán tener como mínimo un 10% del área total del terreno con previa autorización de los condóminos.

8.3 A la persona natural y/o jurídica que se acoja a la presente Ordenanza, se le suspenderá automáticamente los procedimientos administrativos sancionadores iniciados contra los propietarios y/o adjudicatarios hasta el término de su procedimiento de regularización de edificaciones; y una vez obtenida la Licencia de Regularización de Edificación a su favor, se le rebajará al 50% las multas administrativas impuestas por construir sin autorización municipal, que se encuentren en la vía ordinaria, excepto las que se encuentren en cobranza coactiva con medida cautelar.

8.4 Las obras de regularización de ampliaciones sobre edificaciones existentes de fábrica e inscritas con cargas, podrán ser materia de regularización, pudiendo levantar sus cargas siempre que se cumpla con lo establecido por el Numeral 8.2 del presente artículo; y para ello, deberá adjuntar una memoria justificativa del levantamiento de cargas.

Artículo 9º.- EXCEPCIONES

No se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los siguientes supuestos:

9.1 Las edificaciones ejecutadas a partir del 18 de setiembre del 2018.

9.2 Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en espacios públicos, entendiéndose como tales a aquellas edificaciones que ocupan el Jardín de aislamiento, las áreas comunes o de dominio público (parques, veredas, calzadas), o cuenten con área edificada cuya proyección ocupe espacio público, y las áreas de aportes reglamentarios resultantes de la Habilitación Urbana.

9.3 Los predios incurso en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdiciones, mejor derecho de propiedad, y otros.

9.4 Las edificaciones ejecutadas en área comunes de las propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, que no cuenten con la autorización de la Junta de Propietarios inscrita ante los Registros Públicos y/o con el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quórum mínimo del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.

9.5 Las edificaciones ubicadas en zonas arqueológicas o dentro del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados intangibles por el Ministerio de Cultura.

9.6 Las edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, calificado por la autoridad competente.

9.7 Las edificaciones ubicadas dentro de las Zonas de Reglamentación Especial y/o que han sido ejecutadas en contravención con la normatividad sobre el Medio Ambiente.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Honestidad y Trabajo

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- ENCARGUESE el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Gerencia de Rentas.

SEGUNDA.- ENCARGAR al área de Imagen Institucional en coordinación con el área de Participación Vecinal la difusión de la presente Ordenanza

TERCERA.- Aquellos propietarios de las edificaciones ubicadas en el Distrito de La Victoria, ejecutadas sin licencia municipal y que no se acojan dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones Administrativas, según corresponda.

CUARTA.- FACULTAR, al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía amplíe la vigencia de la presente Ordenanza, así como establezca normas complementarias y reglamentarias para la aplicación e implementación de la presente Ordenanza, de ser el caso.

QUINTA.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Región Lambayeque, y a la Unidad de Informática, su publicación en el Portal Institucional (<http://munilavictoriach.gob.pe>), y regirá por el lapso de ciento veinte (120) días hábiles de haber sido publicado.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

La Victoria, 08 de mayo del 2020



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Abog. Raúl Ríos Olivera Morales
ALCALDE