

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 005-2021 /MDPN**

Punta Negra, 27 de mayo de 2021

**LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**

POR CUANTO:

**EL CONCEJO MUNICIPAL DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**

**VISTOS:**

En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Informe N° 145-2021/GDU/MDPN de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 099-2021-GAJ/MDPN de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 071-2021-SGOPR-GDU/MDPN de la Sub Gerencia de Obras Privadas; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; la autonomía que la Constitución Política del Perú establece en su artículo 194°, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 30305, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 79° del mismo cuerpo legal otorga funciones exclusivas a las Municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, y las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;

Que, el segundo párrafo del Artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone que los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad;

Que, es política de la actual gestión municipal alentar el desarrollo económico y social del vecindario reconociendo el importante esfuerzo económico que su población ha efectuado en la construcción de sus viviendas, situación que hace necesario establecer excepcionalmente un nuevo proceso de Regularización de Edificaciones en el distrito y facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios ejecutados sin la respectiva Licencia de Edificación;

Que, por lo expuesto, resulta necesario dictar una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de Regularizar las Edificaciones que no fueron tramitadas dentro del plazo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, que permita dar solución en gran



parte al problema existente; y en forma progresiva erradicar la práctica de las construcciones sin la respectiva Licencia en el distrito de Punta Negra;

Que, mediante Informe N° 071-2021-SGOPR-GDU-MDPN de fecha 07 de mayo del 2021, la Sub Gerencia de Obras Privadas señala que la aprobación del Proyecto de Ordenanza permitirá la Regularización de las Edificaciones ejecutadas de los inmuebles ubicados en nuestro distrito, con la finalidad de promover la formalización de dichos predios, otorgando beneficios técnicos administrativos y legales que permitan encausar la situación informal de las edificaciones en el marco de la normatividad vigente;

Que, mediante Informe Legal N° 099-2021-GAJ/MDPN de fecha 12 de mayo del 2021, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina favorablemente por la aprobación del referido Proyecto de Ordenanza por considerar que el mismo se encuentra enmarcado dentro de las funciones y competencias exclusivas de la Municipalidad, por lo que es atribución del Concejo Municipal la aprobación de la presente Ordenanza, ello de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, mediante Informe N° 145-2021-GDU-MDPN de fecha 12 de mayo del 2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano, eleva al superior jerárquico la propuesta de ordenanza, el mismo que acompaña el Informe Legal y el Informe Técnico que sustenta esta ordenanza en terrenos totalmente saneados;

Que, de conformidad con el artículo 9 inciso 8) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el inciso 8) del artículo 9° y el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, el Concejo Municipal aprobó POR MAYORIA, la siguiente:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE PUNTA NEGRA**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1°. - Objeto**

Establecer un periodo temporal y extraordinario de Regularización para aquellas Edificaciones informales que hubieran sido ejecutadas por sus propietarios, con sujeción a las normas urbanísticas vigentes, hasta antes de la publicación de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 2°. - Órganos competentes**

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en la presente Ordenanza en aspectos administrativos y técnicos es la Subgerencia de Obras Privadas, la misma que resolverá en primera instancia administrativa, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano quien emitirá pronunciamiento en Segunda Instancia, agotando la vía administrativa.

**ARTÍCULO 3°. - Alcances**

**3.1** La presente ordenanza será de aplicación en todo el ámbito de la jurisdicción del distrito de Punta Negra. Podrán acogerse a la presente norma, todas aquellas personas naturales y jurídicas, que sean propietarias de Edificaciones que hayan sido ejecutadas o construidas



sin Licencia. Podrán regularizar a partir de la aprobación de la presente ordenanza, y su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**3.2** En todos los casos, además del mérito a la regularización de licencia, podrán solicitar Conformidad y Declaratoria de Edificación en un solo trámite, mediante solicitud simple anexada al mismo expediente.

## **CAPITULO II** **DE LAS DEFINICIONES**

### **ARTÍCULO 4°.** - **Definiciones**

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

- 1. Administrado.** - Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite.
  - 2. Licencia de Regularización de Edificación.** - Son autorizaciones que expide la Municipalidad de Punta Negra para las obras materia de la presente norma, la misma que se emite luego del cumplimiento de los requisitos y procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
  - 3. Responsable de Obra del Trámite de Regularización de Edificaciones.-** Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente inspección ocular al predio totalmente saneado física y legalmente y que es materia del trámite, este se encuentra de acuerdo a los documentos y planos presentados; dicha responsabilidad es irrenunciable; toda vez, que el profesional ha verificado que las obras ejecutadas cumplen con las disposiciones de la presente Ordenanza y las normas vigentes sobre la materia.
  - 4. Obra a Regularizar:** Es la edificación que en el momento de la inspección ocular se encuentra ejecutado, teniendo en cuenta como requerimiento mínimo habitable.
  - 5. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.** - Es el documento emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Negra y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses. Será emitida a solicitud del administrado previo pago de la tasa municipal correspondiente, en el cual se especificarán los parámetros y condiciones técnicas de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, el mismo que deberá contener toda la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición; al cual se sujeta el proceso de edificación, y a lo establecido en la presente Ordenanza.
- Zonas Urbanas Consolidadas.** - Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones o Asentamientos Humanos que cuentan saneamiento físico legal, con los servicios de agua, desagüe, electricidad y alumbrado público, asimismo que posean las dos terceras partes con edificaciones terminadas y habitables.
- 7. Ampliación:** Obra que consiste en el aumento de área techada de una construcción existente.
  - 8. Casco Habitable:** Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable o sea muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. En



edificaciones multifamiliares estarán concluidas las áreas comunes. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.

9. **Demolición:** Obra que consiste en eliminar total o parcialmente una edificación existente o parte de ella.
10. **Edificación Nueva:** Obra que se ejecutará totalmente o por etapas desde el terreno sin construir.
11. **Remodelación:** Obra que consiste en hacer cambios a una edificación existente sin alterar el área techada.
12. **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.
13. **Jardín de Aislamiento:** Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.

**CAPITULO III**  
**DE LOS REQUISITOS Y MODALIDADES DE APROBACIÓN**

**ARTÍCULO 5°. - Requisitos**

**A) Requisitos para Regularización de Edificaciones según el artículo 83°.**

- a. Escritura Pública y/o Título de Propiedad, adjuntando Copia Literal emitido por la SUNARP.
- b. Formulario Único de Edificación FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscrito por el administrado y por y el/los profesionales responsables, señalando el número del recibo y fecha de pago.
- c. En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite su representatividad a través de una carta poder simple. Documentación técnica por triplicado, firmada por el titular y el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de Ubicación y Localización predio, según formato.
  - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
  - Memoria Descriptiva.
- d. Declaración Jurada que acredite la finalización de la obra firmada por el profesional responsable y propietarios.
  - Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
  - Declaración jurada del profesional constataador, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- h. Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin Licencia. El valor de la multa será tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por los valores unitarios oficiales, haciendo el pago en conformidad con el siguiente cuadro.

MODALIDAD	MULTA % del V. O.
A	2 %

% V.O.= Porcentaje del valor de la obra ejecutada



- i. En caso de ubicarse el terreno frente a vía de administración Metropolitana deberá acompañar el Certificado de Alineamiento otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima -MML y la Sección Vial aprobada.
- j. Copia del comprobante de pago por la tasa municipal por derecho de trámite de Conformidad con lo siguiente cuadro:

MODALIDAD DE APROBACION	DERECHO DE TRAMITE
A	2.5 % U.I.T.

% U.I.T.= Porcentaje de la Unidad Impositiva Tributaria vigente al año

**ARTÍCULO 6° . - Modalidades de Aprobación**

**Modalidades de aprobación de Regularización de Edificaciones**

Para los proyectos de regularización de edificaciones, son de aplicación las modalidades de aprobación A, conforme a lo dispuesto en el artículo 58° del D.S. N°029-2019-VIVIENDA.

**Tipo Modalidad A:**

Podrán acogerse a esta modalidad:

a) Todos los predios que cuenten con Escritura Pública y/o título de propiedad, además deberán anexar copia literal del predio inscrito en la SUNARP actualizada; no podrán acogerse a esta ordenanza los predios que tengan constancia de posesión, que estén en proceso de saneamiento físico legal, en proceso de prescripción adquisitiva y otros similares.

b) La construcción de una vivienda unifamiliar hasta 120 m<sup>2</sup> construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote (y que se ajusten a los parámetros urbanísticos emitidos por la Municipalidad Distrital de Punta Negra).

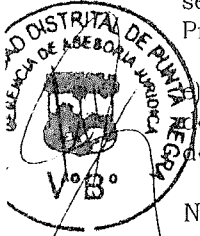
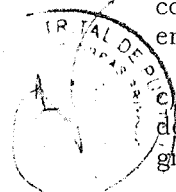
c) La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica y/o edificación sin carga ni gravámenes, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m<sup>2</sup>.

d) La construcción de cercos de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la materia.

e) Las construcciones que cumplan con los parámetros de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE y los parámetros urbanísticos emitidos por la Municipalidad Distrital de Punta Negra.

No están consideradas en esta modalidad:

Las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo literal f) del numeral 2 del artículo 3° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.





**CAPITULO IV**  
**DEL PROCEDIMIENTO**

**ARTICULO 7°.- Procedimiento:**

**A) Procedimiento en la Regularización de Edificaciones Ejecutadas.**

1. Una vez ingresado el expediente ante la Jefatura de Trámite Documentario y Archivo, ésta lo remite al área competente, donde en un plazo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente, se procede a 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 Edificación.
2. En la constancia de edificación, el funcionario municipal compara ésta 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.
3. De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal dentro del plazo de quince (15) días hábiles sella y firma los planos presentados, así como la parte del Formulario Único de Edificación - FUE consignando el número de la respectiva resolución.  
Dos juegos de Formulario Único de Edificación - FUE y la documentación técnica se entregarán al administrado, los cuales constituyen título suficiente para la inscripción registral.
4. 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.
5. 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 comunicará al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.  
Subsanadas las observaciones, la municipalidad, en un plazo no mayor de días (5) días hábiles realizará la revisión que corresponda y de encontrarlo conforme procederá según corresponda, con lo dispuesto en el numeral 3 del presente artículo.
7. De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido al numeral 5 del presente artículo según corresponda.
8. Trascurrido el plazo señalado en el numeral 1 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la municipalidad se aplicará el silencio administrativo positivo.

**CAPITULO V**  
**DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES**

**ARTICULO 8°.- Parámetros Edificatorios.**

Se considerarán los siguientes parámetros, detallados a continuación:

1. **RETIROS.** - Lo que se indica en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y los parámetros urbanísticos de la Municipalidad distrital.
2. **AREA LIBRE.** - En predios de uso residencial lo que indica el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y los parámetros urbanísticos de la Municipalidad distrital.



- 3. **POZOS DE LUZ.** - Para los pozos de luz, se aplicará lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, debiendo tener en cuenta:
  - a) Para viviendas unifamiliares, tendrán una dimensión mínima de 2.00 m por lado medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.
  - b) Para viviendas en edificaciones multifamiliares, tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m. por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.
- 4. **VOLADIZOS.** - En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirá voladizos sobre la vereda, además de lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**PRIMERA.** - La vigencia de la presente Ordenanza es hasta el 31 de agosto de 2021, pudiendo ser prorrogado mediante Decreto de Alcaldía.

**SEGUNDA.** - En caso que el administrado haya sido notificado con una sanción administrativa del 10% del valor de la obra, según el Decreto Supremo 29-2019-VIVIENDA, por construir sin licencia, podrá acogerse a la aplicación de la presente ordenanza, siempre y cuando no haya realizado el pago; obligándose al pago del 2% del Valor de la Obra Ejecutada.

**TERCERA.** - En caso que el administrado haya sido notificado con una sanción administrativa del 10% del valor de la obra, según el Decreto Supremo 29-2019-VIVIENDA, por construir sin licencia y haya realizado el pago de dicha sanción, podrá regularizar su licencia adjuntando copia del recibo de pago de la sanción impuesta, esta regularización en ningún caso supone devolución de pago por concepto alguno.

**CUARTA.** - Todas las edificaciones ya construidas, sin licencia deberán acogerse a los parámetros urbanísticos emitidos por La Municipalidad.

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

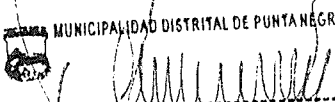
**SEXTA.** - En todo aquello no contemplado y que no se contraponga a la presente Ordenanza, será de aplicación supletoria, lo dispuesto por la Ley N° 29090, sus reglamentos y sus modificatorias vigentes, así como las normas urbanísticas vigentes.

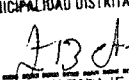
**SEPTIMA. - FACULTAR** a la señora alcaldesa para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, así como para determinar y aprobar la prórroga de su vigencia.

**OCTAVA. - ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas, y demás órganos competentes de la Municipalidad Distrital de Punta Negra, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

**NOVENA. - DISPONER** que la Secretaría General e Imagen Institucional publique la presente Ordenanza en el Diario Oficial “El Peruano”, y la Sub Gerencia de Logística e Informática realice la publicación de la misma en el portal de la entidad edil ([www.munipuntanegra.gob.pe](http://www.munipuntanegra.gob.pe)).

**REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

  
 Abog. MAXIMO ASEÑCIOS TRUJILLO  
 SECRETARIO GENERAL E IMAGEN INSTITUCIONAL

  
 JULIA BET TATAJE TABOADA  
 ALCALDE