

Ordenanza que establece beneficio de regularización extraordinaria de edificaciones de uso residencial ejecutadas sin licencia municipal en el distrito

ORDENANZA N° 309

La Molina, 23 de marzo de 2016

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen Conjunto N° 03-2016, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico y la Comisión de Asuntos Jurídicos, sobre propuesta de Ordenanza que establece Beneficio de Regularización Extraordinaria de Edificaciones de Uso Residencial Ejecutadas sin Licencia Municipal, en el Distrito de La Molina; y,

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 8) del artículo 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, por mayoría y con dispensa del trámite de su lectura y aprobación del acta, emitió la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL EJECUTADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE LA MOLINA

CAPÍTULO I

Artículo Primero.- OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto otorgar un plazo extraordinario para la regularización de diversas edificaciones sin licencia municipal de uso residencial, ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2015; periodo que el administrado deberá sustentar y acreditar documentariamente.

En caso la edificación a regularizar tenga Uso Mixto: Vivienda-Comercio, la presente Ordenanza será aplicable sólo para el área destinada a vivienda.

Artículo Segundo.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para conocer el procedimiento de regularización normado por la presente ordenanza es la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, la misma que resolverá en primera instancia administrativa, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico la que emitirá pronunciamiento en Segunda Instancia, agotando con dicho pronunciamiento, la vía administrativa.

Artículo Tercero.- DE LOS SOLICITANTES

Podrán acogerse al presente beneficio, todas aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren facultadas, según lo previsto en la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, y sus modificatorias, cuyas edificaciones se encuentren dentro de aquellas descritas en el objeto de la presente norma.

CAPÍTULO II

REQUISITOS

Artículo Cuarto.- Los solicitantes de licencias de edificación en vía de regularización deberán iniciar el procedimiento presentando los documentos indicados en el Artículo 69 del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, y sus modificatorias, siempre y cuando el predio donde se haya ejecutado la obra sin licencia, cuente por lo menos, con el proyecto de habilitación urbana aprobado.

En caso de viviendas unifamiliares (en lotes únicos, unidades que conformen las quintas y/o en edificaciones multifamiliares) en terrenos clasificados como parcelaciones semirústicas o parcelaciones semiurbanas, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o declaratoria de fábrica y/o hayan regularizado la edificación directamente ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, también podrán ser objeto de acogimiento al presente beneficio, siempre y cuando pretendan regularizar ampliaciones, remodelaciones, (que no se configuren como una nueva unidad de vivienda adicional), construcción de cercos mayores a 20 ml (que no tengan afectación vial) o demoliciones parciales.

CAPÍTULO III

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES

Artículo Quinto.- Se tomará como base lo estipulado en el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado con Decreto de Alcaldía N° 05-2012 y sus modificatorias, sin embargo, siendo que la presente ordenanza busca que los administrados puedan realizar un saneamiento físico legal del predio que desean regularizar, se ha tenido a bien flexibilizar algunos conceptos que deberán tenerse en consideración al momento de evaluar estos tipos de proyectos, por estar ya ejecutados, conforme son detallados a continuación:

1.- ZONIFICACIÓN.- En la verificación y evaluación de la edificación materia de regularización, se tomarán en consideración el cumplimiento de las normas y parámetros aplicables al inmueble en la fecha de culminación de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, lo que favorezca a la edificación a regularizar.

Se permitirá para zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y Residencial de Densidad Baja (RDB con trama y sin trama) la regularización de viviendas unifamiliares, quintas y multifamiliares.

2.- RETIRO.- Los inmuebles que se encuentran en zonas urbanas consolidadas, frente a vías locales, que cuenten con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resultan técnicamente procedentes, siempre y cuando, en el caso de los frontales, coincidan con el 50% de la longitud del lado de la cuadra, debiendo presentar la gráfica correspondiente, debidamente sustentada con fotografías.

Esta normativa no es aplicable en lotes ubicados en parcelaciones semirrústicas y parcelaciones semiurbanas.

En caso de los predios ubicados en Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama) se podrán regularizar las construcciones (únicamente en el primer piso de la edificación) en retiros laterales, a partir de una distancia equivalente al doble del retiro frontal vigente y en retiro posterior hasta el 100% de la longitud de dicho lindero, siempre y cuando su altura no perjudique al lote adyacente.

3.- JARDÍN DE AISLAMIENTO.- No se aceptarán construcciones de ningún tipo sobre el jardín de aislamiento.

4.- ÁREA LIBRE.- Se aceptará la disminución de hasta el 30% sobre el porcentaje de área libre mínima establecida en la normatividad vigente siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.

5.- POZOS DE LUZ.- Se aplicará una tolerancia máxima del 25% de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

6.- ESTACIONAMIENTOS.- Se tomará en cuenta la normatividad aplicable a la fecha de construcción de la edificación a regularizar o si le resultase al administrado más conveniente, la normatividad vigente.

En caso que el cumplimiento del número de estacionamientos establecidos en el respectivo parámetro, implique efectuar modificaciones sustanciales a la edificación existente (en su diseño arquitectónico y/o estructural); se aceptará la dotación existente de estacionamientos.

7.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- Se podrán regularizar construcciones de hasta 01 piso adicional sobre la altura máxima permitida, de acuerdo a la normatividad aplicable a la fecha de su construcción y/o en el caso que le sea favorable, la normatividad vigente, siempre y cuando no constituya una nueva unidad inmobiliaria y no cuente con escalera(s) (principal o interna) que lleguen a un nivel más sobre el piso adicional mencionado.

Asimismo, no se aplicará el concepto de retranque frontal de la edificación.

8.- REGISTRO VISUAL.- Los vanos de las edificaciones a regularizar no deberán tener registro visual a otros predios; caso contrario se deberá presentar declaraciones juradas notariales de los propietarios de los predios colindantes donde manifiesten no oponerse al registro visual.

9. OTROS.- Quedará sujeto a evaluación de la Comisión Técnica otras tolerancias respecto al Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones.

No será objeto de regularización las edificaciones que no cumplan con las alturas de piso terminado a vigas y dinteles; rutas de evacuación por emergencia y rampas de acceso peatonales y a estacionamientos.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO GENERAL

Artículo Sexto.- El plazo para la calificación de procedimiento de regularización es de (20) días hábiles, renovables cada vez que se formulen observaciones. Para la aprobación del procedimiento

se requiere el dictamen Conforme de la Comisión Técnica y la opinión favorable del delegado AD HOC (de ser el caso).

En caso opere el Silencio Administrativo Positivo, a fin de que se le otorgue la respectiva Licencia de Edificación en Vía de regularización al administrado, éste deberá cancelar el monto de la liquidación correspondiente. De no efectuarse el pago dentro del plazo otorgado, se procederá conforme a la Fiscalización Posterior.

Artículo Séptimo.- El expediente será recepcionado por la Mesa de Partes de la Municipalidad de La Molina, conforme lo señalado en el Artículo 48 del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, y sus modificatorias; luego de comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo Cuarto de la presente ordenanza y previo pago del Derecho de Trámite correspondiente.

Artículo Octavo.- La Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para realizar los siguientes actos:

El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. Efectuar la inspección ocular de la obra ejecutada que se desea Regularizar.

2. Verificar que la obra ejecutada corresponda a los planos presentados, verificando que se cumplan con la normatividad aplicable al inmueble en la fecha de inicio de la obra o los parámetros vigentes o los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en el Capítulo III, en lo que favorezca a la edificación a regularizar, emitiéndose el Informe respectivo.

3. Emitir un informe de Verificación Administrativa sobre la realidad física de la obra con respecto al cumplimiento de la normativa vigente y de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aplicables en el Capítulo III.

4. Una vez emitido el informe del verificador, el expediente será derivado a la Comisión Técnica, la cual en base al informe de inspección ocular y al expediente presentado, materia de regularización, evaluará si éste cumple con la normativa vigente y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios al cual se ha acogido el solicitante de acuerdo a lo señalado en el Capítulo III de la presente norma.

5. Si el resultado del Acta de Verificación y Dictamen es NO CONFORME, deberá ser justificado consignándose la norma transgredida, el artículo pertinente y la precisión de las observaciones técnicas; asimismo, se deberán precisar las obras adicionales de demolición y remodelación a ejecutar para lograr la aprobación. En este caso la Municipalidad procederá a notificar al administrado a fin de que levante las observaciones formuladas por la Comisión Técnica en un plazo de quince (15) días hábiles. La presentación de nuevos documentos renovará el plazo de evaluación.

6. En caso el administrado no cumpla con presentar la subsanación de las observaciones en el plazo establecido o que habiéndose presentado el levantamiento de observaciones, la Comisión Técnica determine que no se ha levantado la totalidad de las mismas y reitere su calificación de “no conforme”, se procederá a emitir la respectiva Resolución de Improcedencia, la cual será notificada al administrado, con lo que concluirá el procedimiento. Asimismo se precisa que en el presente procedimiento solamente se efectuará hasta dos (2) revisiones por la Comisión Técnica.

7. Si el resultado del Acta de Verificación y Dictamen es CONFORME, se procederá a realizar la liquidación de pago correspondiente incluyéndose la Multa correspondiente a la ejecución de la obra sin Licencia conforme lo establece el Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por D.S. N° 008-2013-VIVENDA y sus modificatorias; la cual deberá ser cancelada, como máximo, dentro de los quince días calendario siguientes a su notificación y puesto en conocimiento de la Subgerencia de

Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas; en caso de no realizarse el pago dentro del plazo establecido se concluirá el procedimiento por abandono.

Una vez cancelada la liquidación, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, se deberá sellar y firmar los planos presentados, así como la parte del FUE - Regularización de Licencia; consignándose el número de la respectiva Resolución de Licencia de Edificación en Vía de Regularización.

El procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación deberá ser realizado de acuerdo al Capítulo IV del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, y sus modificatorias, para lo cual deberá iniciar el procedimiento correspondiente cumpliendo con los requisitos establecidos en el TUPA vigente.

CAPÍTULO V

BENEFICIO ECONÓMICO

Artículo Noveno.- BENEFICIOS ECONÓMICOS

Se otorgará un descuento del 60% del monto de la multa por ejecutar obras sin licencia de edificación, prevista dentro del presente proceso de regularización; únicamente cuando dicha multa sea mayor a 1 UIT y la edificación a regularizar, no haya sido materia de ningún otro tipo de beneficio anterior; sin embargo, en ningún caso el monto final a pagar por el administrado, incluido el referido descuento, será menor a 1 UIT.

Cuando la multa no exceda 1UIT, no se otorgará ningún beneficio económico, debiéndose cancelar la totalidad de la multa.

Los administrados que hayan iniciado un procedimiento de regularización bajo otras normativas y se encuentren en la etapa de entrega o pago de liquidación de multa, podrán acogerse al beneficio actual, aun cuando dicho procedimiento haya sido cuestionado administrativamente, para lo cual previamente se deberán desistir del mismo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- El plazo de vigencia de la presente Ordenanza es hasta el *30 de junio del 2016*.(*)

(*) De conformidad con el [Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 009-2016](#), publicado el 30 junio 2016, se prorroga la vigencia de la presente Ordenanza, hasta el 30 de noviembre de 2016.

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

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 la prórroga de su vigencia conforme a sus atribuciones.

Cuarta.- Encárguese a la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas y demás órganos competentes de la Municipalidad de La Molina, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Quinta.- Deróguense los artículos Segundo y Tercero de la Ordenanza N° 078-MDLM.

Sexta.- Encárguese a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano; y a la Gerencia de Tecnologías de Información su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad: www.munimolina.gob.pe; en el Portal del Estado Peruano: www.peru.gob.pe; y en el Portal de Servicios al Ciudadano: www.serviciosalciudadano.gob.pe.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

JUAN CARLOS ZUREK P.F.

Alcalde

-