

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 389-MDCH


Chaclacayo, 30 de Octubre de 2017



POR CUANTO:


EL CONCEJO DISTRITAL DE CHACLACAYO, en sesión de la fecha; y,

VISTO:




El Concejo Municipal de Chaclacayo, en Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha; el Informe N° 0141-2017-SGPUCHE-GDU/MDCH, de la Subgerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitación y Edificaciones; los Informes N° 229-2017-GAJ/MDCH, y 231-2017-GAJ/MDCH; y,

CONSIDERANDO:




Que, la Municipalidad es un órgano de gobierno local con autonomía económica, política y administrativa en los asuntos de su competencia y se rige por la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 y conforme lo prescribe el artículo IV del título Preliminar 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, la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 27680, en el artículo 2°, inciso 22, indica que la persona tiene derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado para el perfecto desarrollo de su vida; y según artículo 66° los recursos naturales renovables y no renovables son patrimonio de la nación. El estado es soberano en su aprovechamiento y en su artículo 194° establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, 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° numeral 3, ítems 3.6, inciso 3.6.2 de la Ley N° 27972, establece que las municipalidades distritales tienen la función específica exclusiva de normar, regular, otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, establece que las municipalidades distritales establecen las ordenanzas en la materia de su competencia, siendo normas de carácter general de mayor jerarquía, pudiendo crear, modificar, suprimir o exonerar las licencias y derechos dentro de los límites establecidos por ley;

Que, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 29090, sus modificatorias y reglamentado mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, se establece el procedimiento de Regularización de Edificaciones sin licencia o que





**MUNICIPALIDAD  
DE CHACLACAYO**



no tenga conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, siempre que cumplan con la normativa técnica vigente a la fecha de su construcción, o en el caso que le sea favorable, la normativa vigente;



Que, la evaluación técnica de las edificaciones tiene como marco normativo los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que no considera el contexto socioeconómico y cultural en el que fueron construidas las edificaciones del distrito de Chaclacayo, así como las multas correspondientes; debiendo regular el porcentaje de área libre, número de estacionamientos y retiro municipal, acorde a la realidad física distrital.

Que, a fin de salvaguardar la propiedad de terceros y de los habitantes del distrito de Chaclacayo de lo indicado en el artículo 30° del D.S. N° 006-2017-VIVIENDA "Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", todo tipo de edificación que no cumplan con los parámetros urbanísticos y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado, serán materia de demolición, de conformidad con el artículo 93° de la Ley N° 27972.



Que, a fin de establecer un marco normativo para el procedimiento de regularización de edificaciones construidas en el plazo del 20 de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre del 2008, que no contravenga con la realidad socio-económica de los pobladores del distrito de Chaclacayo, es necesario realizar un reajuste en los parámetros urbanísticos y edificatorios, como a sus respectivas multas, para estipular una tolerancia en las edificaciones que permita el desarrollo urbano distrital.

Estando a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, y luego del debate correspondiente y con dispensa del trámite de lectura y aprobación de Acta, el Pleno de Concejo Municipal aprobó por **Mayoría** la siguiente:

## **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO CON FINES DE REGULARIZACIÓN PARA EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE CHACLACAYO**

### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA**

Se encuentra comprendido dentro de los alcances de la presente Ordenanza, las edificaciones netamente de uso residencial y vivienda-comercio (siempre que la vivienda sea el uso principal), que se hayan construido, ampliado, modificado, remodelado y/o demolido, que tengan o no conformidad de Obra y/o Declaratoria de Fábrica después del 20 de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre del 2008 y que no cuenten con dicho requisito a diciembre del 2016, periodo que el administrado deberá sustentar y acreditar documentariamente.



Se será de aplicación en todo el ámbito de la jurisdicción del distrito de Chaclacayo, los predios y/o edificaciones ubicados en las denominadas "Sub-zona A y Sub-zona B" de la zona de reglamentación especial o zona centro tradicional del Distrito de Chaclacayo acorde a la Ordenanza N° 232-2011-MDCH, afectos por la ampliación de la avenida Nicolás Ayllón y Carretera Central aprobado mediante ordenanza N° 341-2001-MML, predios ubicados en prolongación de vías existentes que formen parte de un tramo vial, edificaciones que se encuentren dentro de un área destinada para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión, zonas declaradas como intangibles o de alto riesgo; predios que invadan la vía pública, retiros municipales y jardines de aislamiento definidos en el proceso de Habilitación Urbana en general.



También se pueden acoger a la presente ordenanza los siguientes procedimientos:

- a) Edificaciones que no cuenten con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica a la fecha, pese a contar con Licencia de Edificación y no puedan inscribir las fábricas respectivas en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP, señalando que no se encontrarán sujetos al pago de una multa.
- b) Edificaciones con fábricas inscritas con cargas técnicas en la SUNARP, podrán solicitar en base a un documento simple el levantamiento de las cargas respectivas.

#### **Artículo 2°.- REQUISITOS DE ACOGIMIENTO**

- a) Para acogerse al trámite establecido en la presente Ordenanza, las obras de edificación nueva, ampliación, remodelación, modificación y demolición; deberán haberse concluido en las fechas indicadas en el artículo anterior y/o de ser casos extraordinarios debidamente sustentados técnicamente con firma de notario por encontrarse fuera de la fecha estipulada por el D.S. N° 006-2017-VIVIENDA y D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, que la Subgerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitaciones y Edificaciones definirá si el pedido es procedente.
- b) Previo a la emisión de la Licencia de Edificación en vías de regularización, el administrado deberá presentar la constancia de no adeudo y declarar ante la Gerencia de Administración Tributaria y atención ciudadana las áreas existentes, inclusive las áreas a regularizar.
- c) Los predios deberán contar con saneamiento físico y legal para poder solicitar la Regularización de Edificación, pudiendo ser mediante un proyecto de Habilitación Urbana aprobado, Habilitación Urbana de Oficio o encontrarse dentro del saneamiento de predios de COFOPRI.
- d) Para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, se deberá acreditar la recepción de Obras de la Habilitación Urbana y que el predio ya cuenta con el carácter de urbano, acorde al numeral 3.2, artículo 3°, Capítulo I, Título I, D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.

#### **Artículo 3°.- VIGENCIA**

El plazo para acogerse a la presente ordenanza es hasta el 02 de abril del 2018, contado a partir del día siguiente de la publicación de la misma.

#### **Artículo 4°.- TASAS ADMINISTRATIVAS**

El monto por derecho de trámite de la Licencia de edificación en vías de regularización se encuentra comprendido dentro del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente; y la respectiva multa dentro de los alcances de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 5°.- ÓRGANOS COMPETENTES**

La unidad competente para revisar los procedimientos administrativos normados, en aspectos administrativo y técnicos en la presente ordenanza, es la Subgerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitaciones y Edificaciones, la que resolverá en Primera instancia; siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano la que emitirá pronunciamiento en Segunda Instancia, agotando la vía administrativa.

## **TÍTULO II REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

#### **Artículo 6°.- REQUISITOS**

La tipología de las edificaciones serán calificadas mediante la modalidad A, B y C, acorde a la Ley N° 29090 y su Reglamento D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, siendo potestad de la Municipalidad la calificación de edificaciones comprendidas en la modalidad A y B; y las edificaciones de uso mixto bajo la modalidad





potestad de la Comisión Técnica Calificadora del Colegio de Arquitectos del Perú-CAP y los delegados Ad Hoc, acorde a la normativa vigente.

Los requisitos son los siguientes:

- a) Formulario Único de Edificación-FUE, por triplicado y debidamente suscritos.
  - b) Cuando no sea el propietario del predio, el documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.
  - c) 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 que conste inscrita la misma.
  - d) Documentación técnica, firmada por el profesional Constatador, compuesta por:
    - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
    - Planos de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones)
    - Memoria descriptiva
  - e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
  - f) Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado, según formato extendido por la Corporación Edil (Anexo I).
  - g) Declaración jurada de Habilitación Profesional firmada por los profesionales que intervienen, declarando estar hábiles para el ejercicio de la profesión.
  - h) 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.
- i) 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.
- De ser el caso de encontrarse en la Modalidad C para viviendas de uso mixto, deberá presentar:
- Planos de seguridad y evacuación amoblados, con su respectiva memoria descriptiva.
  - Presentar copia del comprobante de pago por derecho de revisión de la Comisión Técnica Calificadora de Arquitectos.
  - Presentar copia del comprobante de pago por derecho de revisión de los delegados Ad Hoc.

#### Artículo 7º.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir para la obtención de la Licencia de Edificación vía Regularización es el siguiente:

1. El expediente presentado de Regularización de Licencia de Edificación, será ingresado a la Sub Gerencia de Gestión Documentaria y Archivo Central, y será remitido a la Sub Gerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitaciones y Edificaciones.
2. Para las edificaciones de Modalidad A y B, la Sub Gerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitaciones y Edificaciones, en un plazo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del Expediente, efectuará la Verificación Administrativa y Técnica de la edificación, pudiendo ser:
  - a. De ser conforme se procederá a la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.
  - b. De presentar observaciones subsanables, en un solo acto se notificará al administrado para que pueda subsanarlas en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, tiempo





**MUNICIPALIDAD  
DE CHACABUCO**

que no será contabilizado como parte de la verificación técnica y administrativa, y podrá ser prorrogable hasta por un plazo de diez (10) días hábiles. El plazo volverá a ser contabilizado con el ingreso de los documentos subsanados en la Sub Gerencia de Gestión Documentaria y Archivo Central.

- c. De presentar observaciones no subsanables, se comunicará la improcedencia de la solicitud y será emitida la resolución y acciones correspondientes.
3. Para las edificaciones de Modalidad C, la Sub Gerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitaciones y Edificaciones, en un plazo de veinticinco (25) días hábiles contados desde la presentación del Expediente, efectuará la Verificación Administrativa y Técnica de la edificación, y que en conjunto con la calificación de la Comisión Técnica y los delegados Ad Hoc, emitirá un pronunciamiento, que:
  - a. De ser conforme se procederá a la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.
  - b. De presentar observaciones subsanables, en un solo acto se notificará al administrado para que pueda subsanarlas en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, tiempo que no será contabilizado como parte de la verificación técnica y administrativa, y podrá ser prorrogable hasta por un plazo de diez (10) días hábiles. El plazo volverá a ser contabilizado con el ingreso de los documentos subsanados en la Sub gerencia de Gestión documentaria y Archivo Central.
  - c. De presentar observaciones no subsanables, se comunicará la improcedencia de la solicitud y será emitida la resolución correspondiente.
4. De ser conforme la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin y dentro del plazo establecido debe sellar y firmar el Formulario Único de Edificación-FUE y los planos presentados, consignando el número de resolución respectiva. El administrado recibirá dos (02) juegos de FUE y planos respectivos debidamente sellados y firmados por la Municipalidad distrital.
5. De vencer el plazo otorgado, sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido en el inciso c) de los numerales 2 y 3.
6. Transcurrido el plazo señalado en el numeral 1 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, será aplicable el **silencio administrativo positivo**.

#### **Artículo 8°.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES**

Las edificaciones a regularizar deberán cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la ejecución de la obra o los actuales, de ser favorables a la edificación a regularizar, siendo de aplicación las siguientes tolerancias:

8.1 Los inmuebles que se ubiquen en zonas urbanas consolidadas con frente a vías locales, que cuenten con retiros y volados técnicamente procedentes, siempre que coincida en un 100% con las propiedades de la misma cuadra, debiendo ser sustentado gráficamente con fotografías. No se aplicará el beneficio antes indicado, si es que los retiros y/o volados a regularizar impiden la visibilidad vehicular (ochavo); así como aquellos volados que se encuentran a una distancia menor de 2.50 metros con respecto a las redes públicas de electricidad; y de ser el caso que las edificaciones a regularizar son anteriores a la colocación de las redes de electricidad, deberá sustentar mediante documentos. Si la edificación presenta diferentes volados por nivel, se determinará la distancia a las redes públicas del volado de mayor longitud con respecto al primer nivel.

8.2 Se aceptará la disminución de hasta el 30% sobre el porcentaje de área libre mínima establecida en la normativa vigente y se aplicará una tolerancia máxima de los pozos de luz de un 25%







de lo establecido en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE); siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.

8.3 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 manifiestan no oponerse al registro visual.

8.4 La regularización de azoteas se regirá mediante lo estipulado en la Ordenanza N° 277-2012-MDCH "Ordenanza que establece el régimen normativo para el uso de las azoteas de los inmuebles ubicados en el distrito de Chacacayo".

8.5 Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo en viviendas ubicadas en la zonificación RDB y RDM, que estén inscritos en Registros Públicos, siempre que cumplan con el siguiente cuadro:

Cuadro N° 01: Tolerancia de la Zonificación Residencial

Zonificación	Usos	Tolerancia del lote normativo
Residencial de Densidad Baja (RDB)	Unifamiliar	200
	Multifamiliar	300
	Conjunto Residencial	1500
Residencial de Densidad Media (RDM)	Unifamiliar	90-120-150
	Multifamiliar	150
	Conjunto residencial	1200



8.6 El déficit de plazas de estacionamiento será debidamente sustentado con la normativa de la fecha de construcción de la edificación a regularizar o si le resultase al administrado más conveniente, la normativa vigente. En caso que el cumplimiento del número de estacionamientos establecidos en la normativa, implique efectuar modificaciones sustanciales a la edificación existente (en su diseño arquitectónico y/o estructural); se aceptará la dotación existente de estacionamientos, siendo 01 plaza de estacionamiento la unidad mínima por edificación.

8.7 Se indica que cualquier tipo de excedente a las tolerancias antes indicadas, que sea corroborada durante la inspección técnica, no serán constituidas como cargas técnicas y el procedimiento será declarado como improcedente.

#### Artículo 9°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Acorde a la Ley N° 29090 y su Reglamento D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, se señala que uno de los requisitos estipulados en el artículo 69°, indica que se debe presentar la copia del comprobante de multa del 10% el valor de la obra. Acorde a la realidad socio-económica de los administrados, se procede a indicar los siguientes beneficios administrativos para la regularización de edificaciones del distrito de Chacacayo, siendo:

- Para Viviendas Unifamiliares 4%
- Para Viviendas Multifamiliares 5%
- Para Vivienda-Comercio 5.5%
- Para Vivienda tipo condominio 7%





### TÍTULO III CONFORMIDAD DE OBRA DE LAS REGULARIZACIONES

#### Artículo 10°.- REQUISITOS

Al declararse como CONFORME la Regularización de la edificación, el administrado podrá continuar con el trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, adjuntando para ello la siguiente documentación técnica, debidamente firmada y sellada por los profesionales responsables y propietario:

- FUE-Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica por triplicado, debidamente llenados. De existir condóminos, deberá adjuntar el anexo A o B.
- Documentación técnica de la edificación por triplicado, siendo:
  - Plano de Ubicación y Localización.
  - Plano de distribución del inmueble.

Deberá tenerse en consideración que los membretes deben indicar el asunto del procedimiento, "Conformidad y Declaratoria de Fábrica".

#### Artículo 11°.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento será regido en base al artículo 7° de la presente ordenanza.

#### Artículo 12°.- TASAS ADMINISTRATIVAS

El monto por derecho de trámite de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica se encuentra comprendido dentro del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente.

### TÍTULO IV LEVANTAMIENTO DE CARGAS

#### Artículo 13°.- DE LAS CARGAS INSCRITAS

Los predios que cuenten con cargas inscritas podrán acogerse a la presente ordenanza con una solicitud simple y los requisitos señalados en el artículo 6° de la presente ordenanza a fin de levantar dichas cargas, con la regularización de la edificación. Además, deberá adjuntar el informe técnico con firmas debidamente legalizadas del propietario y Verificador Responsable acreditado ante la Zona Registral N° IX-Sede Lima (Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado y habilitado)

#### Artículo 14°.- DE DECLARARSE IMPROCEDENTE

De ser declarado como improcedente, el propietario y/o administrado deberá adecuarse a la normativa vigente mediante la solicitud de la Licencias de Edificación correspondiente, pudiendo ser de remodelación, ampliación, demolición parcial y/o demolición total, de ser el caso; en base a la Ley N° 29090 y su Reglamento D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

#### Primera.- Disposiciones Generales

Todo lo que no se ha considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza se regirá de manera supletoria conforme a lo señalado en la Ley N° 29090, su Texto Único Ordenado aprobado mediante D.S. N° 006-2017-VIVIENDA y su reglamento aprobado mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA; como también conforme a la Ley N° 27157 y su reglamento, Reglamento Nacional de Edificaciones.





#### **Segunda.- Del fraccionamiento**

No podrán ser motivo de fraccionamiento los pagos efectuados bajo los alcances de la presente ordenanza.

#### **Tercera.- Acogimiento**

Podrán acogerse a la presente Ordenanza aquellos procedimientos que a su entrada en vigencia se encuentren en trámite, con inicio del procedimiento sancionador o en etapa de ejecución coactiva. Indicando que todos aquellos propietarios de edificaciones que no se acojan a la presente Ordenanza de Regularización de Edificaciones mediante las Licencias de Edificación, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAS) de la jurisdicción de Chacacayo y materia de demolición conforme lo indica el artículo 93° de la Ley N° 27972.

#### **Cuarta.- De los Parámetros urbanísticos y edificatorios**

Toda edificación que sea regularizada mediante la presente ordenanza, podrá solicitar licencia de ampliación, remodelación y/o demolición parcial teniendo en consideración las tolerancias estipuladas en el artículo 8°, siempre que se mantenga el mismo uso en la edificación con la que fue aprobada. De ser el caso de modificar el uso de la edificación o solicitar licencia de edificación nueva, se acogerá a la normativa vigente y no a lo indicado en la presente ordenanza.

#### **Quinta.- Encargatura**

Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Planificación Urbana, Catastro, Habilitaciones y Edificaciones de acuerdo a su competencia; correspondiendo a la Subgerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la difusión de la misma dentro del plazo establecido en el artículo 3° de la presente Ordenanza.

#### **Sexta.- Facultades**

Facúltese al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza; así como su prórroga.

#### **Séptima.- Declaración jurada del profesional Constatador**

Apruébese el Anexo I que es parte integrante de la presente Ordenanza.

#### **Octava.- Vigencia**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**REGISTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHACLACAYO**

Abg. ORLANDO YUPANQUI ZAMUDIO  
SECRETARIO GENERAL



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHACLACAYO**

Ing. DAVID APONTE JURADO  
ALCALDE