

así como para determinar y aprobar las prórrogas de su vigencia de acuerdo a sus atribuciones, conforme lo indica la Segunda Disposición Final de la referida ordenanza;

Que, a través del informe de vistos, la Subgerencia de Recaudación y Fiscalización Tributaria propone prorrogar la vigencia de los beneficios tributarios y no tributarios para el pago del Impuesto Predial, arbitrios municipales, multas tributarias y multas administrativas;

Que, el informe de vistos, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, señala que la Ordenanza N° 756-2025-MDEA, aprobó los beneficios tributarios y no tributarios a favor de los contribuyentes del distrito de El Agustino y esta fue prorrogada anteriormente, sin embargo, persiste la necesidad de prorrogar los efectos de la ordenanza con eficacia anticipada al 01 setiembre del presente año, culminando el 30 de setiembre del 2025, con la finalidad de disminuir la morosidad y propiciar la estabilidad tributaria para la atención de los servicios públicos;

Que mediante Memorandum N° 01122-2025-OGAD-MDEA, la Oficina General de Administración emite opinión favorable respecto a la vigencia de los beneficios tributación y no tributarios, a fin de que este beneficio sea el alcance de la mayoría de los contribuyentes del distrito de El Agustino.

Que, con Informe N° 0320-2025-OGPP/MDEA, la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto declara procedente la prórroga de la vigencia de los beneficios tributarios y no tributarios, con eficacia anticipada al 01 setiembre del 2025;

Que, con Informe N° 374-2025-OGAJ-MDEA, de la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, emite opinión favorable a la expedición de un decreto de alcaldía como mecanismo idóneo para la declaración de prórroga de los beneficios tributarios y no tributarios, con eficacia anticipada al 01 setiembre del 2025.

Estando a lo dispuesto y en uso de las facultades conferidas en el numeral 6 del artículo 20 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo 1.- PRORROGAR con eficacia anticipada al 01 setiembre del 2025, culminando el 30 de setiembre del 2025 la vigencia de la Ordenanza N° 756-2025-MDEA, que establece beneficios tributarios y no tributarios a favor de los contribuyentes del distrito de El Agustino.

Artículo 2.- ENCARGAR a la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas y la Oficina General de Administración, el estricto cumplimiento del presente decreto de alcaldía.

Artículo 3.- PUBLICAR en el Diario Oficial “El Peruano” y en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano (www.gob.pe)

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

RICHARD SORIA FUERTE
Alcalde

2439376-1

PROVINCIAS

**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DEL CALLAO**

Ordenanza que simplifica, regula y complementa el régimen especial de regularización de licencias de edificaciones en el Cercado del Callao

**ORDENANZA MUNICIPAL
N° 025-2025/MPC**

Callao, 22 de setiembre de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO,

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL PROVINCIAL DEL CALLAO

VISTO: En sesión ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 030-2025-MPC-SR-COPODUN, de la Comisión de Población, Desarrollo Urbano y Nomenclatura, con sus antecedentes;

CONSIDERANDO:

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

Que, el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. Así mismo el artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, señala que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta los componentes y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que 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. Asimismo, el artículo 74° de la misma Ley, señala que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia;

Que, en relación a las funciones de las Municipalidades distritales y provinciales, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial; por otro lado, el numeral 3.6 y 3.6.2 del mismo artículo, establece que es función específica exclusiva de las municipalidades distritales, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de: construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 señala que “Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.”;

Que, de acuerdo con el artículo 39° del mismo cuerpo normativo, los concejos municipales ejercen sus funciones

de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos; entre las funciones que el Concejo Municipal ostenta, en el artículo 9°, numeral 8, tenemos “Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos.”;

Que, el artículo 1° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus modificatorias, establece que, el objeto de la Ley es establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para, entre otros, la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad jurídica privada y pública; estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la Ley;

Que, en ese orden de ideas, con Decreto Legislativo N° 1426, que modifica el artículo 30° de la Ley N° 29090, se dispone que “(...) las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades”;

Que, a la fecha, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 29090 y sus modificatorias, el plazo establecido para iniciar el procedimiento de regularización de edificaciones ha vencido, situación que ha generado que no exista una solución técnico legal actual al problema de las construcciones realizadas sin licencia de edificación que cumplen con los parámetros vigentes y puedan ser mantenidas en el tiempo;

Que, el segundo párrafo del artículo 40° del TUO de la Ley N° 29090, 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, con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, publicado el 06 de noviembre del 2019, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que desarrolla los procedimientos administrativos y los requisitos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los cuales son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 023-2019 de fecha 05 de diciembre del 2019, se restituye la vigencia del Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010 que fuera aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 000018 del 05 de octubre de 1995 y sus diversas modificatorias, incluyendo los planeamientos integrales y actualizaciones; plan que ha sido actualizado y derogado parcialmente por el Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 018-2025, sin interferir con el contenido de la presente Ordenanza;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 033-2023/MPC se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial del Callao, el cual establece en el inciso e) de su artículo 3°, que la Municipalidad es responsable de emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, así como protección y conservación del medio ambiente;

Que, mediante Informe N° 365-2025-MPC-GDU/SGOPR de fecha 14 de julio de 2025, la Subgerencia de Obras Privadas propone un proyecto de Ordenanza Municipal que Regula el Régimen Especial de Regularización de Licencias de Edificación de Uso Residencial, Uso Mixto (vivienda – comercio hasta 50.00 m². de área comercial),

Uso Comercial y Uso Industrial, el cual recoge las opiniones y recomendaciones formuladas por la Subgerencia de Fiscalización Administrativa, la Subgerencia de Control y Sanciones, la Subgerencia de Habilitación Urbana, la Subgerencia de Fiscalización Tributaria y la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro;

Que, de acuerdo a lo planteado por la Subgerencia de Obras Privadas, para la aplicación de la presente Ordenanza resulta necesario tener en cuenta las disposiciones contenidas en normas emitidas por esta Comuna, como: la Ordenanza Municipal N° 013-2003, que modifica el Plano General de Usos de Suelo; el Decreto de Alcaldía N° 000024-2005, que aprueba los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE; la Ordenanza N° 014-2008, que aprueba la Actualización del Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas y Reglamento de Actividades Urbanas, estándares de calidad y niveles operacionales para la Provincia Constitucional del Callao; y la Ordenanza Municipal N° 047-2009, que modifica el anexo 1 de la Ordenanza Municipal N° 000014;

Que, mediante memorando N° 273-2025-MPC/OGPMPI del 18 de julio de 2025, la Oficina General de Planeamiento y Modernización; Presupuesto e Inversiones hace suyo el Informe N° 229-2025-MPC/OGPMPI-OPM, por el cual la Oficina de Planeamiento y Modernización emite opinión favorable, toda vez que la Ordenanza propuesta permitirá regularizar las edificaciones de uso residencial, comercial e industrial existentes, impulsando el saneamiento físico de las propiedades, lo que conlleva el desarrollo urbano de la Provincia;

Que, mediante Informe N° 221-2025-MPC/OGAJ del 21 de julio de 2025, ratificado mediante Memorando N° 416-2025-MPC/OGAJ del 12 de agosto de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable con respecto al proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Régimen Especial de Regularización de Licencias de Edificación, planteado por la Subgerencia de Obras Privadas;

Que, mediante Dictamen N° 030-2025-MPC-SR-COPODUN del 10 de setiembre de 2025, la Comisión de Población, Desarrollo Urbano y Nomenclatura recomienda al Concejo Municipal Provincial del Callao, aprobar la ordenanza municipal que simplifica, regula y complementa el régimen especial de regularización de licencias de edificaciones;

Estando a lo expuesto, en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal Provincial del Callao, por unanimidad y con dispensa del requisito de lectura y aprobación del acta, ha aprobado la siguiente

ORDENANZA QUE SIMPLIFICA, REGULA Y COMPLEMENTA EL RÉGIMEN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES EN EL CERCADO DEL CALLAO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un procedimiento dentro de un periodo excepcional para la formalización de las edificaciones existentes de Uso Residencial, Uso Mixto (vivienda – comercio hasta 50.00 m². de área comercial), Uso Comercial y Uso Industrial, que hayan sido ejecutadas desde el 01 de enero 2017 hasta el 31 de diciembre de 2024, sin Licencia de Edificación y para aquellas que contando con Licencia de Edificación quieran regularizar las modificaciones que hayan ejecutado, siempre y cuando, cumplan con los requisitos y la normativa que se menciona en este mismo dispositivo.

La Municipalidad Provincial del Callao otorga esta facilidad excepcionalmente, con el fin de regularizar las edificaciones de uso residencial, comercial e industrial existentes, impulsando el saneamiento físico de las propiedades, lo que conlleva al desarrollo urbano de la Provincia y, asimismo, mejora la calidad de vida de nuestros vecinos, que construyeron sin licencia, o

los que adquirieron predios que están en proceso de regularización, salvaguardando su seguridad jurídica y de la propiedad, bajo los alcances de los Parámetros Urbanísticos Edificatorios según Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010, aprobado con Ordenanza Municipal N°000018-1995, vigente a la fecha conforme a lo dispuesto en el Artículo 2° de la Ordenanza Municipal N°023-2019; así como los alcances de la Ordenanza Municipal N° 013-2003 que modifica el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo de la Provincia Constitucional del Callao, la cual aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la Provincia Constitucional del Callao.

Artículo 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1 Los procedimientos administrativos y los requisitos que se desarrollan y señalan en la presente Ordenanza, son únicos y de aplicación obligatoria dentro del Cercado del Callao.

Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo puede exigir mayores requisitos que los establecidos en la presente Ordenanza.

2.2 Los procedimientos administrativos establecidos en la Ordenanza están sujetos al silencio administrativo positivo.

2.3 La Gerencia de Fiscalización, a través de la Subgerencia de Fiscalización Administrativa, como unidad orgánica encargada de ejercer funciones de fiscalización en materia de organización del espacio y uso del suelo, será responsable de fiscalizar las habilitaciones urbanas, construcciones, remodelaciones, demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica, así como de imponer las sanciones que corresponden, mediante el procedimiento administrativo sancionador

Artículo 3°.- ÓRGANOS COMPETENTES

Los órganos competentes para conocer los procedimientos normados en el presente título son:

3.1. La Subgerencia de Obras Privadas, es la unidad orgánica encargada del trámite de regularización, así como de, resolver los recursos impugnatorios contra las resoluciones emitidas, en primera instancia administrativa, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano, la que resolverá en segunda instancia, la cual agota la vía administrativa.

3.2. En aspectos técnicos, la Subgerencia de Obras Privadas contará con personal técnico en la especialidad (arquitecto), quienes emitirán informes técnicos aprobatorios, los cuales también puede ser objeto de interposición de recursos impugnatorios, siendo esta, la que resuelve en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano, la que emitirá pronunciamiento en segunda instancia.

Artículo 4°.- SUJETOS DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Podrán acogerse a la presente norma, todas aquellas personas naturales o jurídicas, que sean propietarias de las edificaciones o que tengan derecho a edificar, que hayan sido construidas sin Licencia de Edificación y que hayan sido ejecutadas desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre de 2024.

Artículo 5°.- VIGENCIA

La presente Ordenanza tendrá una vigencia de un (01) año desde la fecha de publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 6°.- DE LAS DEFINICIONES

Para efectos de la presente Ordenanza, es necesario consignar las siguientes definiciones:

Edificación Nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas sobre terrenos sin construir.

Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente con declaratoria de fábrica, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada; puede incluir o no la remodelación del área techada existente.

Remodelación: Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos

a nuevas funciones e incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

Demolición: Es la obra que se ejecuta para eliminar parcial o totalmente una edificación existente.

Regularización: Procedimiento administrativo de formalización y adecuación a la normativa establecida, para todos aquellos inmuebles ejecutados sin haber contado con Licencia de Edificación.

Observaciones Sustanciales: Son aquellas observaciones que se hacen durante la evaluación donde se observa que se afecta la estabilidad de la edificación (estructuras), cuando las observaciones se refieren al cambio de uso y aquellas observaciones que afectan los parámetros normativos vigentes.

Consolidación de Retiro: Se podrán acoger a la presente Ordenanza las edificaciones que se encuentren en zonas consolidadas con retiro cero, siempre que esta se verifique en un total del 90% la consolidación de la cuadra, y que no han dejado ningún retiro municipal, por falta de normativa municipal.

Artículo 7°.- OBLIGATORIEDAD

7.1 Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios o todos aquellos titulares que cuenten con derecho a formalizar la edificación existente a la fecha, se encuentran obligados durante el plazo que se estipula, a formalizar la Licencia de Edificación del predio o inmueble, en el cual se ha construido una obra.

7.2 Asimismo, todos los beneficiados por la presente norma deberán estar al día en el pago de los arbitrios municipales y/o multas que se originen de acuerdo al Art.83, literal g) del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

CAPÍTULO II

Artículo 8°.- DE LOS REQUISITOS

El procedimiento de Regularización de Edificaciones se tramitará según lo dispuesto en los Artículos 83 y 84 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, siendo los requisitos a presentar, los siguientes:

1. Formulario Único de Edificación – FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable.

2. Copia del recibo de pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional, para las modalidades C y D y en el Ministerio de Cultura de corresponder.

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

4. Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

a) Plano de ubicación y localización del lote en la escala correspondiente según formato de Ley N° 29090.

b) Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones)

c) Memoria descriptiva (se deberá adjuntar, además, el Presupuesto de Obra calculado en base al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación. Para los casos de remodelación se presentará el presupuesto a nivel de subpartidas, con costos unitarios del mercado, indicando la fuente).

5. Carta de Seguridad de Obra, sellada y firmada por Ingeniero Civil y/o Arquitecto colegiado y habilitado en calidad de constataador.

6. En caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y común deberán presentar además de los requisitos mencionados, lo siguiente:

a) Autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios.

b) De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios, se presenta un documento (Declaración Jurada) suscrito por mayoría simple (es decir, voto

favorable de la mitad más uno de los propietarios), autorizando la ejecución de las obras objeto de regularización. En dicho documento se deberá consignar nombre completo y DNI de los propietarios firmantes.

7. 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 (detallar y achurar las áreas existentes con licencia de construcción o declaratoria de fábrica de las áreas por regularizar).

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

En el caso de regularización de demoliciones con o sin fábrica inscrita en SUNARP, se aplicará la respectiva depreciación de ser el caso, tal como se especifica en el numeral 7.1, literal c) del FUE.

9. 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, según lo dispuesto en el literal g) del artículo 83° del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que será presentado una vez que el proyecto sea aprobado.

Para el cumplimiento del requisito establecido, la persona natural o jurídica, sea pública o privada -incluidos propietarios, usufructuarios o cualquier titular que cuente con derecho a formalizar la edificación existente a la fecha- deberá acercarse a la oficina de la Subgerencia de Fiscalización Administrativa con el fin de que se inicie el respectivo procedimiento administrativo sancionador, mediante la emisión de la notificación de cargo, conforme a los lineamientos establecidos en la Ordenanza Municipal N° 014-2024-MPC.

Posteriormente, en un plazo de cinco (05) días hábiles, se le notificará el Cuadro de Valorización, elaborado de acuerdo al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao aprobado mediante Resolución Directoral N° 011-2024-VIVIENDA/MVU-DGPRVU; considerando además la depreciación correspondiente según la antigüedad de la construcción conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones. Asimismo, se determinará el valor de la multa equivalente al 10% del valor de la obra ejecutada.

El administrado obtendrá un 50% de descuento sobre el valor de la multa impuesta, siempre y cuando opte por cancelarlo dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de notificado el Cuadro de Valorización al que se hace referencia en el párrafo anterior; ello de conformidad con el artículo 61° de la Ordenanza Municipal N° 014-2024.

10. Versión digital que contenga todos los requisitos anteriormente mencionados.

CAPÍTULO III

Artículo 9°.- DEL PROCEDIMIENTO

PARA LOS USOS RESIDENCIALES (Viviendas unifamiliares y multifamiliares de hasta 5 pisos) Y USOS MIXTOS (vivienda – comercio hasta 50.00 m2. de área comercial)

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeto a la evaluación y dictamen por parte de la Subgerencia de Obras Privadas. En este procedimiento administrativo solo se emiten informes técnicos en calidad de dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

Siendo los pasos a seguir los que a continuación se indican:

1. Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados, lo que se corroborará mediante inspección ocular en el predio objeto de regularización, emitiendo de manera posterior, el informe de verificación técnica correspondiente.

2. En caso de dictamen Conforme, la Subgerencia de Obras Privadas emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo sellar y firmar todos los documentos y planos; la mencionada resolución, debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

3. En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de dieciocho (18) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.

4. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, si luego de la segunda revisión, no se subsanan las observaciones de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

5. La Regularización de Edificaciones, es un procedimiento administrativo de evaluación previa, con aplicación del Silencio Administrativo Positivo, cuyo plazo para resolver es de quince (15) días hábiles; por lo tanto, transcurrido el plazo indicado sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio mencionado, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

6. Para los proyectos con Dictamen Conforme, se procederá a la liquidación de los derechos de multa (10% del valor de obra), debiendo ser cancelados previamente por el administrado para la emisión de la Resolución de Licencia de la Edificación en Vías de Regularización; Para tal efecto se coordinará con la Subgerencia de Fiscalización Administrativa a fin de verificar el pago de la multa con anterioridad a la emisión del "Dictamen Conforme" con el propósito de evitar errores, información contradictoria o confusiones en el trámite administrativo.

7. La Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización emitida se entregará a los administrados en la oficina correspondiente a la Subgerencia de Obras Privadas con los formularios FUE, planos sellados y firmados por el funcionario responsable.

Luego de entregada la Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, el administrado deberá adjuntar los formularios (FUE) y planos de arquitectura (ubicación y plantas) por triplicado, de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, los cuales deberán ser compatibles con la Licencia de regularización otorgada, a fin de ser visados y sellados, por el funcionario competente, otorgando la Resolución de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

PARA LOS USOS RESIDENCIALES (vivienda multifamiliares mayores a 5 pisos), USOS COMERCIALES Y USOS INDUSTRIALES (Modalidad C y D)

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeto a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme; siendo los pasos a seguir los que a continuación se indican:

1. Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en

el literal d) del artículo 6 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados, lo que se corroborará mediante inspección ocular en el predio objeto de regularización, emitiendo el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al Delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.

2. El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.

3. En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

4. En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.

5. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, si luego de la segunda revisión, no se subsanan las observaciones de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

6. Para los proyectos con Dictamen Conforme, se procederá a la liquidación de los derechos de multa (10% del valor de obra), debiendo ser cancelados previamente por el administrado para la emisión de la Resolución de Licencia de la Edificación en Vías de Regularización.

7. Transcurrido el plazo indicado sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio mencionado, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

8. La Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización emitida se entregará a los administrados en la oficina correspondiente a la Subgerencia de Obras Privadas con los formularios FUE, planos sellados y firmados por el funcionario responsable.

Luego de entregada la Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, el administrado deberá adjuntar los formularios (FUE) y planos de arquitectura (ubicación y plantas) por triplicado, de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, los cuales deberán ser compatibles con la Licencia de Edificación de Regularización otorgada, a fin de ser visados y sellados, por el funcionario competente, otorgando la Resolución de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

CAPÍTULO IV

Artículo 10°.- CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD Y TOLERANCIA EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE HAGAN EFECTIVA LA PRESENTE ORDENANZA

a) **Área Libre:** Se tolerará la disminución de hasta 30% del área libre del lote, y en lotes en esquina se aceptará el 25% del área libre del lote, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación para los casos de vivienda, según el Reglamento Nacional de Edificaciones; para los predios ubicados en los Asentamientos Humanos en caso de contar con un área libre menor al 30% deberá presentar una Declaración Jurada, del profesional verificador, hábil y acreditado (SUNARP) que cumple con las condiciones de habitabilidad.

b) **Estacionamiento:** 1 cada 3 viviendas, para viviendas multifamiliares y cero (0) para vivienda unifamiliar; para los usos comerciales y usos industriales se regirán por el RNE - Reglamento Nacional de Edificaciones.

c) **Retiro:** Se respetará el perfil urbano existente (alineamiento) o el retiro de la edificación inscrita, a fin de mantener la armonía arquitectónica de la edificación, para lo cual debe adjuntar un estudio técnico de consolidación de retiros de las manzanas colindantes al lote.

Estas consideraciones de retiro no se aplicarán para lotes afectados por vías o aquellos que como resultado del estudio de impacto vial necesiten implementar un diseño de características especiales.

d) **Altura:** En todos los casos la altura se regirá de acuerdo a lo aprobado en los parámetros normativos vigentes, siempre que cuenten con un área mínima de lote normativo de acuerdo a la zonificación asignada; así como a las superficies limitadoras de obstáculos según lo aprobado por la Ley N° 27261 y su reglamento

e) **Densidad:** Dado que es un procedimiento que regulariza las edificaciones existentes, la densidad no será motivo de observación por parte de la comisión en virtud de lo indicado en el Art. 1. de la presente ordenanza, la densidad será sustentable y flexible siempre que esta no afecte la habitabilidad, normas de seguridad, áreas comunes, áreas libres y se encuentren bajo la Normativa del RNE.

f) **Área techada mínima:** Según el inciso b) del numeral 8.1 del Art. 8. Cap. II, Norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, el área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos a régimen de propiedad horizontal) será de 40 m².

Artículo 11°.- SUBSANACIÓN DE DAÑOS

En casos que durante el proceso de construcción se hayan originado daños en áreas de dominio público, estas deberán ser subsanadas mediante la solicitud correspondiente en la Subgerencia de Obras Privadas de esta corporación edil.

Artículo 12°.- ÓRGANO A CARGO DEL PROCEDIMIENTO

La Subgerencia de Obras Privadas, dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano, en ejercicio de sus funciones asignadas, se avocará al procedimiento regulado en la presente Ordenanza.

Artículo 13°.- IMPEDIMENTOS

No podrán acogerse a esta Ordenanza, las edificaciones que tengan las características siguientes:

a) Aquellas edificaciones que no cuenten con el proyecto de habilitación urbana, de conformidad don el artículo 3°, numeral 3.2 inciso c) del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

b) Aquellas edificaciones que se encuentren en procedimiento de Ejecución Coactiva, con medida cautelar firme en ejecución (mandato de demolición).

c) Aquellas edificaciones que se encuentren con cargas inscritas relativas al incumplimiento de parámetros o normas urbanísticas; a excepción de las edificaciones que dentro del proceso de formalización se encuentren levantando las mismas.

d) Aquellas edificaciones que cuenten con gravámenes, requieran autorización de la entidad financiera y no cuenten con ella.

e) Las edificaciones que se encuentren en procesos judiciales sobre la propiedad o que presenten algún impedimento legal inscrito en Registros Públicos.

f) Aquellas personas que no se encuentren al día en sus pagos de tributos municipales.

g) Viviendas edificadas en zonas de riesgo no mitigable, así como en áreas de reserva natural, recreación pública, equipamiento urbano para la red vial, redes de instalación de servicios públicos o bajo líneas de alta o media tensión.

h) No se podrá realizar proyectos edificatorios en las áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable que pierden su condición de suelo urbano, prohibiéndose su ocupación para fines de viviendas o cualquier otro uso urbano que ponga en riesgo la vida o integridad de las personas, ni la instalación de servicios públicos esenciales, ni procesos de formalización de ocupaciones informales

i) Los proyectos edificatorios que se encuentren dentro de lo establecido en la Ley General del Ambiente Ley N° 28611, que establece que “...los gobiernos locales deben evitar que actividades o usos incompatibles, por razones ambientales se desarrollen dentro de una misma zona o en zonas colindantes dentro de sus jurisdicciones...” (artículo 23, numeral 23.2), “...los recursos naturales constituyen Patrimonio de la Nación...” (artículo 5), “...el ejercicio de los derechos de propiedad y a la libertad de trabajo, empresa, comercio e industria están sujetos a las limitaciones que establece la ley en resguardo del ambiente” (artículo 6).

Artículo 14°.- SANCIÓN

Aquellas edificaciones que se ejecuten con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza y aquellas que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido, serán pasibles de aplicación de la medida coercitiva de demolición, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 93° de la Ley 27972 – Orgánica de Municipalidades, así como también sanciones pecuniarias según corresponda.

Al inicio de la vigencia de la Ordenanza, la Gerencia de Fiscalización, a través de las Subgerencias de Fiscalización Administrativa y de Control y Sanciones, de conformidad con el Reglamento de Organizaciones y Funciones así como también del Reglamento de Aplicación de Sanciones, deberá impulsar los procedimientos sancionadores contra los propietarios de las edificaciones que ejecuten obras sin licencia; asimismo, deberá impulsar los procesos sancionadores contra los propietarios de las edificaciones que no hayan regularizado la Licencia de Edificación al término de la vigencia de la Ordenanza, hasta concluir con la ejecución de la sanción de demolición señalada.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera.- Facúltase al Alcalde a establecer, mediante decreto de alcaldía, las disposiciones complementarias y/o reglamentarias que sean necesarias para la adecuación y mejor aplicación de lo dispuesto en la presente ordenanza.

Segunda.- Encárguese el cumplimiento de la presente ordenanza a la Subgerencia de Obras Privadas y a la Gerencia de Fiscalización, según corresponda, conforme a sus competencias.

Tercera.- Encárguese 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 y Telecomunicación la publicación de la misma en el portal web institucional.

POR TANTO:

Mando se registre, comuniqué, publique y cumpla.

PEDRO SPADARO PHILIPPS
Alcalde

GEORGE VICTOR COLLANTES FERNÁNDEZ
Secretario

2443260-1

**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DEL CUSCO**

**Ordenanza Municipal que aprueba
la modificación del Texto Único de
Procedimientos Administrativos - TUPA de
la Municipalidad Provincial del Cusco**

**ORDENANZA MUNICIPAL
N° 07-2025-MPC**

Cusco, dieciséis de setiembre de dos mil veinticinco

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DEL CUSCO:**

VISTA: En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha dieciséis de setiembre de dos mil veinticinco; y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por Ley N° 30305, Ley de Reforma de los artículos 191°, 194° y 203° de la Constitución Política del Perú, señala que las Municipalidades provinciales y distritales son Órganos de Gobierno Local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo que debe ser concordado con lo dispuesto por la norma del Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, el que prescribe que “los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia”. En este entender, la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Municipalidad Provincial del Cusco, es un órgano de gobierno local, emanado de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público, con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia y de conformidad con lo establecido en el Art. I y X del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, los Gobiernos Locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. Los gobiernos locales promueven el desarrollo integral, para viabilizar el crecimiento económico y la justicia social;

Que, el numeral 8) del Artículo 09° de la Ley Orgánica de Municipalidades; Ley N° 27972, precisa: “Artículo 9. ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL Corresponde al concejo: (...) 8. Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos”;

Que, el Artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades; Ley N° 27972, señala que: “Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo”;

Que, el Artículo 40° de la Ley N 27972 Ley Orgánica de Municipalidades precisa que las Ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

El Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) y servicios en exclusividad, es un documento de gestión pública que contiene los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos;

Que, el numeral 36.3 del Artículo 36° de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, y modificatorias, señala que los procedimientos administrativos deben ser compendiados y sistematizados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, aprobados para cada entidad;

Que, el Artículo 43° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, establece la obligación de todas las entidades públicas de elaborar, aprobar o gestionar el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), el cual comprende: Todos los procedimientos de iniciativa de parte y los servicios prestados en exclusividad, requeridos por los administrados para satisfacer sus intereses o derechos mediante el pronunciamiento de cualquier