



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

### EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL.

#### VISTO:

El Oficio N° 000452-2024-MDP/GDTI-SGDT de fecha 16 de febrero de 2024, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, el Oficio N° 000342-2024-MDP/GDTI de fecha 26 de febrero de 2024, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, el Informe Legal N° 00180-2024-MDP/OGAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica de fecha 05 de marzo del 2024, Dictamen N° 008-2024-MDP/CDURYT, y;

#### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, los Gobiernos Locales gozan de autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia, esto es concordante con la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades que señala en el artículo II de su Título Preliminar, que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma, que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;

Que, el inciso 8) de la Constitución Política del Perú, establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competente para desarrollo y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley.

Que, la estructura orgánica del gobierno local de acuerdo al texto constitucional, la conforman el concejo municipal como órgano normativo y fiscalizador y la alcaldía como órgano ejecutivo, con las funciones y atribuciones que le señala la ley. El artículo 4° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, reitera que la estructura orgánica de las Municipalidades está compuesta por el concejo municipal y la alcaldía.

Que, mediante el artículo 79°, numeral 3.6. y 3.6.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establecen como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica.

Que, el artículo 92° de la Ley N° 27972, dispone que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refracción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una la licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se haya el inmueble, (...) Las licencias de construcción y de funcionamiento que otorguen las municipalidades deben estar, además, en conformidad con los planes integrales e desarrollo distrital y provincial.

Que, el artículo 40° de la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” en su segundo párrafo, dispone que todas las entidades de la administración pública de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, Gobiernos Regionales o Locales, están obligados aprobar normas legales destinadas a unificar y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad.

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



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

concejo.

Que, en concordancia al artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, indica 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, mediante Oficio N° 000452-2024-MDP/GDTI-SGDT de fecha 16 de febrero de 2024, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, remite el proyecto de **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE SE HAYAN EJECUTADO SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE”**, para su revisión, con la finalidad establecer el beneficio temporal de regularización de edificaciones que se hayan edificado sin Licencia de Edificación desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2023, incentivando la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el artículo 30° de la Ley N° 30494 “LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES”, asimismo trae consigo una multa para regularizar al infracción, tal como lo establece : ARTICULO OCTAVO

- Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad A), los propietarios que se acojan a la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 2% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin Licencia. Para el caso de las demoliciones comprendidas en esta modalidad, abonarán una suma equivalente al 2.5% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin Licencia.
- Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad B), los propietarios que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 4% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin Licencia.
- Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda, comerciales, industriales u otros (Modalidad C y D), que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 4% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin Licencia.

Que, mediante el Oficio N° 000342-2024-MDP/GDTI de fecha 26 de febrero de 2024, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, remite la citada propuesta para su trámite respectivo, señalando que el plazo de vigencia de la presente ordenanza municipal, es de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir del día siguiente de su publicación.

Que, según el Informe Legal N° 000180-2024-MDP/OGAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite la VIABILIDAD, adecuada a la normativa y a la facultad del Pleno del Concejo, al proyecto de **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE SE HAYAN EJECUTADO SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE”**. Asimismo, elevar al Pleno del Concejo, para su respectivo análisis y deliberación

Que, mediante Dictamen N° 008-2024-MDP/CDURYT, los miembros de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Rural y Transportes, en uso de las atribuciones conferidas en el literal c) del artículo 88° y el numeral 3) del artículo 98° de la Ordenanza N°011-2021-MDP-A que aprueba el Reglamento Interno del Concejo Municipal, el cual establece que la Comisión de Desarrollo Urbano Rural y transportes,



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

puede pronunciarse en asuntos de su competencia CONCLUYENDO que ante la existencia de edificaciones que se han realizado de manera informal, sin la debida licencia de construcción para esa finalidad, se requiere establecer un beneficioso, al administrado para que se ajuste a las normas municipales, teniendo como marco de ejecución las edificaciones realizadas desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de Diciembre del 2023, siendo una necesidad de la Comuna, el sinceramiento de las construcciones ya declaradas y/o por declarar, trayendo consigo en paralelo un beneficioso a la recaudación municipal. Sin embargo en aras de contribuir con un mayor beneficio, con la Comuna, se establece realizar unas RECOMENDACIONES de modificación al ordenamiento:

- ARTÍCULO TERCERO .- Vigencia de la Ordenanza El plazo de vigencia de la presente ordenanza municipal, es de ciento ochenta (180) días calendarios contados a partir del día siguiente de su publicación en el diario de mayor circulación del Departamento de Lambayeque.
- - DISPONER que la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario de mayor circulación del Departamento de Lambayeque hasta ciento ochenta (180) días, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse la vigencia de la normativa mediante Decreto de Alcaldía.

Asimismo, se RECOMIENDA, al pleno del Concejo Municipal la Viabilidad de “**ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE SE HAYAN EJECUTADO SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**”, en base a los informes técnicos y legales presentados en el expediente, elevándose al pleno del Concejo para su debate y de corresponder su aprobación.

POR CUANTO:

Estando a los fundamentos expuestos y a lo normado por los artículos 9°, 11°, 17°, 39°, 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el Concejo Municipal del distrito de Pimentel en su Séptima Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, de fecha 08 de abril del 2024, y habiéndose escuchado la fundamentación respectiva, y procediéndose al respectivo debate, con el voto a favor de los señores regidores: Eduardo Bueno Julón, Mariana del Pilar Riquero Benites, Edwin Guillermo Huertas Parco, Diana Esmeralda Purizaca Rodríguez, con la usencia justificada de los regidores: Rosa María Rodas Díaz, y Wernher Enrique Yeckle Sánchez, y con la usencia en el voto del regidor Pedro Yrigoyen Fernandini, por habersele encargado las funciones del despacho de alcaldía, mediante Resolución de Alcaldía N°000108-2024-MDP/A, y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta y por UNANIMIDAD de los asistentes; se aprobó la siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE SE HAYAN EJECUTADO SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO PRIMERO.- Objetivo de la Ordenanza

La presente ordenanza tiene por finalidad establecer el beneficio temporal de regularización de edificaciones que se hayan edificado sin Licencia de Edificación desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2023, incentivando la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el artículo 30° de la Ley N° 30494 "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES"

### ARTÍCULO SEGUNDO .- **Ámbito de Aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación sobre los propietarios de predios que se encuentren en la Jurisdicción del Distrito de Pimentel, que hayan ejecutado obras de demolición, Obra Nueva, Ampliación y Remodelación (culminadas y/o con casco habitable) desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de Diciembre del 2023, sin haber obtenido la licencia de edificación respectiva.

### ARTÍCULO TERCERO .- **Vigencia de la Ordenanza**

El plazo de vigencia de la presente ordenanza municipal, es de ciento ochenta (180) días calendarios contados a partir del día siguiente de su publicación en el diario de mayor circulación del Departamento de Lambayeque.

### ARTÍCULO CUARTO .- **Excepciones**

No se considerarán los predios ubicados en Zona de Dominio Restringido SBN, en zonas monumentales del distrito, que hayan sido debidamente declaradas por el Ministerio de Cultura, siendo aplicable en estos casos, la normatividad especial que regula la protección de las zonas monumentales. Tampoco se aplicará en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil, predios localizados en áreas de reserva para la vía pública, a los predios ubicados en la prolongación de vías existentes que forman parte de un tramo vial, a edificaciones que se encuentren edificadas dentro de un área destinado para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión, predios que contravengan las normas técnicas, que invadan la vía pública, los retiros municipales y Jardín de Aislamiento consolidados en los planos de Habilitación Urbana. No será aplicable para edificaciones de más de 3,000 m<sup>2</sup> de área construida, ni a los que se encuentren judicializados y hayan obtenido alguna autorización por medio de la Ley del Silencio Administrativo. Asimismo, no se consideran las edificaciones que contravengan con las normas vigentes, Reglamento Nacional de Edificaciones y Plan de Desarrollo Urbano.

### ARTÍCULO QUINTO .- **Definiciones**

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

1. **Administrado:** Es la persona natural y/o persona jurídica que es propietario, posesionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.
2. **Ampliación:** Obra que incrementa el área techada de una edificación
3. **Demolición:** Obra que elimina, en forma total o parcial una edificación existente o parte de ella, para ejecutar y/o ampliar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad
4. **Edificación Nueva:** Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, a partir y sobre un terreno baldío, cumpliendo con los requisitos mínimos de diseño y ejecución de las edificaciones o las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente
5. **Licencia de Edificación en vía de Regularización:** Es la autorización que expide la Municipalidad Distrital de Pimentel para las obras ejecutadas sin licencia, previa evaluación y aprobación, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente
6. **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



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

- estarán concluidas las áreas comunes. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin
7. Multa por construir sin Licencia: Multa que se genera por haber construido sin la respectiva Licencia de Edificación.
  8. Remodelación: Obra que puede alterar el uso o la tipología y/o estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar el área techada
  9. Refacción: Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación
  10. Retiro: Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de la edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos de edificación.
  11. Zonificación: Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus
  12. Parámetros Urbanísticos: Certificado que contiene las disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación y que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar obra sobre un lote determinado o modificar una edificación existente

## CAPÍTULO II

### DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

#### ARTÍCULO SEXTO.- Órganos Competentes

El órgano competente para evaluar y aprobar los procedimientos de regularización normados en la presente Ordenanza para las Modalidades de aprobación A y B, es la SubGerencia de Desarrollo Territorial; para las Modalidades C y D, es la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones, las mismas que resolverán en primera instancia administrativa; siendo la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura la que emitirá pronunciamiento en segunda instancia, agotando con dicho pronunciamiento la vía administrativa.

#### ARTÍCULO SÉPTIMO.- De los solicitantes

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza, todas aquellas personas naturales y jurídicas que se encuentran facultadas, según lo previsto en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y cuyas edificaciones hayan sido ejecutadas sin licencia del 01 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2023, dentro de la jurisdicción del distrito de Pimentel

#### ARTÍCULO OCTAVO.- Beneficios Económicos

Para la obtención de la Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, será exigible el pago de la multa por construir sin licencia, equivalente a los siguientes montos:

- Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad A), los propietarios que se acojan a la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 2% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin Licencia. Para el caso de las demoliciones comprendidas en esta modalidad, abonarán una suma equivalente al 2.5% del Valor



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin

- Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda (Modalidad B), los propietarios que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 4% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin
- Para el caso de Regularización de Edificación con fines de vivienda, comerciales, industriales u otros (Modalidad C y D), que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 4% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa por construir sin

### ARTÍCULO NOVENO.- De los Requisitos

Los requisitos exigidos para solicitar Licencia en Vía de Regularización, el administrado debe cumplir con la siguiente documentación:

1. Formulario Único de Regularización (FUE) actualizado según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere
2. Documento de Propiedad.- Copia simple de Título de Propiedad, de ser el caso vigencia de poder o Copia Literal de Ficha o Partida Registral del inmueble expedida por el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días Asimismo, en caso que el trámite sea iniciado a través de un Representante Legal o Apoderado, este debe acreditar su condición y facultades ante esta entidad Edil.
3. Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y literal del poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas vigente al momento de la presentación de
4. Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, por triplicado compuesta por:
  - Plano de ubicación y localización del lote (con cuadro comparativo y de áreas, sección de las vías y esquema de localización) según formato de la Ley N°
  - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), incluido el plano de Techos (totalmente amobladas), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones, a nivel de proyecto y escala mínima de 1/75, suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional responsable del De corresponder debe presentar planos de Seguridad.
  - Memoria - Informe de la ubicación, forma, área, medidas, uso y estado de terminación y de conservación del predio en trámite, así como de su proceso de independización de predios mayores (de ser el caso) y de construcción; firmado por el profesional constataador de la edificación.
5. Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado y
6. Declaración jurada debidamente legalizada, de haber culminado su construcción hasta el 31 de diciembre del
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.
8. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o
9. En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta una Declaración Jurada con firmas legalizadas suscrito por mayoría simple de los propietarios en el que conste su conformidad por las obras ejecutadas a Regularizar.

10. Copia de la Declaratoria de Fábrica o Licencia Anterior y de sus correspondientes planos. De no existir planos de Declaratoria de Fábrica deberá presentar esquila de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, y deberá hacer un levantamiento de la edificación según la Declaratoria de Fábrica
11. Formatos de Hoja Resumen y Predial Urbano (HR y PU), con las áreas declaradas, canceladas y actualizadas a
12. Copia del comprobante por derecho de trámite de Licencia de Edificación conforme al TUPA
13. Copia del comprobante de pago por el concepto de multa por construir sin
14. Certificado de Parámetros
15. Para las modalidades C y D adjuntar la copia del comprobante de pago por derecho de revisión al Colegio de Arquitectos del Perú.

### ARTÍCULO DÉCIMO.- Del Procedimiento

El procedimiento para la admisión, trámite, evaluación y aprobación del procedimiento administrativo de regularización será el siguiente:

Para las Modalidades A y B:

1. La presentación de los requisitos se hará por la Subgerencia de Desarrollo Territorial quien pondrá el visto bueno de encontrarse conforme de requisitos los documentos presentados, se otorgarán los códigos de pago del derecho de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso
2. La presentación de los requisitos, su ingreso oficial se hará por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel, se verificará que la documentación presentada se encuentre completa y conforme en lo administrativo y Se remitirá el expediente a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura y posterior a la Subgerencia de Desarrollo Territorial.
3. La Subgerencia de Desarrollo Territorial realizará la Inspección Ocular y la Verificación Técnica Administrativa correspondiente, emitiendo los informes
4. El plazo para resolver el procedimiento es de 20 días hábiles. Si como resultado de la Verificación Técnica Administrativa se determina la existencia de observaciones subsanables, la SubGerencia de Desarrollo Territorial procederá a ejecutar la notificación correspondiente, dándole un plazo de 15 días hábiles al administrado para que pueda subsanarlo,
5. De no subsanarse las observaciones dentro del plazo otorgado o luego de la segunda revisión, no subsana de manera satisfactoria, se procederá a emitir la Resolución, declarando la IMPROCEDENCIA del trámite de Regularización de Edificaciones, el mismo que deberá ser notificado al
6. Si el resultado de la verificación es "CONFORME" la Subgerencia de Desarrollo Territorial comunicará al administrado dicha conformidad y de existir diferencias con las áreas declaradas, deberá cumplir con presentar el HR y PU con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, asimismo se comunicará el pago para que realice el correspondiente pago por concepto de multa por construir sin
7. Presentados dichos documentos y pago correspondiente, la SubGerencia de Desarrollo Territorial emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización, sellando y firmando los planos



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

presentados, así como parte del FUE-Licencia, consignando en el mismo la respectiva Resolución.  
8. Dos juegos del FUE y de la documentación técnica se entregarán al

Para las Modalidades C y D:

1. El procedimiento a seguir se establece según los literales a), b), c) y e) del Artículo Décimo de la presente
2. El plazo para resolver el procedimiento es de 20 días hábiles. La SubGerencia de Desarrollo Territorial emite el informe de verificación de la visita técnica correspondiente para que pueda ser revisado por la Comisión Técnica Distrital. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica.
3. El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, es de cinco (05) días hábiles.
4. Si el resultado de la verificación es "CONFORME" la SubGerencia de Desarrollo Territorial comunicará al administrado dicha conformidad y de existir diferencias con las áreas declaradas, deberá cumplir con presentar el HR y PU con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, asimismo se comunicará el pago de la multa por construir sin
5. Presentados dichos documentos y pago correspondiente, la SubGerencia de Desarrollo Territorial emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización, sellando y firmando los planos presentados, así como parte del FUE-Licencia, consignando en el mismo la respectiva Resolución.
6. Dos juegos del FUE y de la documentación técnica se entregarán al

La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que es admitida por esta entidad edil, en aplicación al Principio de Veracidad establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

### **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Especiales.**

Los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales de aplicación como parte de la evaluación de la Licencia de Edificación en vía de Regularización son los siguientes:

1. Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas que no cuenten con retiros, resultan técnicamente procedente; siempre y cuando éstos coincidan cada uno con más del 50% de la longitud de los predios edificados (no se considera los predios vacíos) del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar gráfica correspondiente debidamente sustentada, la que será verificada por personal de la corporación.

No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y volados a regularizar impidan la visibilidad vehicular (ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros, con respecto a las redes públicas de electricidad (en casos de construcciones a regularizar realizadas antes de la colocación de las redes de electricidad, deberá sustentar).





## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

Además, de no proceder la consolidación de la cuadra, ya sea por invasión del retiro municipal y/o volado sobre la vía pública, se deberá proponer la corrección necesaria en planos para ser ejecutadas en obra posteriormente.

1. Los inmuebles deben cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en la norma aplicable, sin embargo, para aquellos inmuebles que tengan déficit de estacionamiento, se otorgará la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, en la que se consignará como carga, el incumplimiento de este parámetro; la carga deberá ser indicada en el FUE y en la Resolución.
2. Para los pozos de luz, se aplicará una tolerancia máxima del 30% de lo establecido en el artículo 19° Título III 1, norma 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Realizado el cálculo respectivo, las dimensiones mínimas de los pozos de luz no podrán ser menores a 1.40m en viviendas unifamiliares y de 1,60 m en viviendas multifamiliares. En edificaciones existentes a regularizar donde los pozos de luz no tengan las medidas mínimas reglamentarias incluida la tolerancia, se deberán hacer las propuestas de demolición y/o correcciones necesarias en planos para ejecutarlas en obra posteriormente. No se permite la captación de luz y/o iluminación a través de aperturas de medianías, puesto que se debe cumplir con lo establecido en el artículo 11° inc. 11.º de la Norma Técnica A.020 del Reglamento Nacional de edificaciones el cual señala: La iluminación y ventilación natural de los ambientes se debe captar a través de la vía pública, retiros laterales, retiros posteriores, mediante un pozo dentro del predio y/o mediante separación entre edificaciones
3. La altura máxima de edificación permitida será la que norme los Parámetros Urbanísticos.
4. Se aplicarán una tolerancia máxima del 30% a los parámetros siguientes: Área y frente de lote mínimo normativo; Área neta mínima de vivienda y Área techada establecida en las normas de
5. Se aplicará una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones, esta tolerancia no será aplicable para las alturas de piso terminado a vigas y dinteles, rutas de evacuación por emergencia y rampas de acceso a estacionamientos y peatonales y cajones de
6. El ancho mínimo de las escaleras en edificaciones multifamiliares tendrá las siguientes tolerancias:
  - Si esta escalera sirve hasta 2 unidades de viviendas, será = 90 m. Mínimo.
  - Si esta escalera sirve hasta 4 unidades de viviendas será = 00 m. Mínimo.
  - Si esta escalera sirve hasta 8 unidades de viviendas será = 1.10 m. Mínimo.

Estas medidas deberán predominar en todo el recorrido.

Se aceptarán escaleras en el retiro, siempre y cuando sean abiertas según el artículo 26° del RNE. En las escaleras que no se cumplan con lo mencionado anteriormente, se podrán hacer propuestas en los planos presentados para ser ejecutados posteriormente antes de la emisión de la Conformidad de la Obra, previa inspección ocular.

1. En lo referente a los retiros y siempre y cuando el inmueble se encuentre en zonas consolidadas y presente un retiro menor del normativo se deberá de presentar un estudio de consolidación con más de 50%+1, el cual incluirá planos, memoria y fotos que demuestran la consolidación del perfil urbano de su cuadra, la cual podrá incluir el frente de manzana opuesta, el mismo estudio que deberá de ser verificado, mediante inspección ocular del técnico a cargo del
2. Todo ambiente deberá tener ventilación natural en caso de baños o depósitos podrá realizarse mediante ventilación



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

3. Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, de ser el caso presentar las autorizaciones del sector correspondiente para su
4. Para el caso de Comercio y Oficinas tendrá que respetar lo establecido en las Normas A-010, A-070, A-080, A-120 y A-130 del
5. Para el caso de Educación y Salud, se tendrá que respetar las Normas A-010, A-040, A-050, A-120 y A-130 del

### ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Condiciones Mínimas De Diseño De Las Ampliaciones

Las dimensiones de los ambientes que constituyen la vivienda serán aquellas que permitan la circulación y el amoblamiento requerido para la función propuesta, acorde con el número de habitantes de la vivienda. El área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal) será de 40 m<sup>2</sup>. El déficit de área libre, dimensiones mínimas de los ambientes, pozos de luz, ductos de ventilación serán evaluados por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial; siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.

Escaleras y Corredores.- Las escaleras y corredores al interior de las viviendas y de los departamentos que se desarrollen entre muros deberán tener un ancho libre mínimo de 0.90 m.

Las escaleras que se desarrollen en un tramo con un lado abierto o en dos tramos sin muro intermedio, podrán tener un ancho libre mínimo de 0.80 m. Para el caso de Comercio y Oficinas, así como Educación y Salud, tendrá que respetar lo establecido en las normas A.010, A.040, A.050, A.070, A.080, A.120 y A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

### ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Edificaciones Nuevas, Ampliaciones y Remodelaciones No Regularizables

No son regularizables aquellas obras de construcción, ampliación, y remodelación en los siguientes casos:

1. Las ejecutadas en área comunes, en el caso de las propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común que no cuenten con la autorización de la Junta de Propietarios inscrita en registros públicos y/o el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quórum mínimo de los 2/3 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.
2. Las edificaciones ejecutadas en áreas de uso público que hayan sido entregadas a terceros en cesión de uso, arrendamiento, y cualquier otra modalidad derivadas de convenios, contratos, etc. suscrito por la
3. Las propiedades incursas en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, etcétera.
4. Las construcciones realizadas en cualquier sistema constructivo no

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.- DISPONER** que la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación conforme a Ley, hasta ciento ochenta (180) días, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse la vigencia de la normativa mediante Decreto de Alcaldía.



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]

**Segunda.- ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura y la Subgerencia de Desarrollo Territorial, el estricto cumplimiento de la presente ordenanza.

**Tercera.- ENCARGAR** a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria la publicación de la presente Ordenanza conforme a Ley, así como la difusión en los medios de comunicación y redes sociales; asimismo, encargar a la Oficina de Tecnologías de Información la publicación de la misma en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

**Cuarta.- ENCARGAR** a la Subgerencia de Desarrollo Territorial, la incorporación de las regularizaciones en la Base Gráfica de esta entidad edilicia, asimismo, la coordinación con la Gerencia de Administración Tributaria para la debida actualización a fin de gestionar la recaudación de los tributos municipales e impuesto predial.

**Quinta.- ENCARGAR** a la Gerencia de Administración Tributaria y la Oficina General de Administración a través de la Oficina de Tesorería, el estricto cumplimiento de la presente ordenanza en cuanto corresponda a sus atribuciones.

**Sexta.- FACULTAR** al señor Alcalde a establecer mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones finales complementarias o reglamentarias que sean necesarios para la adecuación y mejora de aplicación de lo dispuesto en la presente ordenanza.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Firmado digitalmente  
PEDRO YRIGOYEN FERNANDINI  
ALCALDE (E)  
Fecha y hora de proceso: 19/04/2024 - 11:25:26

*Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Municipalidad distrital Pimentel, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sisgedo3.munipimentel.gob.pe/verifica/>*

VoBo electrónico de:

- GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA  
JOSE FELIX LEONARDO CRUZ ARRIETA  
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA  
19-04-2024 / 10:48:44
- GERENCIA MUNICIPAL  
ANGELICA PATRICIA PAREDES TAVARA  
GERENTE MUNICIPAL  
19-04-2024 / 10:53:53
- OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA  
MAYRA TERESA DE JESUS VELEZMORO DELGADO  
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA  
19-04-2024 / 10:40:48
- OFICINA GENERAL DE ATENCION AL CIUDADANO Y GESTION DOCUMENTARIA  
MARCO ANTONIO NECIOSUP RIVAS  
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE ATENCION AL CIUDADANO Y GESTION DOCUMENTARIA  
19-04-2024 / 10:35:24
- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL  
JESSICA CHEVARRIA MORÁN



**ORDENANZA MUNICIPAL N° 000008-2024-MDP/A [12611 - 5]**

SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
19-04-2024 / 10:44:30