



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA

ORDENANZA MUNICIPAL N° 003-2025-MDY

Yura, 13 de marzo de 2025.

LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Distrital de Yura en Sesión Ordinaria de fecha 13 de marzo de 2025, ha acordado;

VISTOS: El Informe N° 00437-2025-MDY-GM-GDUR-SGOPYL, de la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, Informe N° 246-2025-MDY-GM-GDUR, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Informe N° 00142-2025-OGAJ-MDY, de la Oficina General de Asesoría Jurídica y Proveído N° 00136-2025-GM-MDY, de Gerencia Municipal;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a la Constitución Política del Perú en su artículo 194° y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según el Artículo 74° de la Constitución Política del Perú establece que los Gobiernos Locales pueden crear, modificar, suprimir contribuciones y tasas o exonerar de estas, dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la Ley;

Que, el artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, señala que corresponde al Consejo Municipal: "Aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, así como el régimen de administración de los servicios públicos locales", asimismo, el artículo 39° del mismo cuerpo legal, señala "Los consejos municipales ejercen funciones de gobierno mediante aprobación de ordenanzas municipales y acuerdos, Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de consejo (...);

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las ordenanzas de las Municipalidades, 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, según el artículo 30 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, sostiene que las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial;

Que, mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo artículo 39 señala los requisitos para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas, entre los cuales se establece la copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es el 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.

Que, mediante Informe N° 00437-2025-MDY-GM-GDUR-SGOPYL, de la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, indica lo siguiente:

"(...) la Ordenanza Municipal, que reglamenta la 'Regularización de Licencias de Habitación Urbana, Recepción de Obras, Licencias de Edificación y Conformidades de Obra en el Distrito de Yura', establece un periodo temporal y extraordinario de regularización, para aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones informales que hubieran sido





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA

extraordinario de regularización, para aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones informales que hubieran sido ejecutadas por sus propietarios sin contar con las respectivas Licencias y/o resoluciones de recepción de obra y/o de conformidad de obra, pero que se encuentren comprendidas en las normas urbanísticas vigentes.
(...)

Por lo que, el suscrito es de opinión de elevar la propuesta de Ordenanza Municipal que reglamenta la 'Regularización de Licencias de Habitación Urbana, Recepción de Obras, Licencias de Edificación y Conformidades de Obra en el Distrito de Yura' con vigencia hasta el 31 de diciembre del 2025, ya que la vigencia de la anterior ordenanza fue hasta el 31 de diciembre del 2024.”;

Que, según Informe N° 246-2025-MDY-GM-GDUR, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, en sus conclusiones indica ser de opinión favorable a la Ordenanza Municipal de Regularización de Licencias de Edificaciones y Habitación Urbana, el cual deberá ser elevada a Sesión de Concejo para su aprobación.

Que, según Informe N° 142-2025-OGAJ-MDY, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, indica que resulta procedente aprobar la Ordenanza Municipal, que reglamenta la "Regularización de Licencias de Habitación Urbana, Recepción de Obras, Licencias de Edificación y Conformidades de Obra en el Distrito de Yura"

Que, mediante Provéido N° 00136-2025-GM-MDY, de Gerencia Municipal, remite el presente expediente, para consideración en sesión de concejo;

Estando a las facultades conferidas por la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y a lo acordado por Unanimidad en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 13 de marzo de 2025, acordó lo siguiente:

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA”

Artículo 1°. – **APROBAR** la presente Ordenanza de Regularización de Licencias de Habitación Urbana, Recepción de Obras, Licencias de Edificación y Conformidades de Obra en el Distrito de Yura, la que consta de cuatro (4) títulos, catorce (14) artículos y doce (12) disposiciones complementarias, transitorias y finales, que forman parte integrante de la presente Ordenanza y cuyo texto íntegro será publicado en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Yura.

Artículo 2°. – **DEROGAR** toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 3°. – **ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, el cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal, en lo que corresponda.

Artículo 4°. – **ENCARGAR** a la Oficina General de Secretaría General, la publicación de la presente Ordenanza conforme a Ley y a la Oficina de Abastecimientos, Control Patrimonial y TIC, la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Yura.

POR TANTO

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA
Abg. Felipe G. Lazarte Enríquez
(e) Jefe Oficina General de Secretaría General

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA
Mirtha Mavel Rueffas Casillas
ALCALDESA



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza de Regularización de Licencias de Habilitación Urbana, Recepción de Obras, Licencias de Edificación y Conformidades de Obra así como la presente exposición de motivos, se sustenta en lo siguiente:

De conformidad con el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo que establece el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y dicha Carta Magna consagra en los artículos 195 y 197, que los gobiernos locales son competentes para organizar, reglamentar y administrar los servicios público locales, son responsables de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar planes y programas correspondientes; además de promover, apoyar y reglamentar la participación vecinal en el desarrollo local.

Según los artículos II y IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades como órganos de Gobierno Local, gozan de autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia y, 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 a nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales.

Una de las principales Políticas Nacionales del Estado es la de facilitar el acceso a la vivienda digna para el corto y mediano plazo, buscando impulsar la producción habitacional, reducir sus costos y facilitar su adquisición, así como recuperar áreas urbanas en proceso de consolidación; asimismo propicia el desarrollo urbano equilibrado, promoviendo soluciones habitacionales para los distintos segmentos económicos, priorizando aquellos proyectos de vivienda dirigidos a la población de menores recursos económicos.

El artículo 79, numeral 3), sub numeral 3.6), de la Ley Orgánica de Municipalidades señala como una función específica exclusiva de las municipalidades distritales es la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de Habilitaciones urbanas, Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

La Ley N° 29090 en su artículo 38 establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, otorgando incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano.

Mediante Ley N° 30494, Ley que modifica la Ley N° 29090, se ha establecido que las normas que se expidan a partir de la publicación de esta Ley, por el Principio de Unidad, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren. En el mismo sentido, se ha normado que por el Principio de Subordinación, en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación, deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico.

Asimismo, el modificado artículo 30 por la mencionada Ley, establece expresamente en su último párrafo, que las municipalidades podrán establecer programas de regularización de



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial.

También pretendemos con esta Ordenanza consolidar el distrito a niveles de contar con una información exacta de habilitaciones urbanas y edificaciones en el distrito de Yura, ampliando y mejorando la base tributaria y con ello el presupuesto institucional.

Para poder lograr aceptación de los vecinos del distrito, se propone un régimen temporal excepcional de rebaja en los montos de multa que se podrían imponer, de acuerdo a porcentajes y al procedimiento al que se acojan los administrados, teniendo en cuenta que según el acervo documentario se registran pocas solicitudes de licencia de edificación, esperando que poco a poco le sea más habitual al poblador del distrito de Yura y de manera gradual incrementar las solicitudes de licencia de edificación.

Otro de los motivos de proponer esta norma y no menos importante es mejorar la calidad de vida y la calidad habitacional de los vecinos del distrito, que permita un crecimiento ordenado en conjunto y en armonía.

IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Con la implementación de esta norma de regularización de las habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas sin licencia en el distrito de Yura, se busca alcanzar los fines de desarrollo urbano que contempla la norma urbanística de Arequipa. Así también, se conseguirá tener información actual y real con fines tributarios.

ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La presente Ordenanza no irroga incremento en el gasto presupuestal de la Municipalidad distrital de Yura, ya que el universo de predios donde está dirigido este proyecto y según el acervo documentario que obra en este despacho, aproximadamente solo un **0.68 %** de ese total habrían tramitado sus Licencias de Edificación originando esto que muchos de ellos no paguen sus impuestos prediales ni sus arbitrios de acuerdo a la realidad existente.

TÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 1°. - OBJETO.

Establecer un período temporal y extraordinario de regularización, para aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones informales que hubieran sido ejecutadas por sus propietarios sin contar con las respectivas licencias y/o resoluciones de recepción de obra y/o de conformidad de obra, pero que se encuentren comprendidas en las normas urbanísticas vigentes.

ARTÍCULO 2°. - ÓRGANOS COMPETENTES.

Los órganos competentes para llevar a cabo los procedimientos previstos en esta norma municipal son la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, quien resolverá en primera instancia administrativa, unidad orgánica que actuará con el sustento técnico de la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias. En tanto, la Gerencia Municipal, se pronunciará sobre estos procedimientos en segunda y última instancia administrativa.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

ARTÍCULO 3°. - SUJETOS DE REGULARIZACIÓN.

Podrán acogerse a los beneficios de la presente norma, todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, propietarias y/o aquellas que justifiquen derechos de las Habilitaciones y Edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia respectiva, debiendo para tal fin cumplir con los requisitos exigidos en este dispositivo legal y la normatividad de la materia.

ARTÍCULO 4°. - DEFINICIONES.

Para la aplicación de esta ordenanza se considerará las siguientes definiciones:

- a) **Administrado.** - Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o con título habilitante para edificar el inmueble materia de trámite.
- b) **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.** - Documento al cual se sujeta el proceso de edificación, el mismo que es emitido por la Municipalidad Distrital de Yura a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición.
- c) **Certificado de Zonificación y Vías.** - Documento al cual se sujeta el proceso de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los planos urbanos vigentes.
- d) **Habilitación Urbana Ejecutada.** - Aquella que se ha ejecutado sin contar con las respectivas licencias antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza. La aprobación de este procedimiento se realiza en vía de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de obras.
- e) **Licencia de Regularización de Habilitación Urbana y/o de Edificación.** - Autorización que expide la Municipalidad de Yura para las obras objeto de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en este dispositivo legal.
- f) **Responsable de Obra del Trámite de Regularización de Edificaciones.** - Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente inspección ocular al predio materia de trámite, este se encuentra de acuerdo a los documentos y planos presentados; dicha responsabilidad es irrenunciable; toda vez, que el profesional ha verificado que las obras ejecutadas cumplen con las disposiciones de la presente ordenanza y demás normas aplicables al caso.
- g) **Responsable del Trámite de Recepción de Obras.** - El administrado. Sin perjuicio de lo señalado, la Municipalidad Distrital de Yura podrá concluir el procedimiento de habilitación urbana con participación de los involucrados, ante la inactividad y/o desidia del administrado titular de la Licencia de Habilitación Urbana, con el fin de cautelar las áreas de aporte designadas en la Licencia y proceder a su utilización mediante actos de disposición o de administración de acuerdo al marco legal vigente. Se entenderá como plazo para que proceda la intervención de la Municipalidad, el de veinte (20) años contados



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

desde el día siguiente en que se obtuvo la Licencia de Habilitación Urbana. Este último procedimiento a cargo de la Municipalidad Distrital de Yura, no está sujeto al silencio administrativo positivo.

- h) **Zonas Urbanas Consolidadas.** - Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones o Asentamientos Humanos que cuentan con los servicios públicos domiciliarios instalados de agua, desagüe, electricidad, y servicio de alumbrado público. Se tendrá como criterio técnico evaluador, que posean las dos terceras partes con edificaciones habitables.

TÍTULO II DE LAS HABILITACIONES URBANAS

ARTÍCULO 5°. - APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

- 5.1 La resolución de aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas, expedida por la Municipalidad Distrital de Yura, deberá contener la resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización y, de ser el caso, la aprobación de la recepción de obras.
- 5.2 La aprobación y evaluación será de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley N° 29090, normas modificatorias y reglamentarias vigentes.
- 5.3 El expediente técnico para la aprobación de habilitación urbana ejecutada está constituido por:
- FUHU por triplicado, debidamente llenado y firmado debidamente suscrito por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables.
 - En caso que el solicitante no sea el propietario que aparece inscrito en SUNARP, deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.
 - Escritura pública y/o copia literal de dominio expedido por SUNARP del terreno inscrito en el Registro de Predios, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
 - Tratándose de personas jurídicas, propietarias del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
 - Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
 - Plano de ubicación con la localización del terreno.
 - Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Éste contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
 - Plano Perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
 - Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
 - Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
 - Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios. Para el caso de redención de aportes, las entidades receptoras emitirán los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

- l) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitación ejecutadas.
- m) Recibo de pago.
- n) Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) por triplicado, debidamente suscrito.

ARTÍCULO 6°. - PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

6.1 El procedimiento administrativo de habilitación urbana ejecutada en vía de regularización tiene un plazo de veinte (25) días hábiles, renovables por única vez siempre y cuando se formulen observaciones, y de evaluación previa con silencio administrativo negativo, el cual se sujeta al siguiente trámite:

- a) Una vez ingresado el expediente por Mesa de Partes de la Municipalidad (Unidad de trámite documentario), ésta lo remite a la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 5° de esta norma municipal, en el plazo de cinco (5) días hábiles, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el artículo 125° de la Ley N° 27444.
- b) La Subgerencia de Obras Privadas y Licencias procederá a efectuar la inspección ocular y elaborar el informe técnico respectivo, en el plazo de ocho (8) días hábiles.
- c) De existir observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que lo subsane en el plazo de siete (7) días hábiles. Y en caso que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, o los realiza de manera incompleta, se procederá a emitir la Resolución de Improcedencia y concluirá el presente procedimiento.
- d) En caso que no exista observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, se procederá a realizar la liquidación de los derechos respectivos en el plazo de dos (2) días hábiles, la cual deberá ser cancelada por el solicitante. Una vez comunicada la cancelación total de la liquidación por parte del solicitante, se emitirá la resolución de aprobación en el plazo de tres (3) días hábiles.
- e) Sólo en aquellos casos en los que la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias informe que el procedimiento de recepción de obras de una habilitación urbana no ha sido concluido por el propietario o aquel que tiene derecho a habilitar, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural en representación de la Municipalidad de Yura iniciará el procedimiento de recepción de obras, conforme se encuentra establecido en el artículo 4, literal g) del presente dispositivo legal.

ARTÍCULO 7°. - BENEFICIOS.

Las personas naturales o jurídicas que se acojan y regularicen su licencia de habilitación urbana al amparo de esta ordenanza municipal, se les otorgara los beneficios que seguidamente se pasan a detallar, conforme les corresponda:



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

- 7.1 Para el caso de habilitaciones urbanas residenciales, condonación del 95 % de la multa establecida en el cuadro de infracciones y sanciones vigente a la Municipalidad Distrital de Yura.
- 7.2 Para el caso de habilitaciones urbanas comerciales y otras, condonación del 80% de la multa establecida en el cuadro de infracciones y sanciones vigente de la Municipalidad Distrital de Yura.
- 7.3 Para el caso de habilitaciones urbanas en zonificación industriales, cuya área no sea mayor a 1,000 m², condonación del 90% de la de la multa establecida en el cuadro de infracciones y sanciones vigentes de la Municipalidad Distrital de Yura.

TÍTULO III DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 8°. - APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

- 8.1 La aprobación y evaluación será de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, normas modificatorias y reglamentarias vigentes.
- 8.2 En caso que el administrado solicite Licencia de Regularización de Edificaciones, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva los siguientes documentos:
- a) FUE Formulario Único de Edificación, (Para casos de obras que no cuenten con acabados y se encuentren en etapa de finalización de obra).
 - b) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el responsable de Obra y el Propietario (En caso de que la edificación se encuentre a nivel de casco habitable).
 - c) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite con derecho a edificar.
 - d) Documento con fecha cierta donde se acredite que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado.
 - e) Tratándose de personas jurídicas, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
 - f) Documentación técnica, suscrita por el profesional responsable, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización.
 - Planos de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
 - g) Declaración Jurada de los propietarios, que indique fecha de culminación de obra.
 - h) Carta de seguridad de obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.
 - i) Certificado de estabilidad estructural.
 - j) Certificado de buen funcionamiento de instalaciones sanitarias y eléctricas respectivamente.
 - k) Declaración jurada del profesional constataador y/o profesionales, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
 - l) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, 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.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

- m) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.
- n) En caso de ubicarse el terreno frente a vía principal, arterial o colectora metropolitana deberá acompañar el Certificado de Alineamiento expedido por la Municipalidad Distrital de Yura.
- o) Autorización de la Junta de Propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. 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 un documento suscrito por mayoría de los propietarios, con firmas legalizadas, autorizando la ejecución de las obras.
- p) Para el caso de modalidades de aprobación C y D, además deberá presentar:
- Copia de los comprobantes de pago por derecho de revisión para la comisión AD-HOC correspondiente.
 - Memoria y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y propietario.
 - Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.
 - Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.
 - Estudio de accesibilidad y evacuación vehicular, peatonal y discapacitados, cuando las normas vigentes lo requieran.
- q) En caso de estaciones de combustible y actividades especiales, deberá anexar los Certificados de Alineamiento y Compatibilidad de Uso otorgados por la Municipalidad Distrital de Yura.
- r) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.
- s) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.
- t) Todos los documentos técnicos deberán ser presentados en archivo digital.

ARTÍCULO 9°. - PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

- 9.1 El plazo del trámite de regularización es de veinte (28) días hábiles contados desde el día siguiente de la presentación del expediente; se dará inicio al procedimiento con la Verificación Administrativa, la constatación de la edificación posteriormente la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.
- 9.2 Presentada la documentación indicada en el artículo 8° de esta ordenanza, el área competente efectuará la inspección ocular correspondiente, confrontando lo ejecutado en la obra con lo graficado en los planos, verificando así que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra, o en todo caso, los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar.
- 9.3 Si durante la verificación técnica y administrativa correspondiente, se encontrara observaciones subsanables, se notificará al administrado para que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales, a fin de que cumpla



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

con subsanarlas, en caso venciera el plazo otorgado sin que se hubiese subsanado las observaciones, el procedimiento será declarado "improcedente", disponiéndose las acciones pertinentes.

- 9.4 Si el resultado de la verificación correspondiente es "procedente", se liquidará los conceptos de pago a que hubiera lugar, los cuales deberán ser cancelados para la emisión de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación.
- 9.5 El valor de la multa por concepto de regularización, será hasta el 10% del valor de la obra a regularizar.

ARTÍCULO 10°. - DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS, EDIFICATORIOS Y DEMÁS ASPECTOS NORMATIVOS.

Las edificaciones materia de regularización de la licencia de edificación deberán cumplir con el marco normativo vigente aplicable al caso. Empero, podrá aplicarse las excepciones siguientes:

- a) Las edificaciones de uso residencial unifamiliar y multifamiliar podrán ser regularizadas, aceptándose en estos casos la disminución del 25% adicional sobre el metraje de área libre establecida en la normatividad vigente, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación. Áreas menores por debajo del 25%, dará lugar a observación y por tanto, una carga técnica. Debiendo pagar para lotes de hasta 200m² una multa del 5% de la UIT y para los lotes con área mayor a 200m² una multa del 8% de la UIT.
- b) Las edificaciones que no respetaron el retiro municipal establecido, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente en la zona donde se ubica el predio, el mismo que será verificado por el personal de la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias durante el plazo de atención de la solicitud. De ser necesario la misma Subgerencia podrá solicitar al administrado el Certificado de Alineamiento.
- c) Las edificaciones que cuentan con voladizo sobre la vereda con un máximo de 50 centímetros, podrán ser regularizadas siempre que se ubiquen a una altura mínima de 2 metros 30 centímetros sobre el nivel de vereda y que no se superpongan con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica de media y alta tensión, como lo establece el Código Nacional del Electricidad - Suministro, ítem 219.B, aprobado con Resolución Ministerial N° 214-2011-MEM-DM, y demás normas aplicables sobre la materia.
- d) Las edificaciones cuyos parámetros urbanísticos permitan hasta 5 pisos y que cuenten con una azotea y/o edificación sobre el último piso permitido, podrán ser regularizadas siempre que la altura total, incluyendo la edificación de la azotea, no exceda la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{ALTURA (METROS)} = 1.5 (\text{ANCHO DE LA VÍA} + \text{RETIRO EXISTENTE CONSOLIDADO})$$

Sobre este último nivel, ya no se aceptarán azoteas u otras edificaciones, salvo las destinadas a las instalaciones complementarias de la edificación: tanque elevado, cuarto de máquinas del ascensor, etc.

- e) En caso de déficit de estacionamiento, si la edificación es para uso residencial, podrá ser regularizada, sin carga técnica alguna, siempre y cuando se presente declaración jurada con firma legalizada ante Notario Público, en la cual indique que el uso de la edificación es para uso residencial y a la vez adjuntar un contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 300 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

- f) En caso de edificaciones de uso comercial, industrial, etc., podrán ser regularizadas, sin carga técnica, siempre que se presente contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 300 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio.
- g) Las puertas levadizas y/o puertas que tengan la abertura hacia la vía pública y que se encuentren ubicadas al límite de la propiedad, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con tener una señalización y sistema de alarma con luces; además de pagar la suma ascendente al 100% de la UIT vigente como multa adicional por la infracción cometida. No podrán ser regularizadas aquellas puertas que sean ingreso para garaje u otras abatibles sobre la vía pública.
- h) Las escaleras de edificaciones multifamiliares que sirvan a más de 2 unidades de vivienda que tengan hasta 1.00m de ancho mínimo, podrán ser regularizadas siempre y cuando tengan una verificación e informe por un evaluador de riesgos de la Subgerencia de Gestión de Riesgos de Desastres y no sobrepasen los cinco (5) pisos de altura. Asimismo, las escaleras para vivienda unifamiliar y multifamiliar de contar con diagonales con menor ángulo de 45° y no contar con paso y contra paso de acuerdo al Reglamento, será bajo responsabilidad del propietario o propietarios que suscriban la documentación, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo que en cualquiera de los supuestos antes indicados se establecerá una carga registral, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones en la edificación hasta que cumpla con levantar las observaciones respectivas.
- i) Los pozos de luz que tengan menos de lo establecido en las normas urbanísticas, podrán ser regularizados con un ancho mínimo de 1.80 m, por ambos lados y solo hasta seis (5) pisos, lo cual será bajo responsabilidad única y exclusiva del propietario, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo que, se establecerá una carga técnica registral, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumpla con levantar la observación respectiva.
- j) Las edificaciones que se encuentren en predios que cuenten con licencia de habilitación urbana, pero que no hayan concluido con el procedimiento de recepción de obra, podrán ser materia de regularización, estableciéndose una carga registral señalando la imposibilidad de tramitar el procedimiento de conformidad de obra y declaratoria de edificación con o sin variación, hasta que haya concluido el primer procedimiento señalado.

ARTÍCULO 11°. - BENEFICIOS.

Las personas naturales o jurídicas que se acojan y regularicen su licencia de edificación al amparo de esta ordenanza municipal, se les otorgará los beneficios que seguidamente se pasan a detallar, conforme les corresponda:

- a) Condonación del 95% de la multa por construir y/o demoler sin licencia, para las edificaciones contempladas en la modalidad A, descrita en el artículo 10° numeral 1 de la Ley 29090.
- b) Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones de contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10° numeral 2 de la Ley N° 29090.
- c) Condonación del 70% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C, descrita en el artículo 10°, descrita en el artículo 10° numeral 3 de la Ley N° 29090.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

- d) Condonación del 70% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad D, descrita en el artículo 10°, descrita en el artículo 10° numeral 3 de la Ley N° 29090.
- e) Condonación del 85% de la multa por construir y/o demoler sin licencia de edificación para instituciones educativas que cuenten con convenio vigente para prestación de servicios educativos con la Gerencia Regional de Educación del Gobierno Regional de Arequipa.
- f) Condonación del 85% de la multa por construir sin licencia de edificación para las industrias elementales, livianas, grandes, medianas y pequeñas; como también en comercios zonales, industriales, especializados, vecinales, sectoriales de las empresas consideradas en la Modalidad C y D, que se encuentran ubicadas en el distrito de Yura.

ARTÍCULO 12°. - IMPEDIMENTOS.

No podrá acogerse a esta ordenanza, las edificaciones que tienen las siguientes características:

- 12.1 Propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentren las edificaciones).
- 12.2 Edificaciones que no cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios con excepción de las mencionadas en el artículo 10 del presente.
- 12.3 Edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018.
- 12.4 Las edificaciones ejecutadas a partir de enero del 2025 a la fecha.

TÍTULO IV DE LA VIGENCIA Y DEL CONTROL POSTERIOR

ARTÍCULO 13°. - VIGENCIA.

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, así como para regularización de licencias de edificación ejecutadas será hasta el 31 de diciembre del 2025.

ARTÍCULO 14°. - DEL CONTROL POSTERIOR.

- 14.1 El 100% de las licencias otorgadas al amparo de este dispositivo legal, están sujetas a control posterior, por tanto de no estar conforme la documentación con la inspección de campo que efectuará la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, éstas serán declaradas nulas de oficio, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que fueren correspondientes, así como la imposición del 100% de la multa por construir sin licencia, equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar.
- 14.2 Aquellas edificaciones que no hayan regularizado su licencia de edificación al vencimiento de la presente norma municipal, serán materia de demolición de acuerdo con lo prescrito en el artículo 93° de la Ley N° 27972.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- DECRETAR que lo no previsto en esta ordenanza municipal se regula supletoriamente, por la Ley 27157, Ley 29090 y sus normas reglamentarias.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

SEGUNDA.- ESTABLECER que los expedientes por regularización de licencia de habilitación urbana y/o edificación, conformidad de obra, que a la fecha que entre en vigencia el presente dispositivo legal, se encuentren observados por no cumplir con los parámetros vigentes, podrán ser materia de regularización a través de esta norma municipal, siempre que el administrado exprese por escrito su voluntad de acogerse a esta ordenanza.

TERCERA.- PRECISAR que ningún caso de los derechos de trámite y/o pagos de multa por regularización de licencia de habilitación urbana, edificación, conformidad de obra u otros conexos y/o multas pagadas por sanciones impuestas por construir sin licencia serán objeto de devolución.

CUARTA.- ESTATUIR que para la regularización de obras ejecutadas directamente por la Municipalidad Distrital de Yura se conformará una comisión técnica integrada por las correspondientes unidades orgánicas competentes, acorde a la obra ejecutada. Comisión que se conformará con un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de cinco (5) miembros.

QUINTA.- DECRETAR que para la regularización de obras ejecutadas por otras entidades del Estado dentro del distrito de Yura, se conformará una comisión técnica calificadora, la que deberá estar integrada por un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú, un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú, un (1) representante de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, así como otros profesionales de acuerdo al proyecto de inversión pública ejecutado.

SEXTA.- DETERMINAR que las actuaciones de los revisores urbanos se encuentran sujetas a la solicitud que practiquen los administrados y a la opinión vinculante de las unidades orgánicas competentes. De ser favorable, los gastos y honorarios que irroge la actuación de los revisores urbanos corren por cuenta del administrado solicitante.

SEPTIMA.- PRECISAR que no están comprendidas dentro de los alcances de esta norma municipal, las edificaciones construidas en:

- Área de dominio público y/o reservas para obras viales de interés nacional, regional o local.
- Predios inscritos registralmente como rústicos.
- Zonas Agrícolas.
- Zonas de Equipamiento Urbano.
- Zonas de Recreación Pública.
- Zonas de Reglamentación Especial Natural.
- Zonas de Reglamentación Especial Ambiental.
- Zonas de Reglamentación Especial de Peligro.
- Zonas de Servicios Públicos Complementarios.
- Zonas de Usos Especiales.
- Zonas Habilitadas es Espacio de Alto Peligro.
- Zonas Monumentales.

OCTAVA.- ESTABLECER que la falsedad en la declaración, información o documentación presentada, es de estricta y exclusiva responsabilidad del propietario y del o de los profesionales que intervengan en este procedimiento, quienes responden solidariamente por las sanciones administrativas, civiles y/o penales que hubieren; sin perjuicio de poner en conocimiento al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para que se imponga las medidas disciplinarias que fueren pertinentes.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YURA

NOVENA.- DETERMINAR que el administrado beneficiario y la Municipalidad Distrital de Yura, podrán pactar el fraccionamiento de las multas hasta por un máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de presentación al acogimiento a este dispositivo legal; ello de conformidad al derecho de petición administrativa regulada en el artículo 117° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General; el mismo que deberá ser aprobado mediante Acto Resolutivo, previo informe técnico de la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias.

DECIMA.- ESTATUIR que el régimen excepcional y plazo establecido por esta ordenanza, de acuerdo al artículo décimo tercero, es concluyente, de aplicación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la Ley N° 29090, modificada por la Ley N° 30494.

DECIMO PRIMERO.- SUSPENDER temporalmente (según el periodo de vigencia de la presente ordenanza), los requisitos establecidos para regularización de licencia de edificación y regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas en el TUPA y consignar los requisitos mencionados en la presente ordenanza.

DECIMO SEGUNDO.- ESTABLECER que podrán acogerse a la presente ordenanza los procedimientos que se encuentren en ejecución coactiva o etapa judicial, previo desistimiento.

