Ordenanza Municipal

N°002-2026-O-MDY

Yarabamba, 27 de febrero del 2026

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA

POR CUANTO

El Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, en Sesión Ordinaria n.° 004-2026-O-MDY realizada el 27 de febrero del 2026, aprobó la Ordenanza Municipal de "ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YARABAMBA" desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2025, mediante Acuerdo de Concejo N°008-2026-O-MDY de fecha 27 de febrero, y;

VISTOS:

Lo dispuesto por el titular de la entidad, mediante Proveído n.° 359-2026-ALCALDIA/MDY, de fecha 16 de febrero del 2026, emitido por el Despacho de Alcaldía; Informe Legal n.° 020-2026-GAJ-MDY, de fecha 09 de febrero del 2026, emitido por el Gerente de Asesoría Jurídica; Informe n.° 005-2026-GPP/MDY, de fecha 09 de enero del 2026, emitido por Gerencia de Planificación y Presupuesto, Informe n.° 002-2026-JJHE-GPP-UPP/MDY, de fecha 08 de enero del 2026, emitido por el Jefe de la Unidad de Presupuesto y Planificación, Informe n.° 5319-2025-GIDUR-JEMR/MDY, de fecha 29 de diciembre de 2025, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, Informe n.°411-2025-AOPAHYC-GIDUR-MDY, de fecha 26 de noviembre del 2025 emitido por el Área de Obras Privadas, y Asentamientos Humanos y Catastro y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305, se reconoce que los Gobiernos Locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; asimismo, se encuentran facultados para administrar sus bienes y rentas, creando, modificando y suprimiendo contribuciones, tasas, arbitrios, licencias, derechos municipales conforme a la Ley.

Que, las Municipalidades cumplen su función normativa entre otros mecanismos a través de Ordenanza Municipal y, de conformidad al numeral 4) del artículo 200 de la Constitución Política del Estado tiene rango de Ley, al igual que las leyes propiamente dichas (...).

Que, según el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley n° 27972 "Corresponde al concejo municipal: (...) 8. Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos".

Que, conforme a lo señalado en el artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley n.° 27972, se establece lo siguiente:

"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.
Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley (...)"

Que, conforme al Artículo 30° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2017-Vivienda, aquellas edificaciones que han sido ejecutadas sin la respectiva licencia pueden ser regularizadas conforme al Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación;

Que, mediante Informe n.°411-2025-AOPAHYC-GIDUR-MDY, de fecha 26 de noviembre del 2025 emitido por el Área de Obras Privadas, y Asentamientos Humanos y Catastro remite el proyecto de "ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YARABAMBA" el mismo que lo justifica, ante la necesidad de los administrados de regularizar la situación informal de sus predios, asimismo, mediante la flexibilización de los requisitos y previo pago de multas y tasas, y sin vulnerar la normatividad, estos predios pueden formalizarse.

Que, mediante Informe n.° 5319-2025-GIDUR-JEMR/MDY, de fecha 29 de diciembre de 2025, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural efectuó la evaluación técnica respectiva, concluyendo lo siguiente:

(...)

"De acuerdo con el pronunciamiento técnico emitido por el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro, se verifica que la problemática de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal es recurrente y ha generado la presentación solicitudes formales de regularización, evidenciando la necesidad colectiva que no puede ser atendida adecuadamente debido a la ausencia de un marco normativo especifico que regule dicha situación.
En mérito a lo expuesto, esta Gerencia aprueba la necesidad institucional de implementar una Ordenanza Municipal que establezca la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia y, en consecuencia, se solicita a su despacho continuar con el trámite de evaluación y aprobación de la citada propuesta normativa, previa opinión legal correspondiente y posterior adecuación en el Texto Único de Procedimiento Administrativos (TUPA) de la Entidad." (...)

Que, mediante Informe n.° 002-2026-JJHE-GPP-UPP/MDVY, de fecha 08 de enero de 2026, emitido por el Jefe de la Unidad de Presupuesto y Planificación, se realizó un análisis en el que, tal como lo señala la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, se reconoce y aprueba la necesidad institucional de implementar una Ordenanza Municipal que establezca el procedimiento de regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia y ordene el crecimiento urbano del distrito; asimismo, se concluye que resulta de suma urgencia efectuar la modificación y/o actualización del TUPA de la institución, conforme a las normas vigentes.

Que, mediante Informe n.° 005-2026-GPP/MDY, de fecha 09 de enero de 2026, emitido por la Gerencia de Planificación y Presupuesto, se realizó un análisis del procedimiento de regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia en mérito al Informe n.° 411-2025-AOPAHYC-GIDUR-MDY y se concluye lo siguiente:

(...)
"2.2 Se verifica que el TUPA vigente de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, fue aprobado mediante Ordenanza Municipal N°001-2014-MDVY, de fecha 13 de enero de 2014, y ratificado con la Ordenanza Municipal N.° 879-2014, de fecha 25 de julio de 2014. por la Municipalidad Provincial de Arequipa. En dicho TUPA se identifica el Item 77-Obras Privadas: Licencias de Edificaciones en Vías de Regularización, el cual no se encuentra vigente, requiriendo su actualización.
2.3 Con fecha 23 de diciembre de 2023 se aprueba el Decreto Supremo N.° 146-2023-PCM, mediante el cual se aprueban los procedimientos administrativos y un servicio prestado en exclusividad estandarizados de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, cuya tramitación es de competencia de las municipalidades.
2.4 Dicho dispositivo contiene fichas y tablas ASME necesarias para revisar y actualizar los derechos de tramitación, conforme al Decreto Supremo N.° 064-2010-PCM. que aprueba la metodología de determinación de costos de los procedimientos administrativos y servicios prestados en exclusividad comprendidos en los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA) de las entidades públicas.
3. CONCLUSION
En tal sentido, la Gerencia de Planificación y Presupuesto, remite INFORME N°002-2026-JJHE-GPP-UPP/MDVY y sea remitido a la Oficina de Asesoría Legal, para su mejor análisis y emisión de opinión legal respecto al procedimiento solicitado, conforme a sus antecedentes las cuales se considera de suma urgencia realizar la modificación y/o actualización del TUPA de la institución, de acuerdo con la normativa vigente."
(...)

Que, mediante Informe Legal n.° 020-2026-GAJ-MDY, de fecha 09 de febrero del 2026, emitido por el Gerente de Asesoría Jurídica;

(...)
"2.6. Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo n.° 029-2019-Vivienda, determina el ámbito de la regularización de edificaciones, sus requisitos y procedimiento;
2.7 Que, la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones establece un régimen temporal de regularización de edificaciones; no obstante, no contempla el saneamiento legal de construcciones que contravengan las normas urbanísticas o las disposiciones de protección del patrimonio histórico; asimismo, el artículo 30° de la citada ley, en su versión vigente incorporada mediante el Decreto Legislativo n.° 1426, precisa que las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018 pueden ser regularizadas de forma individual por las municipalidades, conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, de resultar más favorable, con la normativa vigente; asimismo, las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018 también pueden ser regularizadas por las municipalidades, debiendo la resolución de regularización aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación, la conformidad de obra y la declaratoria de edificación, según corresponda.
2.8. Mediante, Informe n.°411-2025-AOPAHYC-GIDUR-MDY, el Área de Obras Privadas, y Asentamientos Humanos y Catastro remite el proyecto de "ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YARABAMBA" el mismo que lo justifica, ante la necesidad de los administrados de regularizar la situación informal de sus predios, asimismo, mediante la flexibilización de los requisitos y previo pago de multas y tasas, y sin vulnerar la normatividad, estos predios pueden formalizarse.
2.9. El objeto de la Ordenanza Municipal es el de establecer beneficios temporales y extraordinarios para la regularización de las edificaciones informales existentes ejecutadas sin licencia municipal dentro de la jurisdicción del distrito de Yarabamba; así como promover el saneamiento de la propiedad."
(...)

Que, mediante lo dispuesto por el titular de la entidad, mediante Proveído n.° 359-2026-ALCALDIA/MDY, de fecha 16 de febrero del 2026, emitido por el Despacho de Alcaldía; remite a Secretaría General para Sesión de Concejo, y;
En uso de las facultades conferidas en el inciso 8) del artículo 9, y artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley n.° 27972; el Concejo Municipal por **UNANIMIDAD** y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE YARABAMBA DESDE EL 01 DE ENERO DEL 2017 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

TÍTULO I
GENERALIDADES

ARTICULO PRIMERO °. - OBJETIVO.

Establecer un beneficio temporal para que los propietarios de edificaciones existentes dentro de la jurisdicción del distrito de Yarabamba y sobre las cuales no se haya obtenido la correspondiente licencia de edificación, concordante con el D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de edificación.

ARTICULO SEGUNDO °. - DE LOS ORGANOS COMPETENTES

Los órganos competentes encargados de ejecutar los procedimientos dispuestos por esta Ordenanza Municipal, son la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano - Rural, quien resolverá en primera instancia administrativa, unidad orgánica que actuará con el sustento técnico de la Oficina de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro.
En tanto, la Gerencia Municipal, se pronunciará sobre estos procedimientos en segunda y última instancia administrativa.

ARTICULO TERCERO. – AMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

El plazo de vigencia para acogerse a los beneficios de la presente norma será para todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, titulares del derecho a edificar, que hayan ejecutado construcciones sin la licencia de edificación o que no tengan conformidad de obra desde el 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2025.
La vigencia de la presente es de ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta ordenanza, debiendo cumplirse con todos los requisitos exigidos en este dispositivo legal y la normatividad de la materia.

ARTICULO CUARTO. - DEFINICIONES.

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

a) Licencia de Regularización de Edificaciones. - Autorización que expide la Municipalidad de Yarabamba, para las obras objeto de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido lo establecido en este dispositivo legal.
b) Administrado. - Persona natural o jurídica, propietaria y/o titular del derecho a edificar del inmueble materia de trámite.
c) Responsable del Trámite de regularización de Edificaciones. - Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, contratado por el administrado, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente constatación del 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 esta ordenanza y demás las normas aplicables al caso.
d) 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 Yarabamba a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14º del TUO de la ley 29090; el que es 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.
e) Verificador Técnico - Administrativo. - Personal de la Oficina de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro de la Municipalidad distrital de Yarabamba, el cual se hará cargo de la Constatación documentaria y física de la edificación materia de la regularización y la correspondencia de la documentación técnica presentada, con la realidad física verificada.
f) Comisión Técnica Revisora. - Es el órgano colegiado regulado por la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana y edificación conforme Art. 4 de la Ley 29090. Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE y otras normas que sean de competencia para el proyecto, en concordancia con lo dispuesto en la presente ordenanza.

TITULO II
DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO QUINTO. - DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIONES DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

5.1 DE LOS REQUISITOS

De acuerdo con el Art. 83 del D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación.

En caso que el administrado requiera obtener la Regularización de Licencia de Edificación y/o Conformidad de Obra, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad los siguientes documentos:

a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el profesional Constatador y el Propietario (en caso de que la edificación se encuentre a nivel de casco habitable).
b) FUE Formulario Único de Edificación, por triplicado y debidamente llenado y suscrito (para casos de obras que no cuenten con acabados y se encuentren en etapa de finalización de obra).
c) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, deberá adjuntar documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
d) Documento con fecha cierta donde se acredite que el predio cuente por lo menos con el proyecto de habilitación urbana aprobado o plano de trazado y lotización aprobado.
e) En caso el administrado sea una persona jurídica, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato con una antigüedad no mayor de 30 días naturales.
f) Documentación técnica, suscrita por el profesional constatador (debidamente habilitado) y el propietario, compuesta por:
   - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
   - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
   - Memoria descriptiva.
g) Declaración Jurada con firma Legalizada de los propietarios del predio, que indique fecha de culminación de obra.
h) Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
i) 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.
j) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
k) Autorización de junta de propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.
l) Para el caso de modalidades de aprobación C y D además deberá presentar:
   - Memorias y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional responsable y el propietario, anexando los comprobantes de pago por derecho de revisión al CAP, Verificador Ad hoc, CENEPRED de ser el caso.
   - 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
   - Para el caso de actividades especiales, deberá anexar certificado de compatibilidad de uso correspondiente.
   - Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del sector respectivo.
m) Copia de comprobante de pago por la tasa de conformidad de obra, (en caso de que la edificación se encuentre a nivel de casco habitable).
n) Copia de comprobante de pago por la tasa de licencia de edificación (para casos de obras que no cuenten con acabados y se encuentren en etapa de finalización de obra).
o) Copia de comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.
p) Copia de comprobante de pago por concepto de revisión por parte de la Comisión Técnica Revisora en caso de las modalidades C y D.
q) La documentación técnica se presentará también en archivo digital.
r) Copia de pago de autoavalúo del año correspondiente.

5.2 DEL PROCEDIMIENTO

5.2.1 El plazo del trámite de regularización es de treinta (30) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la verificación administrativa, en los cuales se le notificará al administrado el Personal Técnico designado por la Oficina de Obras Privadas, quien informará si la edificación ejecutada corresponde con los planos presentados.

5.2.2 En la constatación de la edificación, el Personal Técnico designado por la Oficina de Obras Privadas comparará ésta con los planos presentados, posteriormente presentará su Informe al jefe encargado de la oficina de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro en el plazo máximo de 05 días hábiles posteriores a la Constatación. El Personal Técnico designado por la Oficina de Obras Privadas es el encargado de la revisión del expediente (modalidades A y B) Verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio conforme los parámetros vigentes. En caso de que el Expediente presentado esté en los alcances de las Modalidades C o D; el jefe encargado de la oficina de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro (Presidente de la Comisión Técnica), es responsable de Convocar a la Comisión Técnica Revisora y de ser el caso, al Delegado ad hoc del Ministerio de Cultura, facilitándose a la Comisión Técnica Revisora el acceso a la normativa aplicable. Además, el plazo máximo para que ésta emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc (de corresponder), será de diez (10) días hábiles.

En caso se emita un dictamen No Conforme, se le otorga al administrado un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones efectuadas. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado, o luego de la segunda revisión, no son subsanadas de forma satisfactoria, la municipalidad está en la potestad de declarar la improcedencia de la solicitud.

5.2.3 En caso la documentación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que refieran a la representación gráfica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de 5 días hábiles, prorrogables por 10 días adicionales.

5.2.4 Si en la verificación se observa transgresiones a la normativa vigente o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso disponiendo las acciones pertinentes.

5.2.5 De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, notificará al administrado para que proceda con el pago de las multas y/o la liquidación total de los derechos de trámite y luego con un plazo de diez (10) días adicionales a los estipulados en el numeral 5.2.1 del presente artículo; sella y firma los planos presentados, así como la parte del FUE, consignando el número de la respectiva resolución, 2 juegos del FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado. los cuales constituyen título suficiente para la inscripción registral.

5.2.6 De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá a declarar la improcedencia del trámite de regularización.

5.2.7 Toda la documentación que forma parte del expediente deberá ser revisada previamente por el personal administrativo asignado para dicho expediente, verificando que se cumplan con los requisitos establecidos aplicables, para que pueda ingresar por mesa de partes de la Municipalidad, generándose el número de expediente, caso contrario el expediente será devuelto en el mismo acto de presentación.

5.3 DE LA CONSTATACION Y PAGOS.

- En caso el Expediente esté enmarcado en la modalidad C o D, debe efectuar el pago de derechos para la revisión de parte de la Comisión Técnica revisora que corresponde.
  Si el resultado de la verificación correspondiente es "procedente", se liquidará los conceptos de pago a que hubiera lugar, incluyendo multas y derechos administrativos, los cuales deberán ser cancelados obligatoriamente antes que el funcionario municipal designado selle y firme los planos presentados, así como la parte del FUE, consignando el número de la respectiva resolución, 2 juegos del FUE y de la documentación técnica del administrado. Posterior a ello se remitirá a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano – Rural, para la emisión de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación y/o Conformidad de Obra.

ARTICULO SEXTO. - DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS, APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS U OTROS ASPECTOS NORMATIVOS.

Los expedientes de regularización de la licencia de edificación deberán cumplir con el marco normativo estipulado en esta ordenanza, aplicable al caso. Empero, podrá aplicarse las excepciones siguientes:

a) **ÁREAS LIBRES.** - Las edificaciones de uso residencial unifamiliar y multifamiliar podrán ser regularizadas, aceptándose en estos casos hasta un 30% sobre el metraje de área libre establecida en la normatividad vigente, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación. Debiendo pagar para lotes de hasta 200 m2 una multa del 5% de la UIT y para lotes con área mayor a 200 m2 una multa del 8% de la U.I.T.

b) **RETIRO.** - Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas, en vías locales, que cuenten con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, podrán ser regularizados siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente en la zona donde se ubica el predio, que incluirá planos, memoria descriptiva y fotos que demuestren la consolidación del perfil urbano de su cuadra, la cual podrá incluir el frente de la manzana opuesta. El mismo será comprobado por el Personal Técnico designado por la Oficina de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro durante el plazo de atención de la solicitud.

c) **VOLADIZOS.** Para el caso que la construcción exceda de los límites de propiedad (volados) hacia la vía pública 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 la 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 de Electricidad y demás normas aplicables sobre la materia. Debiendo pagar una multa del 1% del valor de la obra.

d) **ALTURA DE EDIFICACIÓN.** - Para las edificaciones cuyos parámetros urbanísticos y edificatorios permitan los pisos establecidos y que cuenten con una azotea y/o edificación sobre el último piso permitido, podrá ser regularizadas siempre que la altura total, incluyendo la edificación de la azotea, no exceda la resultante de aplicar la siguiente formula:

ALTURA (METROS)=1.5(ANCHO DE LA VIA + RETIRO EXISTENTE

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

e) **ESTACIONAMIENTOS.** - En caso de déficit de estacionamiento, si la edificación es para uso residencial, podrá ser regularizada, sin carga técnica alguna, siempre que se presente declaración jurada con firma legalizada ante el Notario Público que el uso de la edificación es para fin residencial y de contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por el Notario Público, en un radio 500 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio. En caso de no cumplir con la última condición, aún podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica. En caso de no cumplir dicha condición, aún podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica; debiendo pagar además una redención económica del 10% de la UIT.

f) **ESCALERAS.** - Las escaleras de edificaciones unifamiliares que tengan hasta 0.90 m. mínimo de ancho y multifamiliares que tengan hasta 1.00 m. mínimo de ancho, podrán ser regularizadas siempre y cuando tengan una

verificación y visto bueno por parte del Personal Técnico designado por la Oficina de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro.

Las mismas escaleras para viviendas unifamiliar y multifamiliar de contar con diagonales con menos Angulo de 45°, y no contar con paso y contrapaso 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 pueda ocurrir.

g) **OCHAVOS.** - En aquellas edificaciones que estén ubicadas en esquina, que no cumplan con el ochavo exigido en la norma y que no estén ubicadas en avenidas principales, podrán ser regularizadas con un certificado otorgado por arquitecto colegiado y habilitado que suscriba que la edificación no obstaculiza la visibilidad peatonal y vehicular, debiendo presentar un compromiso notarial de rectificación, debiendo pagar además una redención económica del 10% de la UIT.

h) **POZOS DE ILUMINACIÓN.** - Los pozos de iluminación que tengan menos de lo establecido en la normatividad vigente, podrán ser regularizados con un ancho mínimo de 1.80 m. por ambos lados hasta los pisos establecidos según parámetros urbanísticos y edificatorios, lo cual será bajo responsabilidad única y exclusiva del propietario.

ARTICULO SÉPTIMO ° BENEFICIOS.

Las personas naturales o jurídicas que se acojan y regularicen su Licencia de Edificación y/o Conformidad de Obra al amparo de este dispositivo legal, se les otorgará los beneficios que seguidamente se detallan, conforme les corresponda:

a) La suspensión del proceso sancionador, en el caso que el administrado haya dado inicio al procedimiento de Licencia de Edificación en vías de regularización.
b) El archivamiento del proceso sancionador, cuando haya sido obtenido su Licencia de Edificación en Vías de Regularización.
c) Se encuentran dentro de los alcances de la presente Ordenanza los administrados que tengan procedimientos coactivos instaurados en su contra en materia de construcción sin licencia, debiendo de pagar las costas y costos y demás gastos de dicho procedimiento.
d) En relación a las multas, los pobladores se harán acreedores a los incentivos señalados en el siguiente cuadro:

RUBRO	MULTA IMPONIBLE POR CONCEPTO DE REGULARIZACION DE LICENCIA DE EDIFICACION
VIVIENDA	1.5% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea igual o menor de S/. 50,000.00
	1.7% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 50,000.00 hasta S/. 120,000.00
	2.0% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/.120,000.00 a S/. 200,000.00
	2.5% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor de S/. 200,000.00
OTROS USOS	2% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea igual o menor de S/. 50,000.00
	2.5% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 50,000.00 a S/. 120,000.00
	2.7% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/.120,000.00 a S/.200,000.00
	3% del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 200,000.00

ARTICULO OCTAVO. - IMPEDIMENTOS

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

8.1. Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentra las edificaciones).
8.2. Las Edificaciones que se encuentren en predios que cuenten con licencias de habilitación urbana, pero que no hayan concluido con el procedimiento de recepción de Obra, podrán ser materia de regularización, más no podrán tramitar el procedimiento de conformidad de obra y declaratoria de edificación con o sin variaciones, hasta que haya concluido el primer procedimiento señalado.
8.3. Aquellas edificaciones que no cumplen con los Parámetros Urbanísticos Y Edificatorios con excepción de las mencionadas.
8.4. Las edificaciones que se encuentren en predios ubicados en áreas legalmente definidas como de restricción o de alto riesgo, tales como: Fajas de Servidumbre de infraestructura pública esencial, incluyendo las Líneas de Transmisión Eléctrica de Alta Tensión u otra infraestructura estratégica (vías nacionales); Las áreas declaradas como Faja Marginal de Protección de cauces naturales como ríos, quebradas o torrenteras.
8.5. Que sean parte de un procedimiento administrativo trilateral.
8.6. Que se encuentre en proceso judicial, salvo se solicite el desistimiento y sea declarado con resolución consentida.

TITULO IV
DE LA VIGENCIA Y DEL CONTROL POSTERIOR

ARTICULO NOVENO. - VIGENCIA

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de edificaciones ejecutadas es de ciento ochenta (180) días calendarios, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta ordenanza en el diario encargado de las Publicaciones judiciales del distrito Judicial de Arequipa, y/o otros medios análogos.

ARTICULO DECIMO. - DEL CONTROL POSTERIOR

10.1 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 efectuara la Oficina de Obras Privadas,

Asentamientos Humanos y Catastro, estas 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.

10.2 Aquellas edificaciones que no hayan regularizado su licencia de edificación al vencimiento de esta norma municipal, serán materia de demolición de acuerdo con lo prescrito en el artículo 93º de la Ley Nº 27972.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS FINALES

ARTÍCULO PRIMERO. - Lo no previsto en esta ordenanza municipal se regula, supletoriamente, por la Ley Nº 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones en Perú) y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Los expedientes por regularización de licencia de edificación o conformidad de obra con variación, que a la fecha 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.

Los expedientes que cuenten con Resolución de Licencia de obra y/o Certificado de Finalización de Obra y que, a la fecha de la publicación de la presente Ordenanza, existan discrepancias entre las áreas techadas aprobadas y las áreas techadas reales, o presenten diferencias en cuanto a su distribución, 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.

ARTÍCULO TERCERO. - En ningún caso los derechos de trámite 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.

ARTÍCULO CUARTO. - No están comprendidas dentro de los alcances de esta norma municipal, las edificaciones construidas en Áreas declaradas por el Ministerio de Cultura como zonas Monumentales y zonas declaradas Patrimonio cultural de la Nación.

ARTÍCULO QUINTO. - El régimen excepcional y plazo establecido por esta Ordenanza, de acuerdo al artículo 9º, es concluyente, sin ampliación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la Ley n.º 29090, modificada por la Ley n.º 30494.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y ARCHIVESE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA
Abg. Henry Fredes Jaen
SECRETARIO CENTRAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA
Sr. José Luis Luna Zapana
ALCALDE