



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMA



ORDENANZA MUNICIPAL N°004-2026-MDS

Sama, 20 de abril de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMA

POR CUANTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 20 de abril del 2026, se aprobó la **ORDENANZA MUNICIPAL** que aprueba LA REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADO EN ÁREAS URBANAS O DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TACNA, y según el Acuerdo de Concejo N° 025-2026-CM-MDS;

VISTO:

EL ACUERDO DE CONCEJO N°025-2026-CM-MDS de fecha 20 de abril de 2026, Informe N°085-2026-RLCS-UPUC-GDUP/MDS, de fecha 17 de marzo del 2026, el jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, el informe N° 110-2026-GAJ-GM/MDS-T de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Acuerdo N° 015-2026-CM-MDS, y el Dictamen N° 001-2026-CIURyO-MDS, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo dispuesto por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico; correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las mismas que tienen rango de ley, conforme al artículo 200° de la Constitución Política del Perú;

Que, el Concejo Municipal cumple su función normativa entre otros mecanismos a través de Ordenanzas Municipales, las cuales, de conformidad de lo previsto por el art. 200, numeral 4) de la Constitución Política del Perú, tienen rango de Ley, al igual que las leyes propiamente dichas, los Decretos Legislativos, los Decretos de Urgencia, los Tratados, los Reglamentos del Congreso y las Normas Regionales de carácter general;

Que, el numeral 8) del Art. 9° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, señala que corresponde al Concejo Municipal, aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos;

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

Que, mediante la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 26° Administración Municipal: La administración municipal adopta una estructura gerencial sustentándose en principios de programación, dirección, ejecución, supervisión, control concurrente y posterior. Se rige por los principios de legalidad, economía, transparencia, simplicidad, eficacia, eficiencia, participación y seguridad ciudadana, y por los contenidos en la Ley N° 27444. Las facultades y funciones se establecen en los instrumentos de gestión y la presente ley;

Que, en ese sentido, el primer párrafo de los Artículos 39° y 41° del cuerpo legal acotado, prescriben "Que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos";

La facultad de la Municipalidad Distrital de Sama para aprobar la presente propuesta de Ordenanza se sustenta primigeniamente en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, el cual establece que las municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Esta autonomía se materializa en su potestad normativa para regular el desarrollo urbano de su jurisdicción, conforme lo ratifica el numeral 3.6 del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que asigna como función específica exclusiva de las municipalidades distritales el "normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas y construcciones";

En el aspecto técnico-especializado, la propuesta se ampara en el Artículo 30° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 (D.S. N° 006-2017-VIVIENDA), el cual prescribe que las edificaciones ejecutadas sin licencia "son regularizadas de forma individual por las municipalidades", siempre que cumplan con la normativa vigente a la fecha de su construcción o con la normativa actual si esta resultara más favorable. Asimismo, la citada norma, en sus disposiciones complementarias, faculta a los gobiernos locales a "establecer programas de regularización mediante incentivos a los contribuyentes", determinando condiciones y requisitos que permitan la actualización del registro predial. Esta potestad permite a la entidad graduar las sanciones administrativas y establecer un cuadro de multas proporcional, orientado a incentivar la formalización y no a la mera recaudación;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMA



ORDENANZA MUNICIPAL N°004-2026-MDS

Desde la perspectiva de la doctrina administrativa y la seguridad jurídica, la regularización de edificaciones se justifica bajo el Principio de Realidad, permitiendo que la administración municipal reconozca situaciones de hecho preexistentes para adecuarlas al ordenamiento urbanístico. Al respecto, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación (D.S. N° 029-2019-VIVIENDA) establece que el procedimiento de regularización culmina con una resolución que aprueba la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, lo cual garantiza que el predio cuente con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad estructural exigidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE);

Finalmente, es pertinente señalar que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, como en la STC Exp. N° 00012-2001-AI/TC, ha reafirmado que la competencia para planificar y ejecutar el desarrollo urbano y rural es exclusiva de las municipalidades. No obstante, para evitar que la Ordenanza sea cuestionada como una barrera burocrática ilegal ante el INDECOPI, la propuesta normativa debe ceñirse estrictamente a los requisitos y plazos previstos en la Ley N° 29090 y sus reglamentos, evitando la exigencia de documentos adicionales no contemplados en la norma nacional. En ese sentido, el expediente cuenta con el sustento técnico de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro y la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, validando la viabilidad de su elevación al Concejo Municipal para su aprobación definitiva;

Que, mediante Memorando N° 057-2026-GM-MDS, de fecha 03 de marzo del 2026, el Gerente Municipal CPC Helmer Joel Fernández Chaparro, se dirige a la Arq. Rosa Lucy Copa Sarmiento, le comunica que en atención al documento remitido por la Fiscalía Provincial Transitoria Especializada de Prevención del Delito, en el cual se requiere precisar si se ha emitido alguna Ordenanza Municipal que establezca el beneficio de regularización de edificaciones sin licencia, así como la implementación del cuadro de multas, para los trámites de licencias de construcción en el distrito, teniendo en cuenta que con informe de su unidad, a informado que no han emitido Ordenanza Municipal que establezca el beneficio de regularización de edificaciones sin licencia, así como la implementación del cuadro de multa para los trámites de licencias, en ese sentido se solicita la propuesta de la ordenanza municipal, que contemple beneficio de regularización de edificaciones sin licencia y el cuadro de multas;

Que, mediante Informe N°085-2026-RLCS-UPUC-GDUP/MDS, de fecha 17 de marzo del 2026, el jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro Arq. Rosa Lucy Copa Sarmiento, remite al Gerente de Desarrollo Urbano y Obras Ing. Henry Roque Huanacuni, la propuesta de la Ordenanza Municipal para la aprobación de regularización de las licencias de habilitaciones urbanas ejecutadas y/o de edificaciones sin licencia, conformidad de obra y/o declaratoria de edificación de predios ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana del distrito de Sama, provincia de Tacna, departamento de Tacna; misma que está fundamentada en la necesidad de establecer un marco técnico-legal excepcional que permita cerrar las brechas de informalidad predial en el distrito;

Que, mediante Informe N° 292-2026-HRH-GDUO-GM/MDS, de fecha 17 de marzo del 2026, el Gerente de Desarrollo Urbano y Obras, remite al Gerente Municipal CPC Helmer Joel Fernández Chaparro, que ante el Informe N°085-2026-RLCS-UPUC-GDUP/MDS remitido por la jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, y en cumplimiento a la normativa vigente remite la propuesta de Ordenanza Municipal para las acciones respectivas;

Que, mediante proveído de fecha 19 de marzo del 2026, Gerencia Municipal lo deriva al a Gerencia de Asesoría Jurídica para que emita la Opinión Legal correspondiente;

Que, el informe N° 110-2026-GAJ-GM/MDS-T, sobre la PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADO EN ÁREAS URBANAS O DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TACNA;

Que, de las intervenciones de los regidores Sr. Nicanor Ronal Sánchez Villegas, Sr. Wilbert Jesús Retamozo Gonzales y el Sr. Javier Larico Luque, en su abstención manifestaron tener duda con respecto a lo mencionado en el Artículo 7° EFECTOS DE LA LICENCIA OBETENIDA EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN (...) b) La expedición de las citadas licencias no conlleva a pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales, sobre el predio o predios, objeto de ella;

Que, con el Acuerdo de Concejo N° 015-2026.CM-MDS, de fecha 30 de marzo del 2026, se **APRUEBA** que baje a COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA URBANA RURAL Y OBRAS, para tratar sobre el Informe N° 110-2026-GAJ-GM/MDS-T, sobre la PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADO EN ÁREAS URBANAS O DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TACNA;

Que, con el Dictamen N° 001-2026-CIURyO-MDS, de fecha 13 de abril del 2026, la Comisión de Infraestructura Urbana, Rural y Obras, APROBO la PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMA



ORDENANZA MUNICIPAL N°004-2026-MDS

PREDIOS UBICADO EN ÁREAS URBANAS O DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TACNA;

Con Carta N° 001-2026-CIURO/MDS, de fecha 14 de abril del 2026, la Comisión de Infraestructura Urbana, Rural y Obras, remite el expediente que dio origen al Dictamen N° 001-2026-CIURO-MDS;

Que, mediante el ACUERDO DE CONCEJO N°025-2026-CM-MDS de fecha 20 de abril del presente año 2026, luego del debate correspondiente, el Pleno del Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de Sama, por votación unánime, en mérito a sus facultades conferidas por la Ley N°27972 – Ley Orgánicas de Municipalidades, aprobó lo siguiente:

“ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADO EN ÁREAS URBANAS O DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TACNA”

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la presente ORDENANZA MUNICIPAL de REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADO EN ÁREAS URBANAS O DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TACNA, la que consta de dos (02) títulos, diecinueve (19) artículos, un (01) disposición complementaria, y cinco (05) Disposiciones complementarias finales y transitorias.

ARTÍCULO SEGUNDO: DEROGAR toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO TERCERO. – ENCARGAR la implementación del presente Acuerdo a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, así como a la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro.

ARTÍCULO CUARTO. – ENCARGAR a la secretaría de Alcaldía la respectiva notificación de la presente Ordenanza y a la Oficina de Imagen Institucional, la publicación de la presente en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Sama.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMA
ALCALDÍA
RICHARD SANTIAGO CALIZAYA PIMENTEL
ALCALDE

Distribución:
Alcaldía
G.M.
GAJ
GA
G.S.G.
GDUyO
Imagen Institucional
Archivo

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACION DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y/O DECLARATORIA DE EDIFICACION DE PREDIOS UBICADOS EN AREAS URBANAS O DE EXPANSION URBANA DEL DISTRITO DE SAMA, PROVINCIA DE TACNA, DEPARTAMENTO DE LA TACNA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento para la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y/o de edificaciones sin licencia, conformidad de obra y/o declaratoria de edificación de predios ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana del distrito de Sama, a fin de otorgar a la población del distrito de Sama la oportunidad de contar con los beneficios de la formalidad e ingresar al mercado inmobiliario, otorgando mayor valor a los predios, seguridad jurídica y facilitar las transacciones comerciales, ventas, hipotecas, independizaciones, arrendamientos y sucesiones, convirtiendo a sus predios en un activo con grandes posibilidades de acceso al crédito.

Artículo 2°.- AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Están comprendidos dentro de los alcances de la presente ordenanza, todos aquellos predios ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana del distrito de Sama, que cuentan con instalaciones fijas y permanentes, y que cumplan con las condiciones establecidas en los TITULOS I, II de la presente Ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano la misma que tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del 2026.

Por su naturaleza los procedimientos normados en esta ordenanza y en concordancia con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 Ley de regulación de habilitaciones urbana y de edificaciones están sujetos al silencio administrativo positivo. A excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio. Asimismo, la administración podrá solicitar los documentos y estudios complementarios que sean necesarios para mejor resolver.

Artículo 3°.- ÓRGANO COMPETENTE

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en la presente ordenanza es la Unidad De Planeamiento Urbano y Catastro a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras (GDUO), quien es la encargada de orientar, instruir, tramitar los procedimientos aprobados por la presente ordenanza. De acuerdo al TUPA vigente, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras (GDUO), quien resolverá en primera instancia administrativa y la Gerencia Municipal quien emitirá pronunciamiento en segunda instancia administrativa, agotando la vía administrativa.

Artículo 4°.- BASE LEGAL

La presente Ordenanza se sustenta en las siguientes normas legales:

- a) Constitución Política del Perú.
- b) Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- c) Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- d) Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- e) Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación
- f) Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias que aprueban el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- g) Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- h) Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- i) Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA, que modifica la NORMA A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Artículo 5°.- HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA

Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. Su aprobación se realiza en vías de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de las obras.



Artículo 6°.- EDIFICACIÓN

Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que puede o no contar con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Artículo 7°.- EFECTOS DE LA LICENCIA OBTENIDA EN VIAS DE REGULARIZACIÓN

- El otorgamiento de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación determinara la adquisición de los derechos de construcción en el predio, habilitando o edificando en los términos y condiciones otorgados en la misma.
- La expedición de las citadas licencias no conlleva a pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales, sobre el predio o predios, objeto de ella.
- Las licencias producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados, pudiendo recaer en uno o mas predios, siendo necesario en este último caso la acumulación registral de los lotes para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

Artículo 8°.- ZONA URBANA CONSOLIDADA

Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público, puede no contar con pistas veredas. Para efectos del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, el nivel de consolidación de los predios debe ser del 90% del total del área útil del predio matriz.

Artículo 9°.- INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

Artículo 10°.- BENEFICIOS

Aquel administrado que cumplan con regularizar sus habilitaciones urbanas y/o edificaciones durante la vigencia de la presente ordenanza, se les otorgará los siguientes beneficios:

10.1. Reducción de multas

Queda reducido el pago de multas por ejecución de habilitación urbana y/o de edificación sin licencia, del equivalente al 10% del valor de obra a regularizar, hasta lo establecido en el siguiente cuadro:

ITEM	CONCEPTO DE MULTA	MULTA REDUCIDO % DE V.O. (*)
01	Por construcción o ejecución de obras de edificación para uso vivienda son contar con la autorización municipal correspondiente	0.50% del V.O.
02	Por construcción o ejecución de obra de edificación para uso de comercio, usos especiales, locales de espectáculos deportivos, locales educativos y de salud de carácter privado, establecimientos de expendio de combustible, terminales de transportes, sin contar con la autorización municipal correspondiente	2.00% del V.O.
03	Por construcción o ejecución de obras de Habilitación Urbana para uso de vivienda, comercio, usos especiales, locales educativos y de salud de carácter privado, establecimientos de expendio de combustible, terminales de transportes, sin contar con la autorización municipal correspondiente	2.00% del V.O.
04	Por construcción o ejecución de obras de Habilitación Urbana y/o edificación para uso de industria, sin contar con la autorización para uso de industria, sin contar con la autorización municipal correspondiente	4.00% del V.O.
05	Por construcción o ejecución de obras de Habilitación Urbana y/o edificación de los proyectos de Inversión Pública, de asociaciones publico privadas o de concesión privada que se realice para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, de instituciones de carácter militar de las fuerzas armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, de los establecimientos de reclusión penal, de edificación de universidades nacionales, de instituciones educativas estatales sin contar con la autorización municipal correspondiente.	0.5% del V.O.



(*): Valor de Obra (V.O.): Valor promedio de los valores unitarios oficiales de habilitación y/o edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

Nota:

- a. Podrán acogerse temporalmente a la presente Ordenanza las edificaciones que tengan expedientes en proceso de cobranza de la multa por haber construido sin licencia de edificación (vía administrativa o proceso coactivo), si luego del cual no se concluyera satisfactoriamente el proceso de regularización, el cobro de la multa continuara su trámite correspondiente.

10.2 Flexibilización de Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

a) Para Habilitaciones Urbanas

-Secciones Viales:

Las vías locales principales de las habilitaciones urbanas deberán tener como mínimo secciones totales de 10.20 m., con veredas de 1.20m. de ancho cada una a ambos lados de la vía, una pista o calzada de 6.00m., de ancho y un lado de estacionamiento de 1.80m.

Las vías locales secundarias de las habilitaciones urbanas deberán tener como mínimo secciones totales de 7.80m., con veredas de 1.20m. de ancho cada una, a ambos lados de la vía, una pista o calzada de 5.40m. de ancho.

-Obras pendientes de ejecución:

Las habilitaciones urbanas que a la fecha cuentan al menos con uno de los servicios públicos y domiciliarios, ya sea agua potable y/o desagüe, energía eléctrica, y que se encuentren definidas las vías, aunque no cuentan con pistas y veredas, podrán ser regularizadas bajo los alcances de la presente ordenanza, quedando pendiente la ejecución de las obras de los servicios faltantes y de las pistas y veredas. Para tal efecto, los administrados deberán presentar una Declaración Jurada de Compromiso con firma legalizada ante Notario Público, para que en un plazo no mayor de tres (03) años ejecuten las obras pendientes de habilitación urbana. La resolución administrativa que apruebe la regularización de la habilitación urbana contendrá expresamente esta condición.

b) Para edificaciones

Los propietarios que se acojan al beneficio de la presente ordenanza podrán acogerse a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios con las siguientes tolerancias:

- i. **Altura Máxima de Edificación:** Podrá ser materia de regularización, las edificaciones que cumplan la altura establecida en el cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del distrito de Sama, conforme del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Tacna, aprobado por Ordenanza Municipal N°019-2015-MPT
- ii. **Estacionamiento:** Para vivienda unifamiliar no será exigible estacionamiento dentro del lote; en edificaciones multifamiliares, que tengan déficit de requerimiento, podrán ser reajustados a un estacionamiento cada 3 unidades de vivienda, y deberán contar por lo menos con un (01) estacionamiento al interior del lote; en locales comerciales, las edificaciones deberán contar por lo menos con un (1) estacionamiento por cada 100m² de área comercial efectiva. El déficit de plazas de estacionamiento en el caso de uso residencial podrá ser subsanado con un pago único equivalente al 2.5% UIT vigente, por cada plaza o unidad faltante.
- iii. **Retiro:** Los inmuebles que se encuentran ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con construcciones en el área de retiro municipal, podrán regularizar sus edificaciones siempre cuando la vía pública con la cual colindan no cuente con proyecto de ensanchamiento vial, o este no se encuentre contemplado en los planeamientos integrales o en los planes de desarrollo del distrito.
- iv. **Área Libre Mínima:** Se admitirá áreas libre menores a las indicadas en el cuadro, siempre que este resuelva la iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en los artículos 51° y 52° de la NORMA A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

10.3 Del Cambio de Zonificación para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

Se permitirán aquellas habilitaciones urbanas ejecutadas y edificaciones, en aquellas zonas donde la zonificación sea distinta a la señalada en el Plan de Desarrollo Urbano y Obras aprobado mediante Ordenanza Municipal N°019-2015-MPT, para el cual se podrá presentar conjuntamente en la solicitud de regularización de habilitación y/o edificación, debiendo cumplirse con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible sobre las Modificaciones de Zonificación Especifica Artículo 125°

Artículo 11°.- DE LA SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES

Durante el plazo de vigencia de la presente ordenanza, quedan suspendidas las multas y los procedimientos administrativos sancionadores iniciados bajos los alcances del Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas y el Cuadro Único de Infracciones Administrativas de la Municipalidad Distrital de Sama aprobado mediante Ordenanza Municipal N°002-2020-CM/MDS y sus modificatorias, a las personas naturales o jurídicas que se acojan al procedimiento de regularización de la presente ordenanza, debiendo condonarse de oficio y manera automática, sin esperar requerimiento del interesado, las multas impuestas a



su amparo, respecto a las habilitaciones urbanas y edificaciones construidas sin licencia. Siempre y cuando culminen con éxito el procedimiento de regularización solicitado.

En caso de no obtener la licencia en vía de regularización o incurrir en el abandono del procedimiento de regularización en trámite, se reiniciará el procedimiento sancionador desde la etapa en el que quedo suspendido al ingresar el expediente.

Durante el plazo de vigencia de la presente ordenanza, continuaran las labores fiscalizadoras y sancionadoras de la municipalidad.

Bajo ninguna razón o circunstancia, la municipalidad devolverá ningún pago (s) efectuado (s) por concepto de multas y/o sanciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza municipal.

Artículo 12°.- DEMOLICION

Aquellas edificaciones que no se hallan regularizado hasta el 31 de diciembre del 2026, serán materia de demolición por parte de la Municipalidad, de conformidad con lo previsto en el Artículo 93° de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 13°.- DEL PROFESIONAL CONSTATADOR

El Profesional Constatador debe ser Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado todo Profesional Constatador responde por la veracidad de la documentación que firma, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo de la edificación que se regulariza.

Artículo 14°.- DE LA ACTUALIZACION DE VALORES DEL PREDIO

Luego de notificada la resolución que declara aprobada la Regularización de Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, los administrados, deberán presentar ante la Gerencia de Administración Tributaria la Declaración Jurada para la actualización de los valores de su predio; caso contrario, serán sometidos a las acciones de fiscalización y sanciones correspondientes, no pudiendo acogerse a los beneficios tributarios que otorgue está Municipalidad Distrital de Sama.

TITULO II

Requisitos y Procedimientos Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas y de los Requisitos y Procedimientos Regularización de Edificaciones

CAPITULO I

Requisitos y procedimientos Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas

Artículo 15°.- AMBITO DE REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta la entrada en vigencia de la presente ordenanza, sin la correspondiente licencia, serán regularizadas siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su ejecución o, en caso de que sea mas favorable, con la normativa vigente. La resolución de regularización que apruebe la habilitación urbana, de ser el caso, debe considerar también la aprobación de la recepción de obras.

Artículo 16°.- REQUISITOS PARA SOLICITAR LA REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS

Los requisitos para obtener la Licencia de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada (en todas las modalidades A, B, C y D), se tramitara adjuntando los requisitos dispuestos en el Artículo 83° del Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbana y Licencia de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, la habilitación urbana deberá cumplir con la normativa urbanística vigente a la fecha de la ejecución e iniciara el procedimiento anexando en original y por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

- 16.1 Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable.
- 16.2 Pago por derecho de tramite según lo establecido el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).
- 16.3 En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación con la que acredite que cuenta con derecho a realizar una habilitación urbana.
- 16.4 En caso que el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente.
- 16.5 Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.
- 16.6 Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - A. Plano de ubicación con localización del terreno con coordenadas UTM.



- B. Planos de lotización conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y, las áreas correspondientes a los aportes reglamentarios. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial de Tacna
- C. Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada mas cercana existente o con aprobación de proyectos
- D. Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
- E. Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
- F. Copia legalizada notarialmente de la escritura publica y/o comprobante de pago para la redención de los aportes que correspondan. Solo podrá autorizarse la redención de los aportes reglamentarios en caso que se compruebe físicamente la inexistencia del área mínima normativa o en los casos que a si lo permita la legislación de la materia del periodo en la que se realizo la habilitación urbana o la vigente a la fecha.
- G. Comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia. Según cuadro indicado en el numeral 10.1 artículo 10 de la presente ordenanza
- H. Declaración jurada suscrita por el administrado y el profesional constataador de la obra, en la que consta el nivel de ejecución y una descripción de las obras habilitación urbana ejecutadas.
- I. Declaración jurada del administrado respecto al predio del cual se quiere regularizar la habilitación urbana, no mantengo litigio judiciales o arbitrales pendientes sobre la propiedad.
- J. En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentas el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo:
 - Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
 - Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder
- K. Archivo Digital (CD)

Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, y su Reglamento.

Artículo 17°.- PROCEDIMIENTO

17.1 El procedimiento administrativo regularización de habilitaciones urbanas está sujeta según corresponda a la evaluación y dictamen del funcionario municipal designado Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras o a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Habilitaciones de darse el caso. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los termino de Conforme y No Conforme.

17.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA; asimismo, verifica que la habilitación urbana ejecutada corresponde a los planos presentados y emite el informe correspondiente.

17.3 De estar conforme con la evaluación, según corresponda el funcionario municipal designado para tal fin o la Comisión Técnica para habilitaciones, dentro del plazo máximo de cinco (05) días entre el Dictamen correspondiente.

17.4 De estar **CONFORME** el Dictamen, Unidad De Planeamiento Urbano y Catastro, emite la conformidad de la revisión y la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, la Resolución de aprobación, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución de la Licencia de Regularización de Habilitación Urbana, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización con el numero de la resolución de licencia respectiva. Y son entregados al administrado.

17.5 Aprobada la regularización de la habilitación urbana se requiere al administrado la presentación de la copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles.

17.6 En caso de ser No Conforme el dictamen, los planos de la regularización de habilitación urbana dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones, el computo del plazo se reanuda.

17.7 De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

17.8 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.



CAPITULO II

Requisitos y Procedimientos Regularización de Edificaciones, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Artículo 18°.- AMBITO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

Los propietarios de edificaciones de uso residencial, comercial e industrial ubicadas en el distrito de Sama, que hayan ejecutado obras de edificación nueva, ampliación, remodelación, culminadas y/o en casco habitable, así como la demolición parcial o total, sin la respectiva Licencia, hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, podrán regularizarlas con los pagos de derecho de trámite, revisión y multa reducida. La Resolución de regularización que apruebe la edificación puede considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

18.1 Se consideran aptas para regularizar aquellas edificaciones levantadas sobre:

- a) Terrenos urbanos
- b) Terrenos que cuentan con proyecto aprobado de habilitación urbana.
- c) Terrenos ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentran como urbanos en la Municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

18.2 No podrán ser regularizadas las edificaciones ejecutadas que tengan las siguientes características:

- a) Para el caso de predios en mal estado de conservación (la Municipalidad Distrital de Sama se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentre la edificación)
- b) Aquellas edificaciones que no cumplen con la normativa vigente.
- c) Aquellas edificaciones que se encuentren en litigios, denuncias policiales, procesos judiciales o que representen algún impedimento legal inscrito en Registros Públicos, no podrán acogerse a estos beneficios.
- d) Aquellas edificaciones que se encuentren en zonas Arqueológicas, históricas o de patrimonio cultural declaradas intangibles por el Ministerio de Cultura (MC)
- e) Aquellas que se encuentren en zonas calificadas como de alto riesgo de desastres naturales.
- f) Aquellas que se encuentren en Superficies de parques existentes, áreas reservadas para vía pública, áreas de aportes de las Habilitaciones Urbanas para otros fines y recreación pública.

Artículo 19°.- DE LOS REQUISITOS

Para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza, el administrado presente, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

- a) Formulario Único de Regularización, debidamente suscrito por el solicitante y el Profesional responsable en la que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, por triplicado.
- b) En el caso de que quien solicite no sea el propietario del predio debe presentar a documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c) En los casos que el administrado sea una persona jurídica, se acompañara vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- e) Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.
- f) Documentación técnica firmada por el profesional verificador común contratado, compuesta por:
 - Plano de ubicación y localización del lote según formato.
 - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva
- g) Carta de Seguridad de Obra firmada por un ingeniero civil verificador común.
- h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fabrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad, en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización
- i) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fabrica se encuentre inscrito 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.
- j) Pago por derecho a trámite según lo establecido el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).
- k) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. Según cuadro indicado en el numeral 10.1 artículo 10 de la presente ordenanza.



- l) En el caso que el predio este sujeto a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la junta de Propietarios, 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 simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.
- m) En caso la edificación se haya ejecutado en un terreno que carece de habilitación urbana el administrado deberá acompañar copia de la solicitud que acredite el inicio del trámite de licencia en vías de regularización de habilitación urbana, como requisito previo a la licencia en vías de regularización de la edificación.
- n) Cuando corresponda la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, deberán presentar, además:
 - FUE- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional Constatador.
 - Documento que registre la fecha de ejecución de obra. En caso el administrado no cuente con este documento, puede presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.
 - Pago por derecho de trámite según lo establecido el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).



Artículo 19º.- DEL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

19.1 El procedimiento administrativo de regularización de edificaciones esta sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones de corresponder, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de CONFORME y NO CONFORME.

19.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Decreto Supremo N° 029-201*-VIVIENDA; asimismo, verifica que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica para la evaluación correspondiente.

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

19.4 En caso de dictamen CONFORME, la Municipalidad, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

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

19.6 De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, se declara la improcedencia de la solicitud.

19.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Unidad De Planeamiento Urbano y Catastro, otorgar dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Única.- Para todo lo no previsto, otorgar facultades para que para que mediante decreto de Alcaldía se dicten las discusiones y normas completarias y necesaria para la adecuada aplicación de la presente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES Y TRANSITORIAS

Primera .- Procedimiento para la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de edificaciones sin licencia, el mismo señalada para cada modalidad en T.U.O. de la Ley N°29090 aprobado mediante decreto N°006-2017- VIVIENDA, Y a su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N°029-2019 – VIVIENDA, Y entra en Vigencia al día siguiente de su publicación hasta la fecha 31 de diciembre 2026

Segunda.- Los propietarios sean naturales o jurídicas de las habilitaciones urbanas y/o edificaciones efectuadas sin licencia Municipal, que cuenten con ciertos derecho establecidos en el artículo 3 numeral 3.3 del Reglamento de Licencias de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas vigente, que no se acojan a la regularización, y a los beneficios establecidos y en la presente ordenanza, serán posibles de las sanciones establecidas en el reglamento de aplicación de sanciones administrativas y el Cuadro Único de infracciones de la Municipalidad Distrital de Sama o en cualquier otra norma legal aplicable a cada caso.



Tercera. - La declaración de datos falsos será estricta del propietario y de los profesionales contratados para el proyecto de regularización, los mismo que están sujetos a las sanciones administrativas, civiles y/o penales de ley, comunicándose al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para las medidas disciplinarias que hubiere lugar.

Cuarta. - Los aspectos técnicos no contemplados en la presente Ordenanza Municipal, se regularan por las disposiciones establecidas en el reglamento Nacional de Edificaciones, en la Ley N°29090 – Ley de Regulación de habilitaciones Urbanas y de edificaciones, en el Texto Único Ordenado de la Ley N°29090 Ley de Regulación de habilitaciones Urbanas y de edificaciones, aprobado por el decreto Supremo N°006-2017- VIVIENDA , en el Reglamento de Licencias de habilitaciones Urbanas y Licencias de edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019 VIVENDA, y en la normas Técnicas que correspondan, cuya interpretación estará a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras.

Quinta.- ENCÁRGUESE a la Gerencia Municipal, para que en coordinación de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y demás unidades orgánicas pertinentes, implementen las acciones administrativas necesarias, el cumplimiento de la presente ordenanza.

