



ORDENANZA MUNICIPAL N° 335 - MPCH

San Juan de la Frontera de los Chachapoyas, 20 de agosto de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS;

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Provincial de Chachapoyas, en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 19 de agosto de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al Artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305 - Ley de Reforma Constitucional, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 — Ley Orgánica de Municipalidades, que establece “Las Municipalidades Provinciales y Distritales son Órganos de Gobierno Local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. (...)”;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que “Las Ordenanzas de las Municipalidades, en 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 tienen competencia normativa”, y “Mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por la ley (...)”;

Que, asimismo la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, en su Artículo 79, numeral 1.4 son funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales, aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización, así como del saneamiento de la propiedad predial, de cumplimiento de las municipalidades distritales, en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre: otorgamiento de licencias de construcción, remodelación o demolición, elaboración y mantenimiento del catastro urbano y rural;

Que, la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, ley N° 29090 en el artículo 30, precisa que las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencia de Habitación Urbana y Licencias de Edificación y podrán ser desarrollados siempre que cumplan con la normativa vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente;

Que, mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Edificación que desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. En el artículo 38, señala que el administrado puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización siempre que la habitación urbana que ejecutó sin licencia cuente con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad. Asimismo, precisa que las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, pueden ser regularizadas de forma conjunta por las Municipalidades, en cuyo caso la Resolución de Regularización aprueba la habitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, en conjunto;

Que, artículo 39, literal d) de la precitada norma señala que los requisitos para solicitar la regularización de habitación urbana ejecutadas sin la correspondiente licencia, entre ellos tenemos: “Copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización”;

Que, el numeral 40.2 del artículo 40 de Procedimientos, señala que para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia de forma conjunta, el administrado presenta adicionalmente, los requisitos previstos en el artículo 83 del Reglamento. Asimismo, se especifica que el procedimiento administrativo de regularización conjunta de habilitaciones urbanas y edificaciones está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas y de los delegados de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones. En ese sentido, se inicia el procedimiento con la evaluación y dictamen del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, de ser Conforme, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los delegados de la especialidad de arquitectura y, de ser el caso, al Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura de la Comisión Técnica de para Edificaciones, quienes evalúan y emiten su dictamen, de ser conforme la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habitación Urbana y de Edificación, cuyo número se consigna en el Formulario Único de Regularización. En cuanto a la regularización de edificaciones, el artículo 82 señala el ámbito de la aplicación para las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018 sin la correspondiente licencia, las cuales pueden ser regularizadas por la Municipalidad siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente;

Que, el artículo 83, literal g) precisa los requisitos para solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, entre ellos tenemos: “Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El



valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización";

Que, de lo Señalado en la Ley y el Reglamento, la regularización de habilitaciones urbanas y la regularización de edificaciones ambas ejecutadas sin licencia, son regularizadas por las municipalidades a solicitud del administrado, cuyos procedimientos se realizan en forma independiente, donde cada procedimiento es evaluado y dictaminado por la Comisión Técnica que corresponda; para este fin el administrado debe presentar los requisitos establecidos en el Reglamento según corresponda a cada procedimiento. En el caso que el administrado solicite regularización de habilitación urbana y edificación ejecutadas sin licencia de forma conjunta, debe presentar los requisitos señalados en el artículo 39 y adicionalmente los requisitos previstos en el artículo 83 del Reglamento, los cuales señalan entre los requisitos copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia, así como copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia, ambos casos serán hasta el 10% del valor de la obra a regularizar, en los que se deben considerar el promedio de los valores oficiales de edificación entre la fecha de ejecución y de la fecha de solicitud, se tienen así que corresponde un pago de multa por cada procedimiento;

Que, asimismo, el numeral 8) del artículo 9 de la Ley N° 27972 establece como una competencia del Concejo Municipal: "Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos";

Que, la Gerencia de Urbanismo y Transportes mediante el INFORME N° 444-2026-MPCH/GUT, remite el INFORME 0155-2026-MPCH/GUT-SGLCU de la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, a través del cual informa que el objeto de la ordenanza es establecer un beneficio temporal para la regularización de las edificaciones y habilitaciones existentes en el Distrito de Chachapoyas y sobre las cuales no se hayan obtenido la correspondiente Licencias, a fin de incentivar a los vecinos del distrito para la formalización y cumplimiento de las normas sobre edificaciones y habilitaciones, lo cual nos permita actualizar y constatar información veraz del ordenamiento urbano y lograr un crecimiento ordenado en nuestra ciudad; obteniéndose dichas licencias siempre y cuando estas cumplan o se enmarquen dentro de la normativa de la ley N° 29090 y su reglamento, D.S.029-2019-Vivienda, y sus modificaciones y ampliaciones.

Que, mediante Informe del visto, la Oficina General de Asesoría Jurídica emite opinión favorable respecto de la propuesta de ordenanza que establece beneficios para la regularización de las edificaciones y habilitaciones urbanas ejecutadas sin licencia en el distrito de Chachapoyas;

Que, en tal sentido resulta necesario aprobar la ordenanza que establece beneficios para la regularización de las edificaciones y habilitaciones urbanas ejecutadas sin licencia dentro del marco de los requisitos, procedimientos y parámetros urbanísticos y edificatorios, conforme a lo establecido en la Ley N° 29090 y su Reglamento;

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 9° numeral 8), artículo 39° y el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el Concejo Municipal, con dispensa de comisiones y del trámite de lectura y aprobación del Acta, por UNANIMIDAD aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y HABILITACIONES URBANAS EJECUCADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE CHACHAPOYAS

CAPÍTULO I

OBJETO, DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer un beneficio temporal para la regularización de las edificaciones y habilitaciones existentes en el Distrito de Chachapoyas y sobre las cuales no se hayan obtenido la correspondiente Licencias, a fin de incentivar a los vecinos del distrito para la formalización y cumplimiento de las normas sobre edificaciones y habilitaciones, lo cual nos permita actualizar y constatar información veraz del ordenamiento urbano y lograr un crecimiento ordenado en nuestra ciudad; obteniéndose dichas licencias siempre y cuando estas cumplan o se enmarquen dentro de la normativa de la ley N° 29090 y su reglamento, D.S.029-2019-Vivienda, y sus modificaciones y ampliaciones.

ARTÍCULO 2°.- BASE NORMATIVA.

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su modificatoria el Decreto Legislativo N° 1426, con Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029- 2019-VIVIENDA.

ARTÍCULO 3°.- DEFINICIONES O GLOSARIO.

Para los fines de la presente Ordenanza, entiéndese por:



- a) **Habilitación Urbana:** El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.
- b) **Edificación:** Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades.
- c) **Edificación nueva:** Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
- d) **Ampliación:** Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
- e) **Remodelación:** Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
- f) **Refacción:** Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
- g) **Acondicionamiento:** Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.
- h) **Puesta en valor histórico monumental:** Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.
- i) **Cerco:** Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.
- j) **Demolición:** Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.
- k) **Predio matriz:** Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.
- l) **Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas:** Procedimiento por el cual se determina que la obra de edificación de proyectos de vivienda, oficina y comercio, se ha ejecutado conforme a los planos aprobados a un nivel de casco no habitable.
- m) **Recepción de obras:** Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral
- n) **Las Comisiones Técnicas:** Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley N° 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley.

ARTÍCULO 4º.- ALCANCES Y ÁMBITO DE LA APLICACIÓN.

La presente Ordenanza es de aplicación única a los procedimientos administrativos de regularización de edificaciones y habilitaciones urbanas ubicadas dentro del ámbito territorial del distrito de Chachapoyas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley N.º 29090 y su respectivo reglamento.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 5.- EXCEPCIONES.

No se encuentran comprendidas dentro de los alcances de la presente ordenanza los siguientes supuestos:

- a) Las edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, calificado por la autoridad competente.
- b) No procederá otorgar Regularización de Licencia de Edificación de encontrarse cuestionada la titularidad del predio mediante proceso judicial.
- c) Las edificaciones con usos que no sean compatibles con la zonificación vigente y/o contravenga lo dispuesto por la ley N° 29090 y sus normas modificatorias como reglamentarias.
- d) Toda edificación que contravenga las normas técnicas vigentes; la ley general del patrimonio cultural de la nación, ley de creación de ministerio de cultura, Reglamento Nacional de Edificaciones, Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas y volumen III del plan director de Chachapoyas y Ley N° 29090.

ARTÍCULO 6.- ÓRGANOS COMPETENTES

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones. Asimismo, el procedimiento administrativo



de regularización de habilitaciones urbanas está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas.

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en aspectos administrativos es la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, y la Gerencia de Urbanismo y Transportes o la que haga sus veces.

ARTÍCULO 7.- REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

Los requisitos y procedimiento administrativo de regularización de las edificaciones y habilitaciones urbanas ejecutadas sin licencia en el distrito de Chachapoyas se realizarán conforme a lo establecido en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, ley N° 29090, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA en concordancia texto único de procedimientos administrativos (TUPA) vigente de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas.

ARTÍCULO 8.- MONTO A PAGAR.

El monto por derecho de trámite será cancelado de acuerdo a los costos establecidos en El Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente y la multa de los procedimientos de la regularización de edificación según sea el caso.

ARTÍCULO 9.- BENEFICIOS ECONÓMICOS.

La persona natural o jurídica que se acoja y regularice su edificación y/o habilitación urbana en amparo de la presente ordenanza se reducirá el pago de la multa por habilitar y/ o construir sin licencia conforme al siguiente detalle:

PARA EDIFICACIONES:

CUADRO N°01.- REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES (V.O.= VALOR DE OBRA)

MODALIDAD	PAGO DE LA MULTA POR CONSTRUIR SIN LICENCIA	
	MULTA SIN ORDENANZA	MULTA CON ORDENANZA
MULTA MODALIDAD "A"	10% del Valor de la Obra	0.5% del Valor de la Obra
MULTA MODALIDAD "B"	10% del Valor de la Obra	1% del Valor de la Obra
MULTA MODALIDAD "C"	10% del Valor de la Obra	1.5% del Valor de la Obra
MULTA MODALIDAD "D"	10% del Valor de la Obra	2% del Valor de la Obra

Base legal: DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, de fecha 16 de noviembre de 2019.

PARA HABILITACIONES URBANAS:

CUADRO N°02.- REGULARIZARON DE HABILITACIONES URBANAS (V.O.= VALOR DE OBRA)

MODALIDAD	SIN ORDENANZA	CON ORDENANZA
MULTA MODALIDAD "A"	10% del Valor de la Obra	1% del Valor de la Obra
MULTA MODALIDAD "B"	10% del Valor de la Obra	2% del Valor de la Obra
MULTA MODALIDAD "C"	10% del Valor de la Obra	3% del Valor de la Obra
MULTA MODALIDAD "D"	10% del Valor de la Obra	4% del Valor de la Obra

Base legal: DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, de fecha 16 de noviembre de 2019.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA. - El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización, siempre que cuente con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad.

SEGUNDA. - Si el procedimiento administrativo se resuelve con dictamen No Conforme en la segunda revisión, improcedencia y/o desistimiento, las multas pagadas por sanciones impuestas por haber construido sin licencia, no serán devueltas.

TERCERA. - El plazo de vigencia de lo dispuesto en la presente Ordenanza regirá desde el día siguiente de la fecha de su publicación en el diario oficial El Peruano hasta el 31 de diciembre de 2026

CUARTA. - Encargar a la Oficina de Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, así como, notificar a las áreas correspondientes, para su conocimiento y fines pertinentes; además, a la Oficina de tecnologías de la Información de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, para la publicación de la misma en el portal de la entidad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.