



"Año de la Universalización de la Salud"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 008-2020-MDP

Pacocha, 03 de setiembre de 2020

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA, visto el Informe N° 31-2020-SGAJ-MDP de la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorandum N° 16-2020-SIDU-MDP de la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano y el Informe N° 012-LJHB-2020-SIDU-MDP, en Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 25 de agosto de 2020 se debatió el punto de agenda, proyecto de ordenanza municipal sobre Regularización de Construcciones ejecutadas sin licencia de construcción, y;

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y sus modificatorias, Leyes de Reforma Constitucional, en concordancia con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía, política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, radicando dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y actos de administración interna, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la autonomía antes indicada y las funciones de gobierno de las Municipalidades son ejercidas por los Concejos Municipales a través de la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos Municipales, de conformidad a lo estipulado en el artículo 39° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, lo cual guarda concordancia con lo establecido en el artículo 200° numeral 4) de la Constitución Política del Perú, que otorga el rango de Ley a las Ordenanzas Municipales;

Que, de acuerdo a lo establecido en la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 9° numeral 8) corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos.

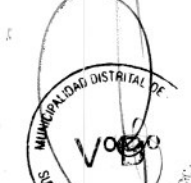
Que, el artículo 9° numeral 9.1 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, prescribe que la autonomía política es la facultad de adoptar y concordar las políticas, planes y normas en los asuntos de su competencia, aprobar y expedir sus normas, decidir a través de sus órganos de gobierno y desarrollar las funciones que le son inherentes.

Que, el artículo 74° de la Constitución Política del Perú; establecen que los Gobiernos Regionales y Locales pueden crear, modificar y suprimir contribuciones y tasas o exonerar de estas, dentro de su jurisdicción con los límites que la ley establece, siendo deber del Estado al momento de ejercer la potestad tributaria, respetar los principios de reserva de la ley, los de igualdad y respeto de los derechos fundamentales de la persona, sin permitir la naturaleza confiscatoria del tributo, como tal, se reconoce la facultad a los Gobiernos Locales para la creación, modificación y supresión de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales dentro de su jurisdicción y los límites que establece la ley.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 establece en su artículo 195° que los gobiernos locales son competentes para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley, así como planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

Que, el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno, a través de Ordenanzas Municipales y Acuerdos Municipales.

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 establece que las Ordenanzas de las Municipalidades distritales y provinciales en las materias de sus competencias 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 los que la municipalidad tiene competencia normativa.





“Año de la Universalización de la Salud”

Que, el artículo 47° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, establece que el Concejo Municipal aprueba y modifica la escala de multas respectiva.

Que, el artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, establece que “el rol de las municipalidades comprende la capacidad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo”.

Que el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, establece que “en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, las Municipalidades Provinciales tienen la función específica exclusiva de probar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias, de acuerdo con las normas técnicas de la materia sobre otorgamiento de licencias de construcción, remodelación y demolición”.

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones en su artículo 30° señala que las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre del 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades, debiendo el acto resolutivo expedido por la municipalidad, aprobar tanto la habilitación urbana y la recepción de obras y en el caso de edificaciones la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente o en conjunto.

El Decreto Legislativo N° 1426 del 15 de Setiembre del 2018, modifico diversos artículos de la Ley 29090, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, y precisar la regulación de las Municipalidades, disponiendo que en un plazo de 180 días calendario se adecue el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Que, cumplido el plazo para la Adecuación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con fecha 04 de Noviembre del 2019 promulga el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y deroga el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA; Y es en los artículos que van del 82° al 85° que regula y norma la Regularización de Licencias de Edificación.

Que, el artículo 82° dispone el ámbito de la regularización de edificaciones, señalando “Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las municipalidades,”... Siempre y cuando cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción, debiendo en el mismo acto resolver la Regularización de Licencia de Edificación y la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica.

Que, el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, dispone en su artículo 34°, que “Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 9°, numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

El artículo 93° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que “Las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial”.

Que, es política de la actual gestión municipal alentar el desarrollo económico y social del vecindario, reconociendo el esfuerzo económico de su población en la construcción de sus viviendas, situación que amerita establecer excepcionalmente un espacio de regularización de edificaciones y facilitar el acceso a la formalidad de construcciones ejecutadas sin licencia de edificación y habilitación urbana, y así mejorar el crecimiento urbano sostenido en el distrito. En ese efecto, es imperioso dictar una norma de carácter temporal que posibilite la regularización de las referidas edificaciones, debiendo flexibilizarse las condiciones y requisitos establecidos en Ley N° 29090 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Que, con Informe N° 012-2020-LJHB-SIDU-MDP se remite la propuesta técnica sobre Beneficio Administrativo para la Regularización de Licencia de Edificación en la Jurisdicción del Distrito de Pacocha, a fin de formalizar las edificaciones destinadas al Uso Residencial, Comercial, Educativo, Industrial y Otros Usos aplicando beneficios, como reducir el Derecho de Tramite y la Multa sobre dichas edificaciones y la flexibilización de parámetros urbanísticos y edificatorios dado el incremento de viviendas (edificaciones) construidas y/o ampliadas sin la respectiva Licencia de Edificación, dicha propuesta es ratificada por la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano mediante Memorandum N° 16-2020-SIDU-MDP.





“Año de la Universalización de la Salud”

Que, la normativa presentada está dirigida a la regularización de aquellas edificaciones efectuadas sin la correspondiente Licencia de Edificación, teniendo en cuenta lo dispuesto por la Ley 29090 y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, a consecuencia de la existencia de un gran número de edificaciones que no han logrado su Regularización en los plazos establecidos por las Ordenanza Municipal N° 021-2017-MDP, otorgando mayor flexibilidad de manera temporal en cuanto a los requisitos y procedimientos que deben de seguir los propietarios, poseedores de los inmuebles dentro del distrito de Pacocha, permitiendo para ello la reducción de multas y derechos sobre las edificaciones que se acojan a la presente ordenanza

Que, con Informe N° 31-2020-SGAJ-MDP, la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica considera favorable emitir una ordenanza que apruebe y regule el beneficio administrativo para el otorgamiento de licencias en vías de regularización y licencias nuevas en el distrito de Pacocha, con el fin de establecer un marco normativo y técnico que permita la regularización de las edificaciones en forma masiva e incentive su formalidad, la misma que debe ser aprobada por el Concejo Municipal al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 numeral 8 y 9 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el inciso 8) del artículo 9° y 40° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto por unanimidad del pleno del concejo se aprobó la siguiente Ordenanza:

ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL BENEFICIO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS EN VIAS DE REGULARIZACIÓN Y LICENCIAS NUEVAS EN EL DISTRITO DE PACOCHA

Artículo 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Por la presente ordenanza se aprueba el procedimiento de Regularización de Licencias de Edificación con flexibilidad de las disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, Ley 29090 y sus respectivas modificatorias, a fin de formalizar las edificaciones construidas sin licencia, que cumplan con las exigencias técnicas e incentivar el desarrollo inmobiliario.

Artículo 2°.- DE LOS ALCANCES Y LA VIGENCIA

Los propietarios de edificaciones ubicadas en el distrito de Pacocha, podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza cuando hayan ejecutado obras del tipo ampliación, remodelación (culminadas y/o casco habitable) y demolición, **después del 31 de Diciembre del 2016 hasta la fecha de publicación de esta ordenanza**, siguiendo el procedimiento establecido en la presente; **Los expedientes de licencia nueva presentados durante la vigencia de la presente podrán acogerse a los beneficios en los que le fuera favorable, siguiendo el procedimiento establecidos en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.**

La presente ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del distrito de Pacocha, **a excepción de las áreas de Reserva por Afectación Vial, Zonas Arqueológicas de Reglamentación Especial, Zonas de Reglamentación Especial, establecidos por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI**, no es aplicable a edificaciones declaradas como monumentos históricos por el Ministerio de Cultura (antes Instituto Nacional de Cultura) o que se encuentren edificadas dentro de un área destinada para servidumbre, bajo líneas de alta tensión o que invadan la vía pública.

No podrán sujetarse a los beneficios de la presente ordenanza municipal las edificaciones que hayan sido regularizadas por mérito de la Ordenanza Municipal N° 021-2017-MDP, entendiéndose que el accionar de construir sin licencia ya es recurrente.

Los administrados podrán acogerse al beneficio de condonación de la multa administrativa por construir sin licencia (10% del valor de la Obra); **si a la fecha de acogimiento hayan cumplido con sus obligaciones tributarias de impuesto Predial y Arbitrios Municipales hasta el año 2019.**

Se consideran aptas para regularizar las edificaciones sobre terrenos que a la fecha cuenten con proyecto de Habilitación Urbana aprobado o con estudios preliminares aprobados. El plazo para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza para edificaciones vence el 31 de julio de 2021.

Artículo 3°.- ÓRGANOS COMPETENTES



“Año de la Universalización de la Salud”

El órgano competente para conocer y atender los procedimientos normados en aspectos Administrativos y Técnicos, es la Subgerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, la que resolverá en primera instancia y la Gerencia Municipal emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.

Artículo 4°.- REQUISITOS

El procedimiento administrativo para la regularización de edificaciones sin licencia, se inicia con la presentación de los siguientes documentos.

- Formulario Único de Edificaciones (FUE) – Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica, suscrito por el propietario y por el profesional responsable, en tres juegos con firmas originales.
- Documento que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular en los casos que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- En caso que el administrado sea persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedido por el registro de personas jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos.
- Memoria Descriptiva, indicando ubicación, forma, área, medidas, estado de terminación y de conservación del predio en trámite, **antecedentes (Declaratoria de Fabrica, Conformidad de Obra, Licencia de Obra inscritas)** y valorización de la edificación firmado por el profesional constataador responsable de la edificación.
- Plano de Ubicación y Localización, según formato.
- Planos de Arquitectura, Plantas (amobladas), Cortes y Elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador responsable del proyecto.
- Planos de sistema de seguridad, evacuación y señalización (cuando sea necesario).
- Documento que acredite la fecha de Ejecución de la Obra y/o Declaración Jurada suscrita por el profesional constataador, **señalando la fecha de término de la Obra.**
- Carta de Seguridad de Obra, según formato, firmado y sellado por un Ingeniero Civil colegiado y habilitado.
- Declaración Jurada de Habilitación Profesional del Profesional Constataador.
- 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.
- En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la Carga o Gravamen.
- Copia del Comprobante de Pago de la Multa por construir sin licencia, equivalente al 1% del valor de la Obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción, actualizado por el índice de precios al consumidor.
- Copia del Comprobante por Derecho de Trámite efectuado ante la Municipalidad Provincial de Ilo.
- Para el caso de regularización de Vivienda Multifamiliar, Galerías, Centros Comerciales, Oficinas y otros, a regularse por un Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común, deberán presentar reglamento interno de propiedad y plano de independización, donde se grafique cada una de las secciones de propiedad exclusiva y las áreas comunes.
- En los casos de que el predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común, deberá de adjuntar autorización de la junta de propietarios y copia del reglamento interno, el





“Año de la Universalización de la Salud”

plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria. Los predios que no cuenten con reglamento interno y su respectiva junta de propietarios inscritos, deberán presentar el consentimiento expreso con carácter de declaración jurada legalizado de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación. La propiedad debe encontrarse libre de cualquier proceso judicial de copropiedad.



Artículo 5°.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vías de Regularización establecido en la presente norma, podrá ser promovida por persona natural o jurídica, propietaria del predio, en caso del I Programa Municipal de Vivienda (PROMUVIPA) por los adjudicatarios.

El procedimiento a seguir es el siguiente:



1. La presentación de los requisitos se hará por Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de Pacocha, quienes previamente remitirán los actuados a la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano para la verificación preliminar del cumplimiento de requisitos administrativos y legales por parte del área técnica, de encontrarse conforme los requisitos, se procederá a liquidar el derecho de trámite, debiendo el administrado proceder a su cancelación en Tesorería y/o Caja de Recaudación para su ingreso a trámite documentario, caso contrario se procederá según la ley del procedimiento administrativo general.



2. La Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles desde la presentación del expediente, para la revisión administrativa de los documentos que conforman el mismo y la constatación de la edificación, la elaboración del informe respectivo y la emisión de la resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.



En la constatación el funcionario municipal compara la edificación con los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes y/o los establecidos en el artículo 6° de la presente, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

En caso la edificación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que se refieren a la presentación gráfica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales.



Subsanadas las observaciones, la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, realiza la revisión y de encontrarlo conforme procederá según lo dispuesto en el numeral subsiguiente.

De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido en el numeral 4 del presente artículo.

3. De estar CONFORME la verificación del expediente y constatación de la edificación, se liquidara el monto por concepto de multa a que hubiera lugar, que deberá ser cancelado previo a la emisión de la Resolución de Regularización de la Edificación; El Sub Gerente de Inversiones y Desarrollo Urbano dentro del plazo establecido en el numeral 2 del presente artículo, sella y firma la resolución, los planos presentados, así como la parte del Formulario Único de Edificación – FUE, consignando el número de la respectiva resolución. Dos (02) juegos del Formulario Único de Edificación – FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado. Los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.
4. Si en la constatación se observan transgresiones a los parámetros urbanos – arquitectónicos establecidos o las estructuras no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el Sub Gerente de Inversiones y Desarrollo Urbano comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso dispone las acciones pertinentes.
5. Transcurrido el plazo señalado en el numeral 2 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, se aplica el silencio administrativo positivo.
6. La Resolución de Licencia en vía de Regularización deberá indicar que no genera, ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; considerándose que los documentos entregados por el solicitante recogen lo declarado, la misma que es admitida por esta



“Año de la Universalización de la Salud”

entidad edil en aplicación del principio de veracidad establecida en el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Artículo 6°.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES

Los parámetros especiales son aplicables únicamente para las edificaciones construidas sin licencia antes de promulgada la presente y para las edificaciones nuevas, destinadas al Uso de Vivienda, en cuanto le favorezcan, siendo estos los siguientes:

- a) Las edificación que se encuentran en zona consolidada, que cuenten con volado y/o alero externo, resulta procedente, siempre y cuando estos coincidan con más del 60% de los predios del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar el sustento fotográfico. No se permitirá volados mayores a 0.60 ml o construidos a una menor altura de 2.40 ml. No se aplicará el beneficio antes indicado, si el volado a regularizar impida la visibilidad vehicular (Ochavos), así como a una distancia menor a 2.50 m. con respecto a las redes públicas de electricidad mediana a alta tensión (Riesgo eléctrico).
- b) Los porcentajes de las áreas libres a regularizar será hasta un mínimo de 15 % siempre y cuando resuelvan la iluminación, ventilación y habitabilidad de la edificación; para lotes ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse hasta 10 % de área libre. Para los pozos de luz se aplicará una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el Artículo 19° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- c) El Coeficiente de Edificación será hasta un máximo de 3.00.
- d) La altura máxima de edificación permitida a regularizar será de cuatro (05) pisos frente a calles, jirones y pasajes, y mayores a cinco (05) pisos frente a avenidas con anchos mayores de 20 m. salvo que la norma vigente establezca mayor altura.
- e) En las Zonas de Residencial Media (RDM) se permitirá en el primer piso el uso complementario de comercio local y/o oficinas administrativas, con una ocupación máxima del 50% del área del lote.
- f) Sobre la aprobación de proyectos de uso residencial que no cumplan con el retiro municipal dispuesto.
Se aprobará la regularización de viviendas que hayan edificado en al área de retiro municipal, siempre y cuando, al solicitar el Certificado de Alineamiento de Retiro, lo justificase.

Artículo 7°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Los administrados que se acojan a la presente ordenanza obtendrán los siguientes beneficios administrativos:

Para las Licencias en Vías de Regularización.-

- a) Reducción del Monto por derecho de trámite administrativo, ascendente al 70% y 50% para las Modalidades A-B y C-D, respectivamente.
- b) Reducción del 90% de la Multa Normativa (artículo 78° literal J del Decreto Supremo N° 022-2017-VIVIENDA) que fija en un 10% del valor de obra; que significa el 1% del Valor de la Obra, no aplica para las modalidades C y D.
- c) Condonación del 100% de multa por infracción, que se hayan impuesto producto de procedimiento sancionador relacionada a las obras materia de regularización, no aplica para las modalidades C y D.
- d) Flexibilidad de los Parámetros Urbanísticos establecidos en la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, aplicables para el uso de Vivienda, los mismos que se señalan en el artículo 6° del presente dispositivo.
- e) Suspensión automáticamente de los procedimientos sancionadores iniciados contra los propietarios y/o adjudicatarios que se acojan a la presente, hasta que obtengan la licencia de regularización, una vez obtenida dicha licencia se condonarán las multas administrativas impuestas por construir sin licencia de obra que se encuentren en la vía ordinaria, no aplica a