



ORDENANZA MUNICIPAL N° 718 -2021-MPI

Ilo, 10 de agosto de 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO,

POR CUANTO:

El Concejo Municipal en Sesión Extraordinaria de fecha 05 de agosto del 2021, por unanimidad aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACION DE LA LICENCIA, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL DISTRITO DE ILO

ARTICULO 1 : FINALIDAD

Apruébese el Programa de Regularización de los procedimientos de habilitaciones urbanas y edificaciones en la jurisdicción del Distrito de Ilo, que hayan sido ejecutadas, sin licencia de habilitación urbana y/o edificación, hasta el día de la publicación de la presente norma, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística y municipal vigente.

ARTICULO 2 : OBJETO DE LA ORDENANZA

Establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para la formalización de las edificaciones existentes, cumpliendo con los requisitos y normativa que se mencionan en este mismo dispositivo, incentivando con ello la formalidad de las edificaciones con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito de Ilo, fomentando el valor de los predios a través de:

- Formalización de todas las edificaciones de uso residencial y sus variantes.
- Flexibilizar la aplicación de las normas técnicas y
- Lograr el crecimiento urbano ordenado y formal del Distrito

ARTICULO 3 : BASE LEGAL

Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley N° 28607, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 y, que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Ley Orgánica de Municipalidades, Art. 79°, Numeral 3, ítems 3.6 y 3.6 2 que dice es función específica y exclusiva de las Municipalidades Distritales el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica.

Así mismo el Art 9 inc. 8, señala que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, según estén establecidos en los planes y normas sobre la materia;

Ley N° 29090, que aprueba la Regulación de Habilitaciones urbanas y Edificaciones modificada por la Ley N° 29300, Ley N 29476, Ley N° 29566 y Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que tienen por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de Edificación, seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública, estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley;

Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitaciones Urbanas y Licencias de Edificación Art. 83°, Capítulo V, Título IV, que dispone un procedimiento de Regularización de Edificaciones que hayan sido construidas sin la licencia correspondiente.



Ley N° 30494, que en su Art. 30° señala que las Municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificación mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la legislación nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones ejecutadas sin contar con la autorización municipal correspondiente y la actualización del respectivo registro predial.

ARTICULO 4 : VIGENCIA

La campaña de regularización entrará en vigencia desde la expedición de la presente norma municipal hasta el 31 de diciembre del 2021.

ARTICULO 5 : APLICACIÓN DE SANCIONES DE DEMOLICION

Vencido el plazo de vigencia a que se refiere el artículo 1 de la presente Ordenanza, se aplicarán las sanciones de demolición conforme a lo establecido en el artículo 30° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, así como por las ordenanzas provinciales que sean aplicables.

ARTICULO 6 : PLAZO PARA ACOGERSE

Establézcase que los procesos de edificaciones que hayan sido ejecutados sin licencia hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre del 2021, siguiendo los procedimientos establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y su reglamento, así como por las ordenanzas provinciales que sean aplicables.

La presente ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del Distrito de Ilo, a excepción de las áreas de Reserva por Afectación Vial, Zonas Arqueológicas de Reglamentación Especial, Zonas de Reglamentación Especial, establecidas por la Ordenanza 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.

Los administrados podrán acogerse al beneficio de condonación de la multa administrativa por construir sin licencia; si a la fecha de acogimiento hayan cumplido con sus obligaciones tributarias de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales hasta el año 2019.

Los procesos de edificaciones que se regularicen deberán contar con los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos- TUPA vigente de ésta comuna.

ARTICULO 7 : ÓRGANOS RESOLUTIVOS

El Órgano Resolutivo en primera instancia es la Sub Gerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental y en segunda y última instancia la Alcaldía agotándose la vía administrativa.

ARTICULO 8 : REQUISITOS

- Formulario Único de Edificaciones (FUE) - Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica, suscrito por el propietario y por el profesional responsable. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).
- Título legal que acredite que cuenta con derecho a edificar y en caso de representación por poder en favor del titular al documento debe ser legalmente suficiente y expresar que lo habilita para ello.
- En caso que el administrado sea persona jurídica, tal condición deberá ser acreditada por la respectiva constitución de la empresa y copia literal de la vigencia de poder del representante legal, 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 Fábrica, Conformidad de Obra, Licencia de Obra inscritas) y valorización de la edificación firmado por el profesional constataador responsable de la edificación. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).
- Plano de Ubicación y Localización, según formato. (03 Juegos para posterior tramite en los registros públicos).



- Planos de Arquitectura, Plantas (amobladas-planta de techos), Cortes y Elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador responsable del proyecto. (03 Juegos para posterior trámite en los registros públicos).
- 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 de declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la 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.
- Presupuesto de Obra calculado en base al cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, para los casos de remodelación se presentará el presupuesto a nivel de sub partidas, con costos unitarios del mercado, indicando la fuente.
- Recibo del pago de los derechos municipales correspondientes aprobados en el TUPA vigente
- Copia del comprobante de pago por derecho a revisión (Delegados de Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica en caso de las modalidades C y D)
- Recibo de pago de la multa por regularización.
- Multa por Construir sin Licencia (Modalidad A, B, C, D). 1% del Valor de la Obra
- 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 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.
- Para el caso de regularización de vivienda, se deberá adjuntar vistas fotográficas a color de fachada frontal y posterior además de 05 vistas interiores como mínimo de los espacios internos.

ARTICULO 9 : DEL 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 que acredite el derecho.

El procedimiento comprende:

1. El acogimiento al programa se inicia con la presentación de los requisitos por la unidad de Trámite Documentario de la Municipalidad Provincial de Ilo-corresponde a la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro previa verificación preliminar del cumplimiento de los requisitos, liquidar el derecho de trámite debiendo el administrativo proceder a su cancelación en la Subgerencia de Tesorería para la prosecución del trámite, caso contrario se procederá según la ley N° 27444.
2. La Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro dentro del plazo de quince (15) días hábiles desde la presentación del expediente, emite la resolución de Licencia de Regularización de la Edificación, previo informe técnico favorable que deberá comprender además la calificación positiva de los documentos presentados y la constatación material de la edificación. La constatación comprende la comparación de 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 exista observaciones subsanables, tales como la presentación grafica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado. Pudiendo subsanarla en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables bajo justificación por diez (10) días hábiles adicionales. De no subsanarse en el plazo otorgado se procederá al archivo del expediente declarándose por no presentada.
3. Dentro del trámite, al calificarse los requisitos como conforme y constatare la coherencia de la edificación por la parte técnica, respecto de los documentos presentados, se liquidará el monto por concepto de multa a que hubiera lugar, para ser cancelado previo a la emisión de la Resolución de Regularización de la Edificación. El órgano resolutor emite la resolución, sella y firma los planos presentados y el Formulario Único de Edificación -FUE, consignando el número de la respectiva Resolución. Dos 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 Subgerente de Ordenamiento Urbano y Catastro comunica al administrado la improcedencia de los solicitado y, de ser el caso dispone las acciones pertinentes.
 5. La resolución de licencia en vía de regularización deberá indicar que no genera ni otorga derechos de propiedad sobre la bien inmueble materia de tramite; considerándose que los documentos entregados por el solicitante recogen lo declarado, la misma que es admitida por esta entidad edil en aplicación del principio de veracidad establecida en la ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General
 6. Para la inscripción en los registros públicos de la Licencia de Edificación en Vías de Regularización, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, otorgada bajo los alcances de la presente ordenanza, previamente deberá inscribirse la Resolución de Aprobación de la Habilitación Urbana e individualizarse cada uno de los lotes que la conforman.

ARTICULO 10 : REGIMEN ESPECIAL TEMPORAL

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:

Las edificaciones 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 permita 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 menos a 2.50 m. con respecto a las redes públicas de electricidad mediana a alta tensión (Riesgo eléctrico.)

La altura máxima de edificación permitida a regularizar será de cinco (05) pisos a calles, jirones y pasajes, y mayores a cinco (05) pisos frente a avenidas con anchos mayores de 2 o que la norma vigente establezca mayor altura.

En las zonas de Residencial Media (RDM) se permitirá en el primer piso el uso complementario de comercio local y/u oficinas administrativas, con una ocupación máxima del 50% de área del lote.

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 área de retiro municipal, siempre y cuando, al solicitar el Certificado de Alineamiento de Retiro, lo justificase.

El porcentaje de área libre dentro del lote podrá tener un mínimo de 12%, siempre y cuando se demuestre que los ambientes iluminan y ventilan adecuadamente.

El ancho mínimo de las escaleras en edificaciones multifamiliares podrá llegar a 1.00ml. el cual predominará en todo su recorrido no pudiendo ser menor a este.

En lo referente a los volados (no siendo más de 0.50m) a partir de los 2.30 ml de altura, el inmueble que se encuentre en zonas consolidadas y presente volado deberá de presentar un estudio de consolidación del 50% + 1 de los lotes el cual incluirá planos y fotos que demuestren la consolidación del perfil urbano de su cuadra y frente de manzana. El mismo estudio que deberá de ser verificado mediante inspección ocular del técnico a cargo del expediente.



Los pozos de luz tendrán una tolerancia hasta de 1 % de lo mínimo requerido según el Art 19, de la Norma A.010, del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, excluyendo a las viviendas unifamiliares de este beneficio.

Todo ambiente deberá de tener ventilación natural en caso de baños o depósitos podrá realizarse mediante ventilación artificial.

Será materia de regularización los predios que se encuentren en condición de habitable con las condiciones siguientes, servicios básicos, muros revocados y pisos acabados, puertas y ventanas, así como fachadas tanto laterales como frontales revocados.

Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes con áreas menores al normativo, que estén inscritos en los registros públicos.

Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, se deberá de acreditar que la edificación cuenta con Licencia de funcionamiento vigente.

ARTICULO 11 : BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Las personas que se acojan a la presente ordenanza obtendrán los siguientes beneficios administrativos:

Por las licencias en vías de regularización-

- o Reducción del porcentaje de la multa normativa (Art. 78° literal J) del D.S. N° 022-2017-VIVIENDA que fija en su 10% del valor de obra: que significa el 1% en la modalidad A, B, C y D del valor de la Obra edificada. De acuerdo a las modalidades propuestas en artículos 8°.
- o 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.
- o Suspensión automáticamente en los procedimientos sancionadores iniciado contra los propietarios y/o adjudicatarios que se acojan a la presente, hasta que obtengan la licencia de regularización, una vez obtenida dicha licencia de condonación las multas administrativas impuestas por construir sin licencia de obra que se encuentran en la vía ordinaria.

ARTICULO 12 : DISPOSICIONES FINALES

Primera- los expedientes que se encuentren en el trámite de licencia de edificación a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, podrán acogerse a lo dispuesto en la misma en lo que les favorezca para la continuación del trámite

Segunda- facultase al señor Alcalde para que mediante decreto de Alcaldía dicte las normas reglamentarias o complementarias que fueran necesarias para cumplir con los fines de la presente ordenanza incluyendo la ampliación del plazo de su vigencia.

Tercera- publíquese la presente ordenanza municipal en el diario oficial "EL PERUANO" y encargarse a la sub gerencia de informática su difusión y publicación en el portal institucional www.mpi.gob.pe y en el portal peruano www.peru.gob.pe.

Cuarta- la presente ordenanza municipal entrara en vigencia al día siguiente de su publicación

Por tanto:

Mando se registre, publique y cumpla

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO

Abog. Hilda Raquel Vilca Aguilar
SECRETARÍA GENERAL
ICAM N° 006

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO

Arq. Gerardo Felipe Campio Diaz
ALCALDE