



*"Año del Deber Ciudadano"*

*Municipalidad Provincial de Huaral*

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 014-2007-MPH**

Huaral, 15 de Setiembre del 2007.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO PROVINCIAL DE HUARAL**

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 13/08/2007, el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas para uso de Vivienda y de Regularización de Edificaciones en el Distrito de Huaral, formulado por la Sub Gerencia de Estudio, Planeamiento Urbano y Rural; y,

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad a lo establecido por los Artículos 46° y 47° de la Ley Orgánica de Municipalidades en concordancia con las disposiciones contenidas en el Capítulo II de la Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General, se reconoce la potestad sancionadora de los gobiernos locales para establecer sanciones administrativas y las consecuentes sanciones a los administrados.

Que de acuerdo a lo normado por el Reglamento de Organización y Funciones (ROF), aprobado por Ordenanza N° 004-2007-MPH, la Municipalidad Provincial de Huaral es un órgano de gobierno local con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia, que tiene por misión fomentar el bienestar de sus ciudadanos proporcionando servicios que satisfagan sus necesidades vitales de desarrollo de vivienda, seguridad, cultura entre otros.

Que, por medio del Informe N° 681/07-MPH/GD/SGDEPUyR, la Sub Gerencia de Estudios, Planeamiento Urbano y Rural remite el Proyecto de Ordenanza de Visto, indicando que el objeto de la presentación es determinar las disposiciones complementarias de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, en situación informal de acuerdo a lo establecido en las normativas vigentes, condonando las multas que por Ley son establecidas de manera que a Diciembre del presente año sean beneficiadas la gran mayoría de predios urbanos de la Ciudad de Huaral.

Que, según el mismo Informe, la Sub Gerencia de Estudios, Planeamiento Urbano y Rural concluye por lo tanto que el Proyecto de Ordenanza contribuirá a iniciar una campaña de facilitación y formalización de construcciones efectuadas en Áreas que estaban habilitadas informalmente, de modo que se cumpla con la política municipal en materia de ordenamiento urbanístico, mediante el racional acondicionamiento físico urbano, contribuyendo a reevaluar los predios en beneficio de sus propietarios.

Que, a través del Informe N° 321-2007/MPH/GAJ-ORCC, la Gerencia de Asesoría Jurídica manifiesta que el Proyecto cumple con su adecuación a las últimas normas impartidas por el Ministerio de Vivienda y Construcción, en relación a los temas de Habilitaciones Urbanas y del Procedimiento para la Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; opinando que es procedente aprobar el Proyecto, debiendo remitirse a la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial para su respectivo Dictamen.

Que, con Dictamen N° 006-2007-CDU-TSV-CM, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial sugiere al Pleno del Concejo Municipal de Huaral la aprobación del Proyecto de Ordenanza de Regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas para uso de Vivienda y de Regularización de Edificaciones en el Distrito de Huaral.

En uso de las facultades conferidas en el Numeral 8) del Artículo 9°, Artículo 38°, Artículo 39°, Artículo 40° y Artículo 46° de la Ley Orgánica de Municipalidades - N° 27972; con el voto unánime del Consejo Municipal, se aprobó la siguiente:



*"Año del Deber Ciudadano"*

*Municipalidad Provincial de Huaral*

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 014-2007-MPH

### ORDENANZA

DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS PARA USO DE VIVIENDAS Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE HUARAL

### CAPITULO I

#### GENERALIDADES

**Artículo 1°.- Objeto y Alcances.-** El objeto de la presente Ordenanza es determinar las disposiciones normativas y técnicas a regir en la campaña de facilitación y formalización de Habilitaciones Urbanas y Construcciones de Edificación efectuadas. La determinación; del procedimiento y el Órgano encargado del trámite; de modo tal que se cumpla con la política municipal en materia de Ordenamiento Urbano, mediante un racional acondicionamiento físico urbano, contribuyendo a reevaluar los predios en beneficios de sus propietarios y la política de cumplimiento de las normas municipales.

**Artículo 2°.- Competencia.-** La Municipalidad Provincial de Huaral, en uso de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo le corresponde normar y regular el otorgamiento de licencias de Habilitaciones Urbanas y obras de edificación y que se ejecuten de acuerdo a las normas urbanísticas para tales efectos.

### CAPITULO II

#### REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS PARA USO DE VIVIENDAS

**Artículo 3°.- Plazo para la Regularización de Habilitaciones Urbanas.-** Concédanse plazo hasta el 30 de Diciembre del 2007, a partir de la publicación de la presente Ordenanza para acogerse al proceso de regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas para uso exclusivo de viviendas y recepción de obra de las mismas, ubicadas en el Distrito de Huaral, a que se refiere el Artículo 21° del D.S. N° 010-2005-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenamiento del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas.

**Artículo 4°.- Requisitos para el Acogimiento.-** El acogimiento a la regularización dentro del plazo previsto en el Artículo 1°, se realizará a pedido de parte, acompañando los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos -TUPA- vigente en esta Corporación Municipal, concordado con el artículo 21° del D.S. N° 010-2005-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas.

Si el terreno matriz, objeto de la Habilitación Urbana, no se encuentra inscrito en los Registros de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, tal como lo señala el Artículo 21° del D.S. 010-2005-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas; los propietarios o habilitadores deben de realizar los tramites correspondientes ante COFOPRI, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2° del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos ocupados por posesión informal, centros urbanos informales y urbanizaciones populares a que se refiere el Título I de la Ley N° 28686 aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

**Artículo 5°.- Sujetos Beneficiarios.-** Constituyen sujetos posibles de acogerse a los alcances de la presente Ordenanza:

- Los propietarios de los terrenos cuya habilitación se pretende regularizar, sean estas inmobiliarias, habilitadoras y otros en proceso de regularización de habilitaciones urbanas al que se refiere el Artículo 20° del D.S. N° 010-2005-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, ubicados dentro de la jurisdicción del Distrito de Huaral.
- Los adquirientes de lotes, construidos o no ubicados en el terreno objeto de regularización de Habilitación Urbana, siempre que se encuentren debidamente agrupados y constituidos bajo



*Municipalidad Provincial de Huaral*

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 014-2007-MPH**

cualquier forma asociativa con personería jurídica, debidamente identificados e inscritos en Registros Públicos.

**Artículo 6°.- Entrega y Compensación de Aportes.-** Para efectos del proceso de regularización, la Municipalidad Provincial de Huaral tomará en cuenta los aportes señalados en el Reglamento Nacional de Edificaciones. En los casos de regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas para uso de vivienda, de acreditarse fehacientemente la inexistencia de áreas reservadas para aportes reglamentarios para la recreación y otros fines que correspondan a la Municipalidad de Huaral, deberán ser compensadas con el pago en dinero en efectivo por un valor equivalente al 50% del área de objeto a regularización por aporte, para los cual se tomarán los valores dictados por el Concejo Nacional de Tasaciones (CONATA).

Para los efectos de establecer la compensación descrita en el párrafo anterior, corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el planeamiento integral de los sectores sujetos a los alcances de la presente Ordenanza, definiendo la disponibilidad de áreas que permita la compensación de los déficit de áreas susceptibles de uso para fines de recreación pública o equipamiento comunal, que puedan ser adquiridos por los solicitantes de la habilitación materia de regularización. La Gerencia de Desarrollo Urbano podrá proponer mecanismos técnicos - legales que permitan el saneamiento registral de dichas áreas para ser destinados y adquiridos con fines exclusivos de recreación pública o equipamiento comunal según corresponda.

En todo caso, los aportes reglamentarios que puedan entregarse en forma efectiva, deberán ser puestos en conocimiento a la Superintendencia de Bienes Nacionales si correspondiesen.

**Artículo 7°.- Condonación de Multas.-** Los sujetos descritos en el Artículo 3° que se acojan a la regularización establecida en la presente Ordenanza, estarán exentos de las sanciones y multas establecidas por el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RAS) vigente en esta Corporación Edil, relativas al cumplimiento del proceso de Habilitación Urbana en todas sus fases.

En ambos casos, la exoneración o condonación de las multas descritas en los párrafos anteriores operará únicamente en el caso que el procedimiento de regularización de la Habilitación Urbana y la entrega o compensación de los aportes reglamentarios, en su caso, se haya producido en forma definitiva.

**Artículo 8°.- Expedientes en Trámite.-** Los expedientes sobre Habilitaciones Urbanas en trámite en la Municipalidad de Huaral, se podrán adecuar a las disposiciones y beneficios establecidos en la presente Ordenanza, siempre y cuando el solicitante cumpla con subsanar los requisitos exigidos en la Municipalidad, dentro del plazo establecido en el Artículo 1°. Es función de la Gerencia de Desarrollo Urbano dar cuenta, al Propietario del terreno y a los representantes de los propietarios de los lotes ubicados en el terreno materia de regularización, de las deficiencias existentes en el proceso administrativo iniciado, para que sean superadas.

En el caso de que los sujetos, descritos en el literal b) del Artículo 3°, deseen continuar con el procedimiento iniciado por el propietario del terreno habilitado sujeto a regularización, deberán contar con una aceptación expresa del propietario, con firma legalizada notarialmente o la presentación de una declaración jurada de asunción de responsabilidades.

**CAPITULO III**

**REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

**Artículo 9°.- Plazo para la Regularización de Edificaciones.-** Concédanse plazo hasta el 30 de Diciembre del 2007, a partir de la publicación de la presente Ordenanza para acogerse al proceso de regularización de Edificaciones ejecutadas a la fecha sin la autorización correspondiente, ubicadas en el Distrito de Huaral, siempre y cuando cumplan con las normas del esquema de zonificación, usos del suelo, retiro municipal, área libre, altura de edificación y otros que establezcan el certificado de parámetros urbanísticos.

**Artículo 10°.- Requisitos para el Acogimiento.-** El acogimiento para la regularización se realizará a





Municipalidad Provincial de Huaral

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 014-2007-MPH**

solicitud del propietario, presentando los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos -TUPA- vigente, concordado con el D.S. N° 008-2000-MTC que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularizaciones de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

**Artículo 11°.- Condiciones de los Sujetos Beneficiarios.-** Los propietarios que deseen acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Haber construido la edificación sin contar con la Licencia de Obra, conformidad de obra o carecer de la declaratoria de fábrica, antes del 30 de Junio del 2007.  
Poseer documentos sustentatorios de la propiedad del terreno (copia literal de dominio, documento público o privado) estipulados en el Artículo 25° del Reglamento de la Ley 27157. No presentar la obra, serias deficiencias estructurales o violaciones reglamentarias críticas, que hagan peligrar la integridad física de los ocupantes y los habitantes del vecindario o que causen perturbaciones insalvables en el desenvolvimiento normal de las funciones y actividades urbanas aledañas, debiendo adjuntar carta de seguridad de obra suscrito por un profesional responsable (ingeniero civil o arquitecto).
- d) Los titulares de las edificaciones existentes en lotes ubicados en Habilitaciones Urbanas en proceso de recepción de obra, siempre que cumplan con los requisitos estipulados en el Artículo 7°.



**Artículo 12°.- Condonación de Multas.-** Todo propietario que se acoja la regularización establecida en la presente Ordenanza, estará exento de sanciones y multas establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RAS), vigente en esta Corporación Edil, relativos a la falta de licencia de obra o similares, en todas sus fases. De existir multas administrativas impuestas sobre la materia, la Municipalidad procederá a su condonación y extinción respectiva.

**Artículo 13°.- Excepción para Licencia de Demolición.-** La regularización que se permite en el Capítulo, también es de aplicación para la licencia de demolición, salvo sea el caso de inmuebles protegidos por la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N° 28296.

**Artículo 14°.- Inmuebles Excluidos.-** Se excluyen de los beneficios y facilidades dispuestos en la presente Ordenanza, a las edificaciones levantadas en contravención de la normatividad vigente: Reglamento Nacional de Edificaciones y el Esquema de Zonificación del Distrito de Huaral.

**Artículo 15°.- Edificaciones de Concurrencia Masiva.-** De tratarse de edificaciones de concurrencia masiva de público, éstas deberán adecuarse a lo establecido en las normas técnicas de edificación sobre Adecuación Urbanística y Arquitectónica para personas con discapacidad estipuladas en la norma A.120 del Reglamento Nacional de Edificaciones, debiendo además presentar el Certificado de Inspección Técnica Básica otorgado por el INDECI.

**Artículo 16°.- Entrega de Certificados de Finalización de Obra.-** El certificado de finalización de obra que se otorgue en virtud de la Licencia de Obra, estará supeditada a la recepción de las Obras de la Habilitación Urbana correspondiente.

**CAPITULO IV**

**BENEFICIOS COMUNES**

**Artículo 17°.- Beneficio de Fraccionamiento.-** Establézcase el beneficio de fraccionamiento de pago en efectivo de los aportes por recreación pública y otros fines, en los procesos de regularización de habilitaciones Urbanas o recepción de obra que se refiere el Artículo 4° de la presente Ordenanza, así como los derechos de aprobación de proyectos y control de obras o liquidación, conforme a la valorización efectuada por la Gerencia de Desarrollo Urbano. Este beneficio se extiende también a aquellas personas naturales o jurídicas que tengan deudas pendientes por los conceptos referidos, previa actualización de la valorización correspondiente.

**Artículo 18°.- Forma de Pago.-** El pago de la deuda por aportes de recreación pública y otros fines





"Año del Deber Ciudadano"

Municipalidad Provincial de Huaral

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 014-2007-MPH**

en efectivo y los derechos por licencia de obra y control de obras, se efectuará de la siguiente manera:

ÁREA DEL TERRENO	CUOTA INICIAL	SALDO
Hasta 20,000 m <sup>2</sup>	30%	4 Cuotas
De 20,001 a 40,000 m <sup>2</sup>	20%	5 Cuotas
De 40,000 a más	10%	6 Cuotas

**Artículo 19°.- Acreditación Previa de Cancelación de Fraccionamiento.-** La Municipalidad Provincial de Huaral en ningún caso emitirá la Resolución de Recepción de Obra correspondiente, en tanto no se acredite la cancelación total del compromiso de fraccionamiento.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS y FINALES**

**Primero.-** Para los fines del acogimiento a los beneficios contenidos en la presente Ordenanza, los solicitantes deberán desistirse previamente de cualquier recurso impugnativo que hayan presentado.

**Segunda.-** El beneficio de condonación de las multas administrativas contenido en la presente Ordenanza supone también la anulación de los costos procesales y gastos administrativos generados del proceso de cobranza coactiva de las mismas.

**Tercera.-** El otorgamiento de los beneficios de condonación de multas administrativas importa automáticamente la renuncia a la devolución del pago total o parcial de dichas multas de ser el caso.

**Cuarta.-** Encargar a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano, Gerencia de Administración y a la Gerencia de Administración Tributaria, disponer los recursos que fueran necesarios para el cumplimiento de la presente Ordenanza.

**Quinta.-** Dispóngase que el pago por déficit de aporte establecido en la presente Ordenanza, sea destinado a Obras de Inversión Pública en el sector aportante.

**Sexta.-** Déjese en suspenso todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza o limiten su aplicación.

**Sétima.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

**Por Tanto:**

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Municipalidad Provincial de Huaral

Héctor Aquino Camargo  
**SECRETARIO GENERAL**



Municipalidad Provincial de Huaral

  
Dr. JAIME URIBE OCHCA  
ALCALDE