

*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2014-MPH

Huaral, 20 de Junio del 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

EL CONCEJO PROVINCIAL DE HUARAL

VISTO: En Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha, el Proyecto de Ordenanza Municipal que Establece Condiciones Favorables para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Destinadas al Uso de Vivienda y Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Obra, en el ámbito de nuestra jurisdicción del Distrito Capital de la Provincia de Huaral; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 27680, concordado con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la cual radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración.

Que, el Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

Que, asimismo el Artículo 79° de la citada Ley, establece que las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen funciones específicas exclusivas para normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como fiscalizar la construcción o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica.

Que, mediante Decreto Supremo N° 006-2003-VIVIENDA, se aprobó el Plan Nacional de Vivienda Para Todos – Lineamientos de Política 2003-2007, el cual señala que de acuerdo al Censo 1993, del total de viviendas particulares el mayor porcentaje se ha desarrollado en el Departamento de Lima y la absoluta mayoría fueron producidas al margen de la formalidad, siendo ajena a las formalidades administrativas y exigencias tecnocráticas, respecto al diseño, licencia y conformidad de obra, declaratoria de fábrica – establecidas en las normas técnicas y administrativas inherentes al proceso constructivo de la época, las mismas que no han facilitado ni promovido la construcción convencional de viviendas; siendo uno de los objetivos específicos trazados por el Estado como política en el Plan de Vivienda referido, la actualización, simplificación y flexibilización de la normativa técnica y administrativa de los usos del suelo urbano y urbanizable de la edificación residencial así como su correspondiente inscripción registral. La norma acotada fue actualizada mediante Decreto Supremo N° 005-2006-VIVIENDA que Aprueba el Plan Nacional de Vivienda – Vivienda Para Todos: Lineamientos de Política 2006-2015 el cual considera que el Plan Nacional de Vivienda, como instrumento de política nacional en materia de vivienda para el corto y mediano plazo, que orientará las acciones del sector y de los diversos agentes e instancias de la sociedad civil y del Estado que participan en el desarrollo del sector vivienda, debe tener un carácter dinámico y actualizado con el objeto de garantizar su adecuada y efectiva aplicación.

Que, en ese contexto y hasta la actualidad, la provincia de Huaral y en particular la ciudad de Huaral no ha sido ajeno al desarrollo de la construcción edificatoria mayoritariamente informal, referida en el diagnóstico y la problemática descrita, caracterizada por la construcción de viviendas sin la obtención de licencia municipal de obra, efectuadas dentro de un proceso de construcción y consolidación sin asesoría técnica, y sin mayor y efectivo control urbano, sin considerar los parámetros de diseño que regulan el proceso edificatorio contenidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios aprobados para nuestra jurisdicción distrital, dando como resultado que el contenido de dichas reglas en materia edificatoria sea sumamente rígido y distante de la realidad constructiva edificatoria y del contexto socioeconómico y cultural en el que fueron construidas dichas edificaciones, derivándose, por lo consiguiente la pre existencia de cargas técnicas en las edificaciones, cuyos propietarios escasamente decidieron efectuar su regularización; optando la



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2014-MPH

mayoría por su permanencia en la informalidad, prolongando indefinidamente el saneamiento de sus inmuebles, antes que enfrentar la demolición parcial de los mismos, como única alternativa fuera de toda realidad social que le impone el reglamento, con la imposibilidad de la valorización formal del capital inmobiliario que ellos detentan; el reconocimiento de ser sujeto de crédito en nuestro sistema financiero.

Que, segundo párrafo del Artículo 40° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone que todas las entidades de la administración pública, entre otros los gobiernos locales, están obligados a aportar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la entidad competente.

Que, la Única Disposición Complementaria y Transitoria de la Ley 29898, Ley que modifica la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece entre otros aspectos, que las Habilitaciones Urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Sin Licencia o que no tengan Conformidad de Obra después de Julio del año 1999 hasta 27 de Setiembre del año 2008, podrán ser regularizadas dentro del plazo que vence el 31 de Diciembre del año 2013.

Que, desde Julio del año 1999 hasta la actualidad, se da la existencia de un gran número de predios que han sido habilitados y edificados sin la Licencia de Habilitación y de Edificación respectivamente, los mismos que demandan ser incorporados dentro del proceso de regularización aprobada para el efecto, considerándose para ello que nuestra corporación en la fecha del 13 de Febrero del 2013, recién se adecuó a la Ley 29090, mediante aprobación de la Ordenanza N° 001-2013-MPH, que Aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos.

Que, para tal fin, se hace necesario aprobar la emisión de una norma de carácter excepcional que permita crear condiciones favorables, para regularizar las habilitaciones urbanas ejecutadas, y asimismo que flexibilicen la rigidez de ciertos parámetros de naturaleza edificatoria de tal manera que facilite única y exclusivamente la formalización del universo de edificaciones irregulares existentes en nuestra jurisdicción distrital, dentro del procedimiento de regularización contenido en el Reglamento de la Ley N° 29090, modificada por la Ley N° 29898.

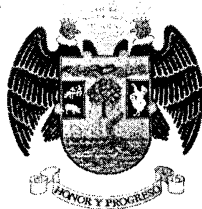
Que, por otro lado, la multa equivalente al 10% del valor de obra a regularizar establecida en el Artículo 70° de la Ley N° 29090 y el Artículo 69° del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, constituyen multas muy elevadas y difíciles de abonar por parte de las personas que solicitan regularización de sus edificaciones construidas sin la licencia de edificación correspondiente, motivo por el cual en muchos casos optan por no regularizar o en su defecto por abandonar los expedientes administrativos presentados a las entidades correspondientes.

Que, mediante Informe N° 0245-2013-MPH-GSCFC-JLPA de fecha 07 de Noviembre del 2013, la Gerencia de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Control, remite el Proyecto de Ordenanza Municipal que Regula el Otorgamiento de Licencia de Edificación por Regularización en la ciudad de Huaral, para su evaluación correspondiente.

Que, mediante Informe N° 0126-2014-MPH/GDUOT de fecha 05 de Marzo del 2014, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, realiza una amplia exposición de la necesidad de aprobar el Proyecto de Ordenanza en referencia debidamente sustentada por las áreas correspondientes y recomienda que la Gerencia de Asesoría Jurídica emita Opinión Legal, para su posterior remisión de los actuados al Concejo Municipal para su aprobación.

Que, mediante Informe N° 585-2014-MPH-GAJ de fecha 10 de Junio del 2014 la Gerencia de Asesoría Jurídica, considera **VIABLE** su Aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal que Establece Condiciones Favorables para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Destinadas al Uso de Vivienda y Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Obra, siendo atribución del Consejo Municipal aprobarlo, conforme a sus atribuciones conferidas en la Ley de la materia.

Que, mediante Dictamen N° 006-2014-MPH/CDUTSV de fecha 19 de Junio del 2014, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial del Concejo Municipal, **RECOMIENDA**



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2014-MPH

al Pleno del Concejo **Artículo Único: Aprobar** el Proyecto de Ordenanza Municipal que Establece Condiciones Favorables para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Destinadas al Uso de Vivienda y Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Obra en el ámbito de la jurisdicción del Distrito Capital de la Provincia de Huaral, construidas después de Julio de 1999 hasta el 31 de Diciembre del 2013.

Que, estando a los fundamentos antes expuesto y en uso de las facultades conferidas por el Artículo 9°, numeral 8° Artículo 20 numeral 5° y Artículo 39° y 40° de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" con el Voto Unánime de los Señores Miembros del Pleno del Concejo y con la Dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta, se aprobó la siguiente:

ORDENANZA

"QUE ESTABLECE CONDICIONES FAVORABLES PARA LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS DESTINADAS AL USO DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE OBRA"

DISPOSICIONES GENERALES:

ARTÍCULO 1°.- OBJETO

La presente Ordenanza Municipal establece condiciones favorables para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas y Edificaciones Ejecutadas Sin Licencia de Obra en la jurisdicción del Distrito Capital de la Provincia de Huaral, con la finalidad de optimizar y facilitar el Proceso de Regularización de las Habilitaciones Urbanas Ejecutadas y las Edificaciones construidas después de Julio de 1999 hasta el 31 de Diciembre del 2013 para el procedimiento de regularización establecido en la presente Ordenanza, siempre que cumplan con las normas urbanísticas, edificatorias y de protección del patrimonio histórico y que no se hayan ejecutado sobre terrenos a que se refiere la Cuarta Disposición Final de la Ley 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, considerando que el 90% de predios de esta ciudad se ubican en zonas que no cuentan con Habilitación Urbana aprobada por esta entidad municipal, lo que conlleva a no ser viable el otorgamiento de la respectiva licencia de edificación en caso de tramitarla.

ARTÍCULO 2°.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

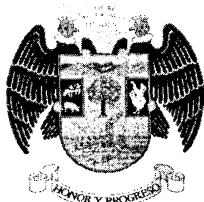
Podrán acogerse a la presente Ordenanza, las personas naturales o jurídicas propietarias de predios urbanos o de predios que hayan ejecutado habilitación urbana después de Julio de 1999 hasta el 31 de Diciembre del 2013; asimismo para el caso de la regularización de obras ejecutadas sin licencia de edificación que por lo menos cuenten con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado, conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, y que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, remodelación u otros, sin la respectiva licencia de edificación y que soliciten la regularización de la licencia dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza. La aplicación de la presente Ordenanza será exclusivamente para los usos de vivienda y comercio contemplados dentro de la Zonificación Residencial de Baja y Media Densidad y Zonificación de Comercio Vecinal (para el caso de licencias de edificación) y exclusivamente vivienda (para habilitación urbana).

ARTÍCULO 3°.- FORMALIZACIÓN DE AFECTACIÓN DE PREDIOS PRIVADOS POR APERTURA DE CALLES

En caso de predios que hayan sido afectados por parte de la Municipalidad Provincial de Huaral, con motivo de apertura de calles o avenidas y no hayan pasado por un proceso de expropiación podrán solicitar la compensación de dicha afectación de terreno, con áreas de aporte que no se hubieran dejado al momento de ejecutar un proyecto de habilitación urbana de uso residencial.

ARTÍCULO 4°.- PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN POR AFECTACIÓN DE PREDIOS

Para adecuarse a la presente Ordenanza bastará que se presente una declaración jurada con firma legalizada de los propietarios de ceder formalmente la propiedad o posesión a favor de la Municipalidad Provincial de Huaral, para lo cual la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2014-MPH

Territorial deberá expedir el acto administrativo que aprueba la compensación del terreno afectado por apertura de calles o avenidas, las cuales podrán ser compensados con las áreas de aporte que no hubieran dejado al momento de ejecutar un proyecto de habilitación urbana de uso residencial.

Asimismo deberá demostrarse documentalmente la afectación de terreno por apertura de calles o avenidas sufridas por el propietario en su predio, con resoluciones municipales aprobadas a favor de los colindantes por el mismo motivo. Pudiendo demostrarse con los planos del predio que figura en los títulos archivados que permitieron la primera inscripción de dominio en los Registros Públicos de Huaral.

ARTÍCULO 5°.- DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para la aplicación de lo normado en la presente Ordenanza como órgano instructor de la verificación administrativa y técnica así como para emitir la resolución que corresponda es la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y la Sub Gerencia de Obras Privadas y Ordenamiento Urbano dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el caso de la regularización de obras ejecutadas sin licencia de edificación.

ARTÍCULO 6°.- DE LA FLEXIBILIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Para la aplicación de los parámetros edificatorios cuya flexibilización se determina para el procedimiento de regularización de edificaciones para uso de vivienda, con la Zonificación Residencial de Baja y Media Densidad, serán establecidos según las áreas consolidadas de la ciudad, los patrones de constructivos predominantes y las tendencias de edificación que se registran en las edificaciones existentes, materia que se considera en la presente regularización.

ARTÍCULO 7°.- DE LOS PARÁMETROS DE USO RESIDENCIAL Y USO MIXTO (VIVIENDA COMERCIO)

Para la evaluación de los parámetros edificatorios aplicables a la Zonificación Residencial de Baja y Media Densidad, se aprueba la aplicación de lo siguiente:

- Retiro Municipal:** se determina procedente por consolidación el retiro de cero (0.00ml.) el mismo que se encuentra comprendido desde la línea de edificación al lindero de propiedad. En los casos de habilitaciones con la existencia de Jardín de Aislamiento, el retiro cero se encuentra comprendido desde la línea de edificación al lindero con el Jardín de Aislamiento.
- Altura de la edificación:** solo se podrá regularizar la altura máxima establecida en los parámetros de la zonificación vigente a la fecha de su construcción o en el caso que le sea favorable a la altura máxima vigente. Para el uso de azotea en edificaciones de vivienda se permitirá siempre y cuando el área destinada sea de uso complementario de una unidad de la edificación a regularizar, siendo este de lavandería, cuarto de planchado o servicio, tanque elevado, los cuales no excederán a un 45% del área total referida al último nivel, quedando el resto del área de la azotea restante con el parapeto de 1.10m en concordancia con la norma A020 Vivienda Art. 23 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Área libre y sus dimensiones mínimas:** se determina procedente hasta el 15 % del área del lote, en el cual se ha considerado ya el retiro cero, siempre que el diseño arquitectónico resuelva aceptablemente la iluminación y ventilación de los ambientes, complementándose con los medios alternativos artificiales y/o mecánicos. Asimismo se establece la flexibilización respecto a las dimensiones mínimas para los pozos de iluminación y ventilación natural establecidos en el Artículo 19°, Norma A.010, del Reglamento Nacional de Edificaciones debiendo ser como mínimo 1.50 m. en ambos lados.
- Estacionamientos:** para predios destinados a vivienda unifamiliar no es exigible. Para el caso de viviendas multifamiliares será exigible un (1) establecimiento como mínimo dentro del lote cada tres unidades de vivienda.
- Voladizos:** se determina procedente aquellos que se encuentran contruidos desde la línea de propiedad del inmueble hacia el frente de la vía pública, siempre y cuando y por razones circulantes al perfil urbano, en los casos de consolidación, se haya construido permitiendo hasta un 0.50 m (Art. 13° inciso b, Norma A 0.10-RNE) y que dicho voladizo construido respete las distancias de seguridad horizontales y verticales establecidas para edificaciones, las mismas que se contemplan en la Tabla 234-1 del Suministro Parte 2, Reglas de Seguridad para la Instalación y Mantenimiento de las líneas aéreas de suministro eléctrico y Comunicaciones del Código Nacional de Electricidad.

ARTÍCULO 8°.- DEL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS TÉCNICAS INSCRITAS

Cuando se trate del levantamiento de las cargas técnicas de las edificaciones inscritas, será procedente el cumplimiento de los parámetros edificatorios vigentes mediante la presente Ordenanza aplicable al inmueble, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

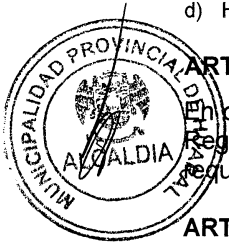
Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2014-MPH

ARTÍCULO 9°.- DE LOS BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS DE CONDONACIÓN DE MULTA

Los administrados que se acojan a la presente Ordenanza Municipal y regularicen la Licencia de Edificación y Habilitación Urbana de obras ejecutadas sin autorización municipal, tendrán derecho al beneficio de rebaja de la multa equivalente al 10% del valor de lo edificado establecido en la Ley 29090 según se detalla:

- Edificaciones destinadas exclusivamente para el uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar, condonación del 90% de la multa.
- Edificaciones destinadas para uso mixto de vivienda -comercio, condonación del 80% de la multa.
- Edificaciones destinadas a comercio exclusivo, condonación del 50% de la multa.
- Habilitaciones Urbanas destinadas exclusivamente para el uso de vivienda, condonación del 90% de la multa.



ARTÍCULO 10°.- DE LOS REQUISITOS

En caso que el administrado requiera solicitar la Licencia de Edificación en vías de regularización y Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, iniciará el procedimiento presentando los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente.

ARTÍCULO 11°.- DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir, será conforme a lo establecido en el artículo 70° del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, mediante el cual se Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación siendo el órgano instructor de la verificación administrativa y técnica; de la constatación de la edificación así como para emitir la resolución que corresponda la Sub Gerencia de Obras Privadas y Ordenamiento Urbano según lo dispuesto en el Artículo 3° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 12°.- DE LAS PROHIBICIONES

Se excluyen de la aplicación de los alcances de la presente Ordenanza las siguientes edificaciones:

- Las obras en la zona monumental o aquellas vinculadas a inmuebles del patrimonio cultural, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2° de la Ley N° 27580.
- Aquellas edificaciones construidas en áreas de uso público.
- Las construcciones edificadas en contravención de la normatividad sobre el Medio Ambiente y otras que afecten el sentido y fin de la Ordenanza.
- Los lotes que no cuenten con Habilitación Urbana aprobada o en caso de tenerla se encuentren sobre áreas que no estén acorde con los planos de trazado y lotización aprobados.
- Las edificaciones para fines de industria, locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con más de 30.000 m² de área construida; las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área construida, locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes. Asimismo las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustible y terminales de transporte.

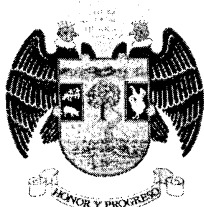


DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA: La flexibilización de los parámetros edificatorios que se aprueban en el Artículo 6° de la presente Ordenanza, serán exclusivamente para los casos de regularización de edificaciones construidas en el plazo y condiciones establecidas en la presente Ordenanza, quedando terminantemente prohibida su aplicación para efectos de la evaluación de proyectos para la licencia de obra nueva, ampliación, remodelación, cercado y demolición, definidas en el Artículo 3° de la Ley 29090, bajo responsabilidad funcional.

SEGUNDA: Podrán acogerse temporalmente a la presente Ordenanza y a los beneficios establecidos en el Artículo 9°, los propietarios de las edificaciones que estén comprendidos en procedimiento administrativo sancionador en vía ordinaria o ejecución coactiva; luego del cual si no se concluye satisfactoriamente el proceso de regularización de obras de demolición, construcción, ampliación y remodelación con la licencia respectiva, continuará conforme a su estado.

TERCERA: El órgano de Fiscalización y Control, previo informe del órgano competente señalado en el Artículo 5° de la presente Ordenanza tiene la facultad de disponer que el Ejecutor Coactivo de la entidad proceda a suspender el respectivo procedimiento de ejecución coactiva ordenado, una vez



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2014-MPH

que los propietarios cumplan o se encuentren bajo los supuestos de la aplicación del beneficio establecido en el Artículo 2° de la presente Ordenanza, previo pago de los gastos que hubiera lugar.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El plazo de vigencia de lo dispuesto en la presente Ordenanza regirá desde la fecha de su Publicación hasta el 31 de Diciembre del 2014.

SEGUNDA: La flexibilización de los parámetros señalados en los Artículos 4° y 5° de la presente Ordenanza serán aplicables únicamente y exclusivamente para la regularización de obras ejecutadas sin licencia de edificación. En caso de considerarse o realizarse ampliaciones sobre las obras a regularizar, estas ampliaciones deberán cumplir con los parámetros normativos vigentes en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huaral.

TERCERA: La declaración de datos falsos será de estricta responsabilidad del propietario y de los profesionales que intervengan en los procedimientos, los mismos que estarán 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: Autorícese al Señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía apruebe las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para una mejor aplicación de la presente Ordenanza.

QUINTA: Aquellos propietarios de edificaciones ubicadas en el Distrito Capital de la Provincia de Huaral que no se acojan dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



Municipalidad Provincial de Huaral

Abog. NERI MANRIQUE LEÓN
Secretario General



Municipalidad Provincial de Huaral

VICTOR HERNAN BAZÁN RODRIGUEZ
Alcalde Provincial