



"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

**ORDENANZA N° 627-2017-MPI**

Ilo, 20 de diciembre de 2017.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO;**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2017,**

**VISTO:**

El Dictamen N° 46 -2017-JZV-CDLIA-MPI de la Comisión de Desarrollo Local, Institucional y Administración, el Informe N° 571-2017-SGOUCA-GDUA-MPI de la Sub Gerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro, el Informe N° 279-2017-SGPP-GPE-MPI de la Sub Gerencia de Planes y Programas, y el Informe Legal N° 654-2017-GAJ-MPI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico; teniendo además como finalidad representar al vecindario y promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales; correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las cuales tienen rango de Ley de acuerdo al inciso 4 del Artículo 200° de la Constitución Política del Perú;

Que, el Artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que "Los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos. (...)", lo cual resulta concordante con lo establecido en el Artículo 9° numeral 29) de la acotada norma, que establece que corresponde al Concejo Municipal "Aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, (...)";

Que, el tercer párrafo del Artículo 40° de la Ley antes señalada, establece que las Ordenanzas Municipales en materia de su competencia son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura orgánica municipal por medio de las cuales se aprueba la organización interna, regularización, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante Ordenanzas se crean o modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos, contribuciones, dentro de los límites establecidos por Ley;

Que, el Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, instituye como funciones exclusivas de las municipalidades provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas y de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica. Así mismo, el Artículo 90° de la precitada Ley, señala que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan entre otros las Ordenanzas; o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y ornato de la edificación;

Que, el Artículo 92° de la referida norma señala que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere de una licencia de construcción, expedida por la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble; asimismo, en su Artículo 93° establece que las municipalidades provinciales y distritales, dentro del ámbito de su jurisdicción, están facultadas para entre otros ordenar la demolición de obras que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción;

Que, el Artículo 30° de la Ley N° 29090 Ley de Regularizaciones Urbanas y Edificaciones, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 25 de setiembre del 2007, establece que: "Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de obra después del 20 de julio de 1999, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre de 2008, avaladas por una declaración de parte y/o el autoavalúo, conforme el procedimiento que se establezca mediante decreto supremo, la misma que vía modificación del artículo 30° por las Leyes Nros. 29300, 29476 y 29898, ha sido prorrogado hasta el 31 de Diciembre de 2013";

Que, el Artículo 30° de la Ley 20494, señala con relación a las regularizaciones de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, mencionando lo siguiente: "...Las



habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N° 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Precizando 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, 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;

Que, la informalidad en la construcción es un problema latente en todo el Perú, y a la fecha se ha podido verificar en nuestra jurisdicción la existencia de construcciones ejecutadas sin realizar el trámite de obtención de la Licencia de Edificaciones, y menos declaradas en el área de rentas de esta Municipalidad. En ese marco, nuestra corporación edil, teniendo en cuenta esta problemática, mediante Ordenanzas Municipales N° 528-2012-MPI, N° 539-2013-MPI y N° 576-2015-MPI ha venido otorgando disposiciones legales que promovieron la Regularización de Licencias de Edificaciones en el Distrito de Ilo. Sin embargo, muchos pobladores han continuado realizando construcciones sin contar con la mencionada autorización y consecuentemente en la informalidad. En ese contexto, es imperioso dictar una norma a nivel de programa y de carácter temporal que posibilite la regularización de las referidas edificaciones, debiendo flexibilizarse las condiciones y requisitos establecidos en la Ley N° 30494, que modifica la Ley N° 29090 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda;

Que, conforme al Informe N° 571-2017-SGOUCA-GDUÁ-MPI e Informe N° 059-LJHB-2017-SGOUCA-GDUÁ-MPI de la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro, las edificaciones ejecutadas en el ámbito del Distrito de Ilo que no cuentan con Licencia de Edificación son considerables y que serían sujetos de demolición aproximadamente 17,100 edificaciones lo cual representa un 95% de las construcciones de las cuales el mayor porcentaje es de viviendas, otro tanto de tiendas, centros comerciales, colegios, hoteles y hasta propiedad estatal, e inclusive viviendas de los Programas Municipales de Vivienda que afectan a familias de recursos económicos limitados. Lo que implica que estas edificaciones son un capital "muerto", no apto para una transferencia comercial, en desmedro de los propietarios, es más, no constituye un bien sujeto de crédito y/o hipoteca en caso se quiera capitalizar para un negocio u otra inversión para el beneficio de los propietarios de viviendas, comercios e industrias, demostrando con ello que existe una gran informalidad en las edificaciones de viviendas, comercios e industrias. En ese contexto, ha promovido se apruebe un programa de regularización a través de una amnistía que debe ser aprobada por Ordenanza Municipal;

Que, la Sub Gerencia de Planes y Programas de la Gerencia de Planeamiento Estratégico mediante el Informe N° 279-2017-SGPP-GPE-MPI emite opinión técnica favorable, señalando que se revisó la normativa relacionada a la propuesta de Ordenanza y que además la encuentra adecuada y con sustento para su aplicación Finalmente, que el proyecto cumple con los parámetros y lineamientos metodológicos establecidos. En ese contexto, se enmarcaría con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Concertado del Distrito de Ilo al 2030;

Que, mediante Informe Legal N° 654-2017-GAJ-MPI de la Gerencia de Asesoría Jurídica se emite opinión favorable, señalándose que habiéndose verificado los enunciados jurídicos y al encontrarse la citada propuesta de Ordenanza conforme a Ley, resulta procedente;

Estando a lo expuesto y en ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 9° Numeral 8) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el Concejo Municipal, luego del debate correspondiente aprobó por UNANIMIDAD, la siguiente:

#### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROGRAMA DE REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE ILO**

**Artículo 1°.-** Apruébase 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.



**Artículo 2.- VIGENCIA**

La campaña de regularización entrará en vigencia desde la expedición de la presente norma municipal hasta el 31 de julio de 2018.

**Artículo 3.-** 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.

**Artículo 4.-** Establézcase que los procesos de habilitación urbana y edificaciones que hayan sido ejecutados sin licencia hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, podrán ser regularizadas hasta el 31 de julio de 2018, 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 2016.

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

**Artículo 5°.- ÓRGANOS RESOLUTIVOS**

El órgano resolutorio 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.

**Artículo 6°.- 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. La cual deberá presentarse en 03 Juegos para posterior trámite 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 el documento debe ser legalmente suficiente y expresar que lo habilita para ello y además, en caso del PROMUVI se debe acreditar el título o documento legal que lo habilite.
- 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 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 acreditara 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 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 7°.- 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 administrado 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 gráfica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas 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 constatarse 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.

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.

4. 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 entidad edil en aplicación del principio de veracidad establecida en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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.

#### Artículo 8° 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 cinco (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/u 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 el área de retiro municipal, siempre y cuando, al solicitar el Certificado de Alineamiento de Retiro, lo justifique.

#### Artículo 9°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Las personas 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 (Art. 78° literal J del D.S. N° 022-2017-VIVIENDA) que fija en un 10% del valor de obra; que significa el 1% del Valor de la Obra.
- c) Condonación del 100% de multa por infracción, que se hayan impuesto producto de procedimiento sancionador relacionada a las obras materia de regularización.
- 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.

**Artículo 10.-** Encárgase a la Gerencia Municipal y a la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental el cumplimiento y la difusión de la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** Los expedientes que se encuentren en trámite de habilitaciones urbanas y de edificaciones 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.

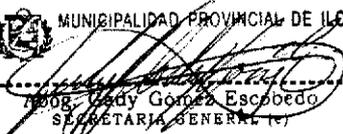
**Segunda.-** Facúltase al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las normas reglamentarias o complementarias que fueran necesarias para cumplir con los fines de la presente ordenanza, incluyendo la ampliación del plazo de su vigencia.

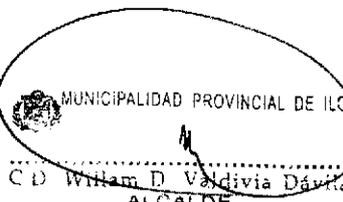
**Tercera.-** Publíquese la presente Ordenanza Municipal en el Diario Oficial "El Peruano" y encárgase a la Sub Gerencia de Informática su difusión y publicación en el Portal Institucional [www.mpi.gob.pe](http://www.mpi.gob.pe) y en el Portal del Estado Peruano [www.peru.gob.pe](http://www.peru.gob.pe).

**Cuarta.-** La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

**POR TANTO:**

**Mando se registre, publique y cumpla.**

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO  
2008 Ledy Gómez Escobedo  
SECRETARÍA GENERAL (C)

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO  
C.D. William D. Valdovinos Dávila  
ALCALDE