



"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.

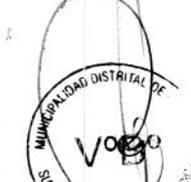
Que, el artículo 9° numeral 9.1 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, prescribe que la autonomía política es la facultad de adoptar y concordar las políticas, planes y normas en los asuntos de su competencia, aprobar y expedir sus normas, decidir a través de sus órganos de gobierno y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

- 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).
- 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).
- El Coeficiente de Edificación será hasta un máximo de 3.00.
- 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.
- 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.
- 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.-

- Reducción del Monto por derecho de trámite administrativo, ascendente al 70% y 50% para las Modalidades A-B y C-D, respectivamente.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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



*“Año de la Universalización de la Salud”*

los procedimientos sancionadores que se encuentren en cobranza coactiva con medida cautelar al momento de entrada en vigencia de la presente, no aplica para las modalidades C y D.

Para las Licencias Nuevas.-

- 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 Monto por Verificación Técnica del 70% y 50% para las Modalidades A-B y C-D, respectivamente.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** En todo, lo no considerado en la presente ordenanza se considera lo expresado la Ley N° 29090, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), Ley N° 27157 (Título I y III).

**Segunda.-** Facúltase al señor Alcalde, para que mediante decreto de alcaldía dicte las disposiciones necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza; así como su prórroga.

**Tercera.-** El Plazo para acogerse a la presente ordenanza regirá desde el día siguiente de su publicación hasta el 31 de diciembre del 2020.

**Cuarta.-** Encargar a la Gerencia Municipal y Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente ordenanza municipal, a la Sub Gerencia de Administración y Tecnología de la Información su publicación en el portal institucional de la entidad, y a Secretaria General la publicación de la presente norma municipal conforme dispone la ley (Ley 27972).

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA  
Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano  
Ábg. Elvis Eduardo Chirinos Vargas  
SECRETARIA GENERAL

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA  
ING. OSCAR UGARTE MANCHEGO  
ALCALDE



"Año de la Universalización de la Salud"

INFORME N° 31 -2020-SGAJ-MDP

A : CPC ELIZABETH MILAGROS BARRIOS QUISPE  
Gerencia Municipal

DE : Abog. MANUEL F. SEGALES CHOQUEÑO.  
Subgerencia de Asesoría Jurídica

ASUNTO : Opinión Legal sobre Propuesta de Ordenanza para Regularización de  
Construcciones Ejecutadas sin licencia de Construcción

REFERENCIA : Memorándum N° 16-2020-SIDU-MDP

FECHA : Pacocha, 25 de febrero del 2020



— ELVIS

Mediante el presente me dirijo a Usted para saludarlo cordialmente y al mismo tiempo informarle lo siguiente:

**I.- ANTECEDENTES:**

Que, mediante Informe N° 012-LJHB-2020-SIDU de fecha 23 de enero del 2020, el Arquitecto Luis Javier Huanca Barrantes dependiente de la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, informa que en reunión de trabajo con personal del área SIDU se le encomendó evaluar la factibilidad de implementar acciones y/o procedimientos que permitan regularizar las edificaciones construidas sin la respectiva licencia y/o autorización municipal, el mismo que luego de la evaluación correspondiente concluye en la opinión técnica favorable para la aprobación de una amnistía que otorgue el beneficio a la población de Pacocha para regularizar y formalizar las edificaciones, la cual permitirá mejorar la información técnica del catastro.

Que, en atención al Memorándum N° 16-2020-SIDU-MDP, de fecha 30 de enero del 2020, el Sub Gerente de Inversiones y Desarrollo Urbano, ratifica el informe precedente y remite a este despacho una propuesta de proyecto de Ordenanza que aprueba y regula 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.

**II.- ANALISIS:**

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Perú establece que los gobiernos locales son competentes para promover el desarrollo y la economía local, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, teniendo facultades para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones:

Que, de conformidad con los numerales 2) y 3) del Artículo 196° la Constitución Política del Estado, son bienes y rentas de las municipalidades los tributos creados por ley a su favor y las contribuciones, tasas, arbitrios, licencia y derechos creados por Ordenanzas conforme a Ley;



**“Año de la Universalización de la Salud”**

Que, según la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad con el Artículo II de su Título Preliminar:

Que, asimismo, la citada Ley Orgánica de Municipalidades, en el numeral 3) del artículo 79º, sobre las Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, numeral 3.6) señala que corresponde a las municipalidades distritales: Normar, regular, otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.1) Habilitaciones urbanas, 3.6.2) Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

Que, el artículo 75º y 78º de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, en el ejercicio de sus competencias y funciones municipales, sus normas deben estar en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional y que deben realizarse de conformidad y con sujeción a estas.

Que, conforme a lo señalado en el artículo 36º de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los gobiernos locales deberán adecuar su normativa al Reglamento Nacional de Edificaciones.

Que, conforme al artículo 34º de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, señala expresamente que la facultad de las municipalidades de incentivar la formalización de la propiedad predial en su jurisdicción o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pudiendo reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el Título II la precitada Ley, que regula los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencia de habilitación urbana y de Edificación, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 del numeral 5 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972.

Que, la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, en su artículo 38º establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, otorgando incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano.

Que, en concordancia, con el artículo 40º de la Ley precitada, se dispone que los gobiernos locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos.

Que, el Reglamento de la Ley N° 29090, D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, en su artículo 78 literal J) que prevé los requisitos y los procedimientos para regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, señala que: *“... el valor de la multa por construir sin licencia es el equivalente al 10% del valor de la obra regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor”*.

Que, a pesar de los plazos otorgados por la referida norma, para la regularización de edificaciones, a la fecha existen ocupación de predios y construcciones que no cuentan con la respectiva licencia y que requieren ser regularizados.

Que, el Decreto Legislativo N° 1426, que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, señala en su artículo 30º De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal *“Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las*



*“Año de la Universalización de la Salud”*

*edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.”*

Que, a través del Informe N° 012-LJAHB-2020-SIDU, de fecha 23 de enero del 2020, el Arquitecto Luis Javier Huanca Barrantes dependiente de la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, da cuenta que a la fecha el vigente Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, aprobado por Ordenanza Municipal N° 022-2017, contempla el procedimiento administrativo N° 58 - Licencia de Regularización de Edificaciones que tiene como base legal el Decreto Supremo N° 022-2019-VIVIENDA, el procedimiento 58) se ciñe estrictamente a los requisitos establecidos en el reglamento ya derogado, no disponiéndose ningún tipo de incentivo a favor de los administrativos, lo que ha originado que en el marco del vigente TUPA, hasta la fecha no exista un (1) solo expediente técnico de Regularización de Edificaciones, presumiendo que la limitante que dificulta a la población de Pacocha a regularizar sus edificaciones, es el Pago por concepto de multa por construir sin Licencia de Edificación, monto que significa el 10% del valor de la construcción, lo que resulta oneroso. Además, que desde que se emitió la Ley N° 29090, la Municipalidad Distrital de Pacocha ha emitido Ordenanzas Municipales hasta en tres oportunidades como la Ordenanza N° 021-2017-MDP, que establecía incentivos con el objetivo que los propietarios de predios de nuestro distrito, regularicen sus edificaciones y con ello logre el saneamiento técnico legal de las mismas obteniendo resultados positivos tanto a nivel técnico y por la recaudación de recursos propios. La última amnistía para la obtención de la Licencia de Edificación en vías de regularización se realizó en el año 2017, desde ese periodo a la fecha han transcurrido más de dos (2) años, en el cual por la falta de un fortalecimiento del área de fiscalización, no ha sido factible aperturar los procedimientos sancionadores respectivos, es así que a la fecha se ha identificado de manera rápida varios predios que han edificado sin la licencia respectiva, principalmente en el condominio Residencial Las Terrazas. Ahora, si bien estas amnistías que se dieron tuvieron el objetivo de otorgar un beneficio a la población y con ello formalizar las edificaciones en nuestro distrito, así como mejorar la información técnica de su catastro, aumentar la recaudación y reducir los recursos humanos y logísticos invertidos en el cobro vía ejecución coactiva de las multas determinadas, sin embargo es una mala señal para el reducido número de administrados que han obtenido o pretender obtener su licencia de edificación, situación que también se debe evaluar y de corresponder incentivar a los vecinos responsables. Y estas amnistías, deben ser una excepcionalidad que otorga el Concejo Municipal, no debiendo considerarse como algo rutinario como se da en el tema tributario, sino que la administración debe fortalecerse la función de fiscalización de las Edificaciones en proceso de construcción Sin Licencia de Edificación y establecer medidas que permitan flexibilizar y abreviar el procedimiento para la obtención de Licencias de Edificación en las Modalidades A y B. Por todo ello concluye en la opinión técnica favorable para la aprobación de una amnistía que otorgue el beneficio a la población de Pacocha para regularizar y formalizar las edificaciones, siendo necesario establecer un procedimiento que permita la regularización de edificaciones ejecutadas; para facilitar el saneamiento de la propiedad y así viabilizar el crecimiento económico, la sostenibilidad ambiental y propiciar las mejores condiciones de vida de su población.



*“Año de la Universalización de la Salud”*

Que, conforme a la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo 022-2016-Vivienda, los gobiernos locales deberán adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-2017- VIVIENDA se aprueba el Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones que establece las disposiciones básicas para el diseño y la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación.

Que, conforme a lo establecido en la Artículo IV y el artículo 41° del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF, los Gobiernos Locales, mediante Ordenanza, pueden crear, modificar y suprimir sus contribuciones, arbitrios, derechos y licencias o exonerar de ellos dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la ley; excepcionalmente, los gobiernos locales pueden condonar, con carácter general, el interés moratorio y las sanciones respecto de los tributos que administren.

Que, en el distrito de Pacocha, existen inmuebles cuyas edificaciones parcialmente ejecutadas sin licencia municipal, requieren contar con un mecanismo que haga posible consolidar el desarrollo económico del distrito y el cumplimiento de las obligaciones administrativas y tributarias que incrementen la recaudación para contar con mayores recursos para la prestación de los servicios y la ejecución de obras municipales.

Que, en el sentido expuesto, es deber de la Administración Municipal brindar a los contribuyentes del distrito de Pacocha facilidades para la formalización de sus propiedades, para el cumplimiento de sus obligaciones, ya sean de naturaleza administrativa o tributaria.

Que, conforme a los preceptos legales citados y al examen del informe de la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, se concluye que la citada propuesta de proyecto de ordenanza requiere de modificaciones y complementaciones pertinentes que se ajusten a la normatividad vigente, en razón de salvaguardar los intereses de esta comuna edil y de la población de Pacocha. Por lo que se ha proyectado un nuevo proyecto de ordenanza incorporando las modificaciones antes mencionadas. En tal sentido, resulta viable emitir un dispositivo legal que permita regularizar y formalizar las edificaciones realizadas por la población de nuestro distrito, y que haga posible consolidar el desarrollo económico del distrito y el cumplimiento de las obligaciones administrativas y tributarias que incrementen la recaudación para contar con mayores recursos para la prestación de los servicios y la ejecución de obras municipales, correspondiendo elevar el citado proyecto al Concejo Municipal para su atención y consideración.

### III.- CONCLUSION:

De acuerdo al análisis y estando a los Fundamentos de Hecho y de Derecho previstos, el suscrito es de la OPINION:

- 1.- Que es favorable a emitir una Ordenanza que apruebe y regula 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

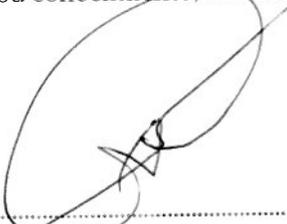


*"Año de la Universalización de la Salud"*

2.- Que recomienda mejorar la precitada propuesta de ordenanza, por lo que se ha elaborado un nuevo proyecto de ordenanza incorporando las modificaciones, en merito a los antecedentes y amparo legal considerados en la presente, la que puede ser susceptible también de ser mejorada por el pleno del Concejo Municipal para su atención y proceda conforme a sus atribuciones.

Es todo cuanto informo a usted para su conocimiento, determinación y fines pertinentes

Atentamente.

  
.....  
Abog. MANUEL F. SEGALES CHOQUEÑO.  
Subgerencia de Asesoría Jurídica

c.c. SIDU,

## ORDENANZA N° .....-2020/MDP

Ilo., de febrero de 2020

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA

VISTO:

El Concejo Municipal Distrital en Sesión Ordinaria, de fecha de febrero del 2020; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local, que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, sostiene que la Autonomía Municipal radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Perú establece que los gobiernos locales son competentes para promover el desarrollo y la economía local, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, teniendo facultades para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones;

Que, de conformidad con los numerales 2) y 3) del Artículo 196° la Constitución Política del Estado, son bienes y rentas de las municipalidades, los tributos creados por ley a su favor y las contribuciones, tasas, arbitrios, licencia y derechos creados por Ordenanzas conforme a Ley;

Que, según la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 39° establece que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno, a través de Ordenanzas Municipales y Acuerdos Municipales; en su artículo 47° refiere que el Concejo Municipal aprueba y modifica la escala de multa respectiva, y en su artículo 73° señala 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, asimismo, la citada Ley Orgánica de Municipalidades, en el numeral 3) del artículo 79°, sobre las Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, numeral 3.6) señala que corresponde a las municipalidades distritales: Normar, regular, otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.1) Habilitaciones urbanas, 3.6.2) Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el artículo 75° y 78° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, en el ejercicio de sus competencias y funciones municipales, sus normas deben estar en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional y que deben realizarse de conformidad y con sujeción a estas;

Que, conforme a lo señalado en el artículo 36° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los gobiernos locales deberán adecuar su normativa al Reglamento Nacional de Edificaciones;

Que, conforme al artículo 34° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, señala expresamente que la facultad de las municipalidades de incentivar la formalización de la propiedad predial en su jurisdicción o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pudiendo reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el Título II la precitada Ley, que regula los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencia de habilitación urbana y de Edificación, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 del numeral de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Que, la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, en su artículo 38° establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, otorgando incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano.

Que, en concordancia, con el artículo 40° de la Ley precitada, se dispone que los gobiernos locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos.

Que, el Decreto Legislativo N° 1426, que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, señala en su artículo 30° De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal *“Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son*

*regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.”;*

Que, el Reglamento de la Ley N° 29090, D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, en su artículo 78 literal J) que prevé los requisitos y los procedimientos para regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, señala que: “... el valor de la multa por construir sin licencia es el equivalente al 10% del valor de la obra regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor”;

Que, conforme a la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo 022-2016-Vivienda, los gobiernos locales deberán adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible;

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-2017- VIVIENDA se aprueba el Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones que establece las disposiciones básicas para el diseño y la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación;

Que, conforme a lo establecido en la Artículo IV y el artículo 41° del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF, los Gobiernos Locales, mediante Ordenanza, pueden crear, modificar y suprimir sus contribuciones, arbitrios, derechos y licencias o exonerar de ellos dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la ley; excepcionalmente, los gobiernos locales pueden condonar, con carácter general, el interés moratorio y las sanciones respecto de los tributos que administren;

Que, mediante Memorandum N° 16-2020-SIDU-MDP, de fecha 30 de enero del 2020, la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, hace suyo el Informe N° 012-LJHB-2020-SIDU, de fecha 23 de enero del 2020, emitido por el Arquitecto Luis Javier Huanca Barrantes dependiente de la Sub Gerencia en mención, quien ha concluido en la opinión técnica favorable para la aprobación de una amnistía que otorgue el beneficio a la población de Pacocha para regularizar y formalizar las edificaciones, considerando que se hace necesario establecer un procedimiento que permita la regularización de edificaciones ejecutadas; para facilitar el saneamiento de la propiedad y así viabilizar el crecimiento económico, la sostenibilidad ambiental y propiciar las mejores condiciones de vida de su población;

Que, la Gerencia de Asesoría mediante Informe N° -2020-SGAJ-MDP de fecha 27 de febrero del 2020, emite Opinión Legal Favorable por la procedencia de aprobar el Proyecto de Ordenanza visto, por cuanto es concordante con el marco legal y recomendando elevar los actuados al Concejo Municipal para que proceda conforme a sus atribuciones;

Que, en el distrito de Pacocha, existen inmuebles cuyas edificaciones parcialmente ejecutadas sin licencia municipal, requieren contar con un mecanismo que haga posible consolidar el desarrollo económico del distrito y el cumplimiento de las obligaciones administrativas y tributarias que incrementen la recaudación para contar con mayores recursos para la prestación de los servicios y la ejecución de obras municipales.

Que, en el sentido expuesto, es deber de la Administración Municipal brindar a los contribuyentes del distrito de Pacocha facilidades para la formalización de sus propiedades, para el cumplimiento de sus obligaciones, ya sean de naturaleza administrativa o tributaria.

Que, estando a lo dispuesto por el numeral 8) de artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades - N° 27972, y contando con el VOTO ..... del Concejo Municipal en pleno, se aprobó la siguiente:

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

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.- OBJETO**

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto aprobar el procedimiento de regularización de Licencias de Edificación con flexibilidad de las disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, Ley N° 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 2º.- ALCANCES Y VIGENCIA**

Podrán acogerse a la presente Ordenanza Municipal, los propietarios de edificaciones ubicados en el distrito de Pacocha, cuya titularidad aparezca debidamente inscrita ante los Registros Públicos, y hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación (culminadas y/o con cascos habitables), demolición u otros, sin la respectiva Licencia de Edificación, 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 establecido en el Decreto Supremo 029-2019-Vivienda.

La presente ordenanza será de aplicación en todo el ámbito de la jurisdicción del distrito de Pacocha, no es aplicable a los predios localizados en áreas de reserva por afectación vial, zonas arqueológicas de reglamentación especial, zonas de reglamentación especial establecidos por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, y no se aplica 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 destinado para servidumbre, bajo líneas de alta tensión o que invadan la vía pública.

No podrán sujetarse a los beneficios de la presente ordenanza las edificaciones que hayan sido regularizadas por mérito de la Ordenanza Municipal N° 021-2017-MPI, 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 del 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 diciembre del 2020.

**Artículo 3º.- COMPETENCIA**

El órgano competente para conocer y atender los procedimientos normados en aspectos administrativos y técnicos, es la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano (SIDU), la que resolverá en primera instancia y la Gerencia Municipal emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.

**TITULO II**

**DE LA LICENCIA DE EDIFICACION EN REGULARIZACION**

**Artículo 4º.- REQUISITOS**

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

- a) Formulario Único de Edificaciones (FUE) – Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica, suscrito por el propietario y el profesional responsable, en tres (03) juegos con firmas originales.

- b) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.
- c) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- d) En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, acompañando la Partida Registral en donde conste inscrita la misma.
- e) 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 inscrita) y valorización de la edificación formado por el profesional constataador responsable de la edificación.
- f) Plano de ubicación y localización, según formato.
- g) 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.
- h) Planos de sistema de seguridad, evacuación y señalización (cuando sea necesario).
- i) 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.
- j) Carta de Seguridad de Obra, según formato, firmado y sellado por un Ingeniero Civil, colegiado y habilitado.
- k) Declaración jurada de habilitación profesional del Profesional Constataador.
  - l) 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.
  - m) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fabrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaiga cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la Carga o Gravamen.
  - n) 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.
  - o) Copia del Comprobante por Derecho de Trámite efectuado ante la Municipalidad Provincial de Ilo.
  - p) 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.
  - q) 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 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 y II Programa Municipal de Vivienda 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.

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 grafica de los planos; estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (5) 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 (2) 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 liquidará 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 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 entidad edil en aplicación del principio de veracidad establecida en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### **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 edificaciones que se encuentran en zonas 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 (04) 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 el área de retiro municipal, siempre y cuando, al solicitar el Certificado de Alineamiento de Retiro, lo justifique.

#### **Artículo 7.- 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 la 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 relaciona 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 condonaran las multas administrativas impuestas por construir sin licencia de obra que se encuentren en la vía ordinaria, no aplica a los procedimientos sancionadores que se encuentren en cobranza coactiva con medida cautelar al momento de entrada en vigencia de la presente.

##### **Para las Licencias Nuevas**

- a) Reducción del monto por Derecho de trámite Administrativo, ascendente al 70% y 50% para las Modalidades A y B respectivamente.
- b) Reducción del monto por Verificación Técnica del 70% y 50% para las Modalidades A-B y C-D respectivamente.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.** – En lo no considerado en la presente ordenanza se considera lo expresado en la Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N 029-2019-Vivienda y el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) Ley N° 27157 (Título I y III)

**Segunda.** - Facúltese al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, a propuesta de la Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano con informe favorable de la Gerencia de Asesoría Jurídica establezca las normas que contribuyan a la mejor aplicación de la presente ordenanza, incluso ampliar su vigencia.

**Tercera.** – El plazo para acogerse a la presente ordenanza regirá desde el día siguiente de su publicación hasta el 31 de diciembre del 2020.

**Cuarta.** - Encargar a la Gerencia Municipal y Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente ordenanza a Relaciones Públicas su difusión, a la Sub Gerencia de Administración y Tecnologías de la Información su publicación en el portal de la Municipalidad y a la Secretaria General la publicación de la presente norma en el diario judicial o de mayor circulación

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



“Año de la Universalización de la Salud”

**MEMORANDUM N° 16 -2020-SIDU-MDP**

**A** : **ABOG. MANUEL FRANCISCO SEGALES CHOQUEÑO**  
Subgerencia de Asesoría Jurídica

**De** : **ARQ. JAIME DAVID CHAVEZ MEDINA**  
Sub Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano

**Asunto** : **PROPUESTA DE ORDENANZA PARA LA  
REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES EJECUTADAS  
SIN LICENCIA DE EDIFICACION**

**Fecha** : Pacocha, 30 de Enero 2020.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo cordialmente y a la vez remitirle el Informe N° 012-LJHB-2020-SIDU en el cual emite opinión técnica favorable para la aprobación de una amnistía, que alcance a las edificaciones construidas sin licencia de edificaciones.

Al respecto, se adjunta proyecto de ordenanza donde detallan los alcances, requisitos, procedimientos y principalmente los beneficios bajo los cuales se presentarán los expedientes de regularización.

Es cuanto Informo a usted para su conocimiento y fines

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA  
  
Arq. Jaime David Chávez Medina  
Sub Gerente de Inversiones y Desarrollo Urbano

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**  
**SUBGERENCIA DE INVERSIONES Y DESARROLLO URBANO**

**INFORME N° 012-LJHB – 2020 - SIDU**



**A :** Arq. Jaime Chávez Medina  
Subgerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano

**De :** Arq. Luis Javier Huanca Barrantes  
Arquitecto II

**Asunto :** Propuesta de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación

**Referencia :** Reunión de Trabajo

**Fecha :** Ilo, 23 de Enero del 2020

Por medio de la presente y en atención a los documento de la referencia, tengo a bien de informar a Ud. lo siguiente:

1. En reunión de trabajo con personal de la SIDU se me encomendó evaluar la factibilidad de implementar acciones y/o procedimientos que permitan regularizar las edificaciones construidas sin la respectiva licencia y/o autorización municipal.

**ANALISIS:**

**MARCO NORMATIVO QUE NORMA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE EDIFICACION.**

2. A través del **Decreto Legislativo N° 1426 del 15 de Setiembre del 2018**, se modificaron diversos artículos de la Ley N° 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.

Uno de los artículos modificados de la Ley 29090 fue el **Artículo 30° que desarrolla la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal**, disponiéndose que las habitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, **así como 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.**

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 este nuevo reglamento regula y norma la Regularización de Licencias de Edificación.**

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.

El **Artículo 93°** de la **Ley N° 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.**

**PROCEDIMIENTO VIGENTE PARA LA REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION.**

3. A la fecha el vigente Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA, aprobado por Ordenanza Municipal N° 028-2016-MDP, modificada por Ordenanza N° 022-2017-MDP, contempla el procedimiento administrativo N° 58 – Licencia de Regularización de Edificaciones, que tiene como base legal el Decreto

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**  
**SUBGERENCIA DE INVERSIONES Y DESARROLLO URBANO**

Supremo N° 011-2017-Vivienda, dispositivo legal a la fecha derogado por el Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, el procedimiento 58 se ciñe estrictamente a los requisitos establecidos en el reglamento ya derogado, **no disponiéndose ningún tipo de incentivo en favor de los administrados**, lo que ha originado que en el marco del vigente TUPA, hasta la fecha NO exista un (1) solo Expediente Técnico de Regularización de Licencia de Edificación, presumiendo que la limitante que dificulta a la población de Pacocha a regularizar sus edificaciones, **es el Pago por concepto de Multa por Construir Sin Licencia de Edificación, monto que significa el 10% del Valor de la construcción, lo que resulta oneroso.**

Ante la limitante descrita y conforme al Artículo 93° de la **Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades**, que dispone "**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**" y el último párrafo del Artículo 1° de la Ley N° 30494, que dispone establecer incentivos y/o beneficios en cuanto al pago de tasas y contribuciones al que está sujeto un expediente de Regularización de Edificación, en ese sentido se propone los siguientes incentivos:

- a) **La Reducción del Monto por Derecho de Trámite Administrativo**, ascendente al 70 % para las edificaciones enmarcadas en las Modalidades A y B y ascendente al 50% para las edificaciones enmarcadas en las Modalidades C y D.
  - b) **La Reducción del 90% de la Multa Normativa**, establecido en el Art. 83° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA que fija en un 10% del valor de obra; lo que significa que el administrado pagara por concepto de multa el 1% del Valor de la Obra.
4. El suscrito, en su experiencia profesional, asumió la responsabilidad técnica de evaluar los Expedientes Técnicos de Regularización de Licencia de Edificación a nivel de la provincia de Ilo, presentados en el marco de la Ordenanza Municipal N° 576-2015-MPI, que establecía el Beneficio de Regularización Extraordinaria de Edificaciones Construidas Sin licencia Municipal en el ámbito del Distrito de Ilo, lo que nos permitió ver de manera directa **aspectos técnicos y legales que limitan atender la regularización de un mayor número de edificaciones**, siendo estas:

- a) **El cumplimiento estricto de los parámetros urbanísticos y edificatorios para las edificaciones destinadas a vivienda, establecidos en el Reglamento de Zonificación, aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI**, el más frecuente era el porcentaje mínimo de área libre, establecido para el uso de vivienda en 30%, que en la mayoría de edificaciones construidas sin licencia de edificación se incumplen, por lo que se propone flexibilizar:
  - Reducir el Porcentaje de Área Libre.
  - Aumentar el Coeficiente de Edificación.
  - Aumentar la Altura de la Edificación.
  - Permitir el uso complementario de Comercio Local y/o Oficina en las edificaciones destinadas a Vivienda.
  - Permitir la Edificación de Aleros Externos (volados).

O en su defecto efectuar el mismo tratamiento establecido en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, **que dispone que el incumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios se declaren en un informe técnico de verificación y se inscriban como una carga técnica en la partida registral correspondiente.**

- b) Respecto a los predios que conforman los Programa Municipal de Vivienda, pendientes de titulación, deben ser atendidos con la presentación del acta de posesión y/o adjudicación vigente a la fecha de presentación, en razón a la responsabilidad y formalidad de todos los actos necesarios para la implementación y consolidación del PROMUVIPA debe darse de manera estricta, por lo que se propone de darse el caso se admita los expedientes de regularización de las edificaciones ubicadas en los PROMUVIPA únicamente con el acta de adjudicación y/o posesión actualizada.

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**  
**SUBGERENCIA DE INVERSIONES Y DESARROLLO URBANO**

**EXPERIENCIA DE LA MDP EN LA IMPLEMENTACION DE REGULARIZACION DE LICENCIAS DE EDIFICACION.**

5. Desde emitida la Ley N° 29090, la Municipalidad Distrital de Pacocha ha emitido ordenanzas municipales hasta en tres oportunidades, como la Ordenanza N° 021-2017-MDP, que establecían incentivos con el objetivo que la población de Pacocha, regularice sus edificaciones y con ello logre el saneamiento técnico legal de las mismas, obteniendo resultados positivos tanto a nivel técnico y por la recaudación de recursos propios; En estas campañas de amnistía se **estableció a) El beneficio administrativo de condonación de multa hasta el 90% del valor de la multa** equivalente al 10% del valor de la edificación, **b) Condonación de las multas interpuestas a través del proceso administrativo sancionador de construir sin Licencia de Edificación y c) Condonación porcentual del Derecho de Trámite de acuerdo al uso de la Edificación**, correspondiéndole a Vivienda Unifamiliar un descuento del 70%, a Vivienda Multifamiliar 40% y a otro uso distinto del 20%.

La última amnistía para la obtención de la Licencia de Edificación en Vías de regularización se realizó en el año 2017, desde ese periodo a la fecha han transcurrido más de dos (02) años, **en el cual por la falta de un fortalecimiento del área de fiscalización, no ha sido factible aperturar los procedimientos sancionadores respectivos, es así que a la fecha se ha identificado de manera rápida varios predios que han edificado sin la licencia respectiva**, principalmente en el Condominio Residencial Las Terrazas.

El éxito de las campañas de regularización y/o amnistía es la **difusión y sensibilización de la población respecto a las Ordenanzas promulgadas y de los beneficios otorgados**, en las campañas anteriores se realizó una campaña constante de difusión durante todo el periodo de vigencia de estos beneficios (6 meses), únicamente se realizó publicidad puntual y en algunos medios, por lo que se debe realizar una campaña de difusión a través de medios escritos, televisivos y de radiodifusión durante el tiempo que esté vigente la amnistía, debiendo de prever la parte logística anticipadamente, adicionalmente se recomienda paralelamente realizar una campaña donde se aplique papeletas educativas y se comunique a la población la obligatoriedad de obtener Licencia de Edificación para la construcción de sus viviendas.

6. La Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305 "Ley de Reforma Constitucional", precisa que las Municipalidades provinciales y distritales son órganos de Gobierno Local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, La Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, ratifica esta autonomía y establece en su Artículo 9°, Subcapítulo I, que **es facultad del concejo modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, conforme a ley.**

Teniendo presente la autonomía de los gobiernos locales y las facultades del concejo municipal en temas de contribuciones, podemos señalar que **la exoneración del derecho de Trámite por concepto de Regularización de Licencia de Edificación por ser una Tasa y la condonación de la Multa por construir sin Licencia de Edificación por ser una sanción económica que tiene una función ejemplificadora, corresponden ser resueltas y aprobadas por el Concejo Municipal en pleno.**

La condonación parcial o total de la multa, que se han dado en periodos anteriores, **significaba la amnistía (\*) y/o perdón de la sanción principal, como consecuencia de una falta administrativa establecida por la Ley N° 29090, por lo que también tendría que alcanzar a los procedimientos sancionadores en curso por construir sin Licencia de Edificación**, la sanción complementaria es la Demolición que tácitamente se entiende también perdonada.

(\*) La **amnistía**: es un instrumento jurídico que es en carácter de Ley expedida por el poder Legislativo y que tiene por efecto, la posibilidad de impedir el enjuiciamiento penal y, en algunos casos, las acciones civiles contra ciertas personas o categorías de personas con respecto a una conducta criminal específica cometida antes de la aprobación de la amnistía; o bien, la anulación retrospectiva de la responsabilidad jurídica anteriormente determinada.

7. Estas amnistías que se han dado, si bien tienen el objetivo de otorgar un beneficio a la población y con ello formalizar las edificaciones en el distrito llo y **la municipalidad mejorar la información técnica de su catastro, aumentar su recaudación y reducir los recursos humanos y logísticos invertidos en el cobro vía ejecución coactiva de las multas determinadas**, sin embargo es una mala señal para el reducido número de administrados que han obtenido o pretenden obtener su licencia de edificación, situación que también se debe evaluar y de corresponder incentivar a los vecinos responsables.

Las condiciones establecidas en las amnistías anteriores que exoneraban el derecho de trámite y condonaba hasta el 90 % de la Multa, debe ser una excepcionalidad que otorga el Concejo Municipal, no debe considerarse algo rutinario como se da en el tema de tributos, por lo que a posterior **debe fortalecerse la función de fiscalización de las Edificaciones en proceso de Construcción Sin Licencia de Edificación y establecer medidas que permitan flexibilizar y abreviar el procedimiento para la obtención de Licencias de Edificación en las Modalidades A y B.**

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**  
**SUBGERENCIA DE INVERSIONES Y DESARROLLO URBANO**

Lo manifestado se enmarca en el Artículo 34 del Decreto Supremo N° 006-2017-vivienda que señala textualmente, 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.

**CONCLUSIONES:**

8. La Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y el Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, ESTABLECEN EL ACTO ADMINISTRATIVO DENOMINADO REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN, sus requisitos de presentación obligatoria y el procedimiento que los gobiernos locales deben llevar, aplicable para todas las edificaciones construidas antes del 17 de Setiembre del 2018.

Los mismos dispositivos y la Ley N° 27972 establecen que los gobiernos locales de cada jurisdicción pueden establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes.

El Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA, aprobado por Ordenanza Municipal N° 028-2016-MDP, modificada por Ordenanza N° 022-2017-MDP establece el procedimiento administrativo de LICENCIA DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES, estrictamente recoge los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda, ACTUALMENTE DEROGADO, estableciendo el pago por Concepto de Multa ascendente al 10 % del Valor de la Obra, lo que resulta oneroso y limita la formalización de las edificaciones, prueba de ello es que bajo este procedimiento NO se ha atendido ningún Expediente Técnico de Regularización de Licencia de Edificación, por lo que se sugiere continuar y mejorar los beneficios establecidos en la Ordenanza Municipal N° 021-2017-MDP de:

- a) Reducción del 90% de la Multa Normativa, ascendente al 10% del valor de obra; lo que significa que el administrado pague por concepto de multa el 1% del Valor de la Obra.

Y modificar el beneficio de reducción del Derecho de Trámite proponiéndose:

- a) La reducción del Monto por Derecho de Trámite Administrativo, ascendente al 70 % para las edificaciones enmarcadas en las Modalidades A y B y ascendente al 50% para las edificaciones enmarcadas en las Modalidades C y D.
9. Se ha evidenciado en los expedientes de regularización presentados en el marco de las campañas de regularización anteriores, que existen algunos aspectos técnicos y legales que limitaron su atención de manera favorable, como es el cumplimiento estricto de los parámetros urbanísticos y edificatorios para las edificaciones destinadas a vivienda, por lo que se propone flexibilizar los siguientes parámetros:
- Reducir el Porcentaje de Área Libre.
  - Aumentar el Coeficiente de Edificación.
  - Aumentar la Altura de la Edificación.
  - Permitir el uso complementario de Comercio Local y/o Oficina en las edificaciones destinadas a Vivienda.
  - Permitir la Edificación de Aleros Externos (volados).
10. En el I y II Programa Municipal de Vivienda se han construido unidades de vivienda sin licencia de edificación, lo que no debe darse por estar contra la ley y sobre todo por ser un programa de vivienda promovido por la propia MPI, por lo que se propone se sensibilice estos sectores.
11. La Municipalidad Distrital de Pacocha en tres oportunidades dispuso incentivos para la regularización de edificaciones, logrando éxito en su implementación, por la buena difusión y sensibilización de la población respecto a las Ordenanzas promulgadas y de los beneficios otorgados, por lo que se recomienda continuar y mejorar la campaña de difusión a través de medios escritos, televisivos y de radiodifusión durante el tiempo que esté vigente la amnistía.
12. La Municipalidad Distrital de Pacocha, por mandato de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305 "Ley de Reforma Constitucional", La Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, tiene autonomía y facultad de modificar, suprimir o exonerar de

## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA

### SUBGERENCIA DE INVERSIONES Y DESARROLLO URBANO

contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, por lo que podemos señalar que la reducción del derecho de Trámite por concepto de Regularización de Licencia de Edificación por ser una Tasa y la reducción de la Multa por construir sin Licencia de Edificación por ser una sanción económica, deben ser resueltas y aprobadas por el Concejo Municipal a través de una amnistía.

La amnistía que se propone tiene el objetivo de otorgar un beneficio a la población, formalizar las edificaciones en el distrito Ilo, y que la municipalidad mejore la información técnica de su catastro, aumente su recaudación y reduzca los recursos invertidos en el cobro vía ejecución coactiva de las multas determinadas.

13. De darse la amnistía que se propone posterior a su vigencia se debe fortalecerse la función de fiscalización de las Edificaciones en proceso de Construcción Sin Licencia de Edificación y establecer medidas que permitan flexibilizar y abreviar el procedimiento para la obtención de Licencias de Edificación en las Modalidades A y B.
14. Se debe implementar informe legal respecto a los argumentos y análisis desarrollados en el presente informe técnico.

VISTOS LOS BENEFICIOS QUE OBTENDRIA LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA EN CUANTO INFORMACIÓN PREDIAL Y EN RECAUDACIÓN, Y LOS QUE ALCANZARA LA POBLACIÓN DE PACOCHA, SE EMITE OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE PARA LA APROBACIÓN DE UNA AMNISTÍA, QUE ALCANCE A LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN, QUE LES PERMITA OBTENER SU LICENCIA EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN, CON CIERTOS BENEFICIOS, SE ADJUNTA PROYECTO DE ORDENANZA DONDE SE DETALLAN LOS ALCANCES, REQUISITOS, PROCEDIMIENTOS Y PRINCIPALMENTE LOS BENEFICIOS BAJO LOS CUALES SE PRESENTARAN LOS EXPEDIENTES DE REGULARIZACIÓN.



Arq. Luis Javier Huanca Barrantes  
CAP 11417