



Municipalidad Provincial de Chiclayo

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

Chiclayo, 09 de septiembre de 2020.

VISTO:

El Oficio N°121-GSG-2020, de fecha 04 de agosto, de la Gerencia de Secretaria General, el Informe Legal N° 472-2020-MPCH-GAJ, de fecha 29 de julio de 2020, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N°051-2020-MOCH/GPP, de fecha 23 de julio de 2020, de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto y Modernización, el Informe N°0117-2020-MPCH-GPP/SGPM, de fecha 22 de julio de 2020, de la Sub Gerencia de Planeamiento y Modernización, el Memorando N°314-2020-MOCH/GDU, de fecha 16 de julio de 2020, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 093-2020-MPCH/GDU/SGOP, de fecha 08 de julio de 2020, de la Sub Gerencia de Obras Privadas, el Memorando N° 313-2020-MPCH/GDU, de fecha 15 de julio de 2020, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 119-2020-SGCUYS-GDU-MPCH, de fecha 15 de julio de 2020, de la Sub Gerencia de Control Urbano y Supervisión, el Informe N° 001-2020-MPCH/SGCUYS/VCFV, de fecha 15 de julio de 2020, de la Sub Gerencia de Control Urbano y Supervisión, el Informe N°362-2020-MPCH-SGF, de fecha 10 de julio de 2020, de la Sub Gerencia de Fiscalización, el Memorando Múltiple N° 019-2020-MPCH/GDU, de fecha 09 de julio de 2020, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 292/2019-MPCH-GPP/SGPR, de fecha 22 de noviembre de 2019, de la Sub Gerencia de Planeamiento y Racionalización, el Memorando N°625-2019-SGSG, de fecha 07 de noviembre de 2019, de la Sub Gerencia de Secretaria General, el Oficio N° 419/-SGSG-2019, de fecha 24 de octubre 2019, de la Sub Gerencia de Secretaria General, el Oficio N°418/-SGSG-2019, de fecha 24 de octubre de 2019, de la Sub Gerencia de Secretaria General, el Informe Legal N° 753-2019-MPCH/GAJ, de fecha 16 de octubre de 2019, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 766-2019/MPCH, de fecha 09 de octubre de 2019, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Memorando N°950-2019-MPCH/GAJ, de fecha 03 de setiembre de 2019, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 603/-2019-MPCH-SGSG, de fecha 28 de agosto de 2019, de la Sub Gerencia de Secretaria General, el Informe N° 95-2019-MPCH/GDU, de fecha 19 de agosto de 2019, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe Legal N° 0109-MPCH-GDU-AL-BCT, del Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 59-2019-SGOP-MPCH, de fecha 15 de agosto del 2019, de la Sub Gerencia de Obras Privadas, el Informe N° 005-2019-AQV-GDU-MPCH, de fecha 08 de agosto de 2019, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Dictamen N° 046-2020-MPCH/CAL, de fecha 05 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente de Asuntos Legales, el Dictamen N° 047-2020-MPCH/CUMA, de fecha 06 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, la Sesión Extraordinaria de fecha 09 de septiembre de 2020, el Acuerdo Municipal N°066-2020-MPCH/A, de fecha 09 de septiembre de 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; el inciso 6) del Artículo 195° de la Constitución Política del Perú prescribe que los gobiernos locales son



ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

competentes para "Planificar el desarrollo urbano y rural en sus circunscripciones incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial"

Que, el Artículo 79° Numeral 3 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, señala como función específica exclusiva de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: 3.6 Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.2) Construcción, remodelación o demolición de inmuebles, y declaratorias de fábrica;

Que, el Artículo 92° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, indica que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Centro de Gestión de Riesgos, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios.

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria.

Que, el Artículo 30° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; Precisa 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, y la respectiva actualización de su registro predial.

Que, el Artículo 30° del Decreto Legislativo N° 1426, que modifica la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, refiere que ...que las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero del 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 Habitación 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 Artículo 82° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, describe, las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero hasta el 17 de setiembre del 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normatividad vigente.

Que, el Artículo 3 de la Ley N° 30830, Ley que modifica la ley N° 27157, De la regularización, describe que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley".

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano indica que es necesario atender solicitudes de Regularización de Edificaciones, de los cuales un porcentaje considerable de la ciudad de Chiclayo tienen un alto índice de construcciones informales en el distrito así como al notorio interés de los propietarios en regularizar sus edificaciones y habilitaciones, resulta necesario aprobar una nueva Ordenanza Municipal que brinde facilidades a la población de Chiclayo para el saneamiento de sus predios, y contemple un programa de regularización por ser acorde a ley, para todas aquellas edificaciones y habilitaciones, ejecutadas después del 21 de julio de 1999 hasta el 17 de Septiembre de 2018, otorgando además beneficios excepcionales que incentiven la regularización de las edificaciones y habilitaciones que permitan la revaloración de los inmuebles de la localidad, evitando así la

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

controversia de alcance social que se generaría por cuanto la legislación dispone la demolición de las construcciones efectuadas sin licencia municipal.



La Gestión Municipal Periodo 2019 – 2022, tomando en cuenta la difícil situación económica que atraviesa el País, la Provincia y el Distrito de Chiclayo por motivo de COVID-19, cuyos efectos se ven reflejados en la crisis económicas de la municipalidades y la Municipalidad Provincial de Chiclayo no es ajena a esta realidad, y por otro lado tratando de hacer una sana competencia a Ley N° 27157 y su modificatoria Ley N° 30830 que permite regularizar las construcciones ejecutadas sin la respectiva licencia vía Verificador Común y SUNARP, en forma ágil, práctica y a un bajo costo. En ese sentido y teniendo en cuenta los informes emitidos por las unidades orgánicas competentes, la actual Gestión Municipal considera prioritario aprobar una Ordenanza Municipal que acoja las solicitudes de regularización de los propietarios de las edificaciones existentes en el Distrito de Chiclayo, así como brinde seguridad jurídica en el procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización, otorgando beneficios excepcionales para acogerse a la regularización de las edificaciones efectuadas sin la respectiva licencia, facilitando así el saneamiento físico legal de los predios en la jurisdicción; todo lo cual, permitirá ordenar el crecimiento urbano en el distrito y contribuirá al cumplimiento de las obligaciones administrativas y tributarias, con la consiguiente mejora en la prestación de los servicios públicos municipales;



Que, mediante informe N° 093-2020-MPCH/GDU/SGOP, de fecha 08 de julio del 2020, emitido por el Sub Gerente de Obras Privadas, concluye que hacer una propuesta que es viable la aprobación de la Ordenanza Municipal sobre "Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo-Lambayeque",

Que, mediante memorando N° 314-2020-MPCH/GDU de fecha 16 de julio del 2020, informa que: remite un proyecto sobre actualización de Ordenanza y Reglamento para la "Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo-Lambayeque", al Sub Gerente de Planeamiento y Modernización para su opinión sobre el tema.

Que, mediante Informe N° 0117-2020-MPCH-GPP/SGPM, de fecha 22 de julio del 2020, informa al Gerente de Planeamiento Presupuesto y Modernización, sobre "Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo Lambayeque", presentado por la Sub Gerencia de Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, tiene por finalidad establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para la información de las edificaciones existentes cumpliendo con los requisitos y normatividad vigente, además con ello busca incentivar la formalidad de las edificaciones con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la provincia.



Que, el Informe N° 051-2020-MPCH/GPP, de fecha 23 de julio del 2020, emitida por el Gerente Planeamiento y Presupuesto, señala que es factible dicho proyecto de Ordenanza sobre "Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo-Lambayeque", presentado por la Sub Gerencia de Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

Que, el Informe Legal N°472-2020-MPCH-GAJ, de fecha 29 de julio de 2020, la Gerencia de Asesoría Jurídica, Opina que es legalmente procedente la Aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal sobre " Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque".

Que, el Dictamen N°046-2020-MPCH/CAL, de fecha 05 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente de Asuntos Legales, dictamino la Aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal sobre " Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque".

Que, el Dictamen N°047-2020-MPCH/CAL, de fecha 06 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente de Urbanismo y Medio Ambiente, dictamino la Aprobación del Proyecto de Ordenanza

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

Municipal sobre “ Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque”.

El Acuerdo Municipal N°066-2020-MPCH/A, de fecha 09 de septiembre de 2020 durante la Sesión Extraordinaria se acordó de manera unánime la aprobación de la emisión de la “Ordenanza Municipal que aprueba la “ Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación en el Distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque”.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el numeral 8 del Artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto **UNÁNIME** de los Señores Regidores presentes en la sesión ordinaria de fecha 06 de agosto de 2020, se aprobó la siguiente:

SE ORDENA:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO – LAMBAYEQUE

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- FINALIDAD:

La presente Ordenanza tiene como finalidad establecer un procedimiento especial y simplificado dentro de un periodo extraordinario para aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia y que puedan ser regularizadas cumpliendo con los requisitos que se mencionan en este mismo dispositivo; así mismo, como las edificaciones que no cuentan con conformidad de obra, ni con declaratoria de fábrica, incentivando con ello la formalidad en las edificaciones con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito de Chiclayo.

ARTÍCULO 2°.- ALCANCES:

Las personas, naturales o jurídicas que tengan la condición de propietario del predio, y tenga derecho sobre la edificación, acreditando la propiedad con: escritura pública, título de propiedad, partida electrónica, copia literal de dominio, que hayan ejecutado obras de construcción nueva, ampliación, modificación, remodelación, sin la correspondiente licencia de edificación, ubicadas en la jurisdicción del Distrito de Chiclayo, después del 21 de julio de 1999 hasta el 17 de Septiembre de 2018, podrán acogerse a las disposiciones y beneficios de la presente ordenanza para solicitar de manera individual y/o conjunta, la regularización de la licencia de las edificaciones ejecutadas.

ARTÍCULO 3°.- EXCEPCIONES

No se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los siguientes supuestos:

- ✓ Las edificaciones ejecutadas a partir del 18 de Septiembre del 2018.
- ✓ Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en espacios públicos, entendiéndose como tales a aquellas edificaciones que ocupan el jardín de aislamiento, las áreas comunes o de dominio público (parques, veredas, calzadas), retiros reglamentarios, o cuenten con área edificada cuya proyección ocupe espacio público, y las áreas de aportes reglamentarios resultantes de la Habilitación Urbana.
- ✓ Los predios incursos en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, daños materiales por ejecución de obras, que contravengan la normativa nacional y local, por afectación del registro visual a predios colindantes, otros.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

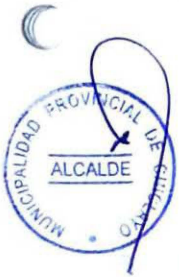
- ✓ Las edificaciones ejecutadas en área comunes de las propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, que no cuenten con la autorización de la Junta de Propietarios inscrita ante los Registros Públicos y/o con el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quórum mínimo del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.
- ✓ Las edificaciones ubicadas en zonas arqueológicas o dentro del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados intangibles por el Ministerio de Cultura.
- ✓ Las edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, y muy alto, calificado por la autoridad competente.



Aquellas edificaciones con usos que no sean compatibles con la zonificación vigente y/o contraviene lo dispuesto por la Ley N° 29090, su Reglamento y sus modificatorias y lo contradiga la **Ordenanza Municipal No. 004-2016-MPCH/A**, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Chiclayo y sus reglamentos vigentes a la fecha.

ARTÍCULO 4°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

- ✓ El ámbito de aplicación que comprende la presente Ordenanza, es para las edificaciones comprendidas dentro de las modalidades A, B, C, D, ubicados en el distrito de Chiclayo, cuya titularidad o derecho se encuentre debidamente acreditado, y hayan sido ejecutadas como obra nueva, ampliación, modificación, remodelación, (culminadas y/o con cascos habitables), sin la respectiva Licencia de Edificación y conforme se detalla:



Modalidad A: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b) La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o declaratoria de fábrica, y la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m².
- c) La remodelación de una edificación, sin modificación estructural ni cambio de uso, ni aumento de área techada.
- d) La construcción de cercos de más de 20 m hasta 1000 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad común, de acuerdo a la legislación de la materia.
- e) La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótano ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.
- f) Las ampliaciones y remodelaciones consideradas como obra menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040. "Definiciones" del RNE.
- g) Las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).
- h) Las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen, para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.
- i) Las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal.



ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

- j) Las edificaciones de Universidades Nacionales.
- k) Las edificaciones de establecimientos de salud estatales.
- l) Las edificaciones de instituciones educativas estatales.

No están consideradas en esta modalidad:

- i. Las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.
- ii. Las obras que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes. En dicho caso debe tramitarse la Licencia de Edificación bajo la modalidad B.



Modalidad B: Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área techada.

b) La construcción de cercos en inmuebles que se encuentren bajo el Régimen de

Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la materia.

c) Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad. La edificación existente debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

d) La demolición total de edificaciones hasta cinco (05) pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos, así como las demoliciones parciales.

e) La modificación de proyecto de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

En la presente modalidad, no están contempladas las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

Modalidad C: Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (05) pisos o de 3,000 m² de área techada. Para efectos del Reglamento, el conjunto residencial se encuentra comprendido en la figura del condominio.

b) Las edificaciones para fines diferentes de vivienda a excepción de las previstas en la modalidad D.

c) Las edificaciones de uso mixto con vivienda.



ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

d) Las intervenciones que se desarrollen en predios, que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados por el Ministerio de Cultura.

e) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con un máximo de 30,000 m² de área techada.

f) Las edificaciones para mercados que cuentan con un máximo de 15,000 m² de área techada.

g) Los locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.

h) La demolición total de edificaciones con más de cinco (05) pisos, o que requieran el uso de explosivos.

i) Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

Modalidad D: Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de industria.

b) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,000 m² de área techada.

c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área techada.

d) Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes.

e) Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

ARTÍCULO 5°.- VIGENCIA DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en un plazo de seis (6) meses.

ARTÍCULO 6°.- ORGANOS COMPETENTES.

Los órganos competentes que llevarán a cabo el procedimiento regulado en la presente Ordenanza son la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Sub Gerencia de Obras Privadas.

- ✓ La Subgerencia de Obras Privadas: Resolverá en primera instancia;
- ✓ La Gerencia de Desarrollo Urbano: Resolverá en segunda y última instancia agotando la vía administrativa.
- ✓ Centro de Gestión Tributaria – CGT: Responsable de la recaudación o cobranza de las tasas, multas impuestos y arbitrios.

ARTÍCULO 7°.- DEFINICIONES.

Para la aplicación de la presente Ordenanza Municipal, deberá tenerse presente las siguientes definiciones:

- ✓ **Administrado.-** Es la persona natural o jurídica, pública o privada, propietaria o con derecho a edificar del predio materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

- ✓ **Ampliación:** Obra que consiste en el aumento de área techada de una construcción existente.
- ✓ **Casco Habitable:** Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable o sea muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. En edificaciones multifamiliares estarán concluidas las áreas comunes. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.
- ✓ **Demolición:** Obra que consiste en eliminar total o parcialmente una edificación existente o parte de ella.
- ✓ **Edificación Nueva:** Obra que se ejecutará totalmente o por etapas desde el terreno sin construir.
- ✓ **Jardín de Aislamiento:** Es el espacio de la vía pública que existe entre la vereda y el límite de la propiedad.
- ✓ **Licencia de Regularización de Edificación:** Es la autorización administrativa expedido por la Municipalidad para las obras ejecutadas sin la respectiva licencia, la cual se emite después de haberse cumplido satisfactoriamente el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
- ✓ **Obra Concluida.-** Es aquella construcción que, durante la verificación correspondiente, se constata no encontrarse en proceso de ejecución, y que ostenta la condición de habitabilidad; es decir, cuenta con muros enlucidos, puerta de ingreso y ventanas instaladas, así como servicios básicos en funcionamiento.
- ✓ **Remodelación:** Obra que consiste en hacer cambios a una edificación existente sin alterar el área techada.
- ✓ **Retiro Municipal:** Es la distancia existente entre el límite de propiedad y el límite de construcción, definida por una línea paralela al límite frontal de la propiedad.
- ✓ **Responsable de Obra.-** Es el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) colegiado y habilitado, que declara bajo juramento que la documentación técnica presentada (planos y memoria descriptiva) se encuentra de acuerdo con lo existente en el predio materia de trámite; y en caso se detectara que ha faltado a la verdad, tendrá responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

TÍTULO III

DISPOSICIONES NORMATIVAS

ARTÍCULO 8°.- Deberán respetar lo reglamentado en la Ordenanza Municipal No. 004-2016-MPCH/A, que aprueba lo Reglamentado en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Chiclayo, vigente a la fecha, y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencia de Edificación.

ARTÍCULO 9°.- Para el caso de viviendas unifamiliares ubicadas en Pueblo Jóvenes y Asentamientos Humanos podrán acogerse al D.S. N° 010-2018-VIVIENDA, Reglamento Especial de Habitación Urbana y Edificación y sus modificatorias.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

ARTÍCULO 10°.- REQUISITOS Y PAGOS:

Requisitos: De conformidad con el Artículo 83° del Decreto Supremo N° 029-2020-VIVIENDA, para acogerse a la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

- 
- 
- 
- a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia de los recibos de pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional y derecho administrativo según corresponda por modalidad y TUPA vigente, según lo descrito en el artículo 9° de la presente ordenanza.
 - b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
 - c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de ubicación y localización del lote.
 - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
 - d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
 - e) 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.
 - f) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
 - g) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.
 - h) Pagos:

Los pagos a realizar por los administrados que quieran acogerse a este beneficio de regularización de construcciones sin la respectiva licencia de edificación son los siguientes:

1. Pago de derecho administrativo por modalidad y según TUPA vigente.
2. Pago por derecho de revisión al Colegio de Arquitecto – Comisión Técnica para Edificaciones, según TUPA vigente. En esta caso el pago es para todas las modalidades.
3. Pago de derecho administrativo por Conformidad de Obra sin variaciones según TUPA vigente.
4. El pago de multa con beneficio según lo indicado en el artículo 13° de la presente ordenanza

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

NOTAS:

- El pago de los puntos 1 y 2 se cancelarán a la presentación del expediente
- El Pago de los puntos 3 y 4 se cancelarán al obtener el dictamen conforme y previo a la entrega de la resolución de regularización de edificación y conformidad de obra.
- Los pagos de los derechos administrativos y revisión son de conformidad con el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente aprobado con Ordenanza Municipal N° 006-2013-MPCH/A y actualizado con Decreto de Alcaldía N° 010-2019-MPCH y Fe de Erratas del 20 de noviembre del 2019.



ARTÍCULO 11°.- PROCEDIMIENTO.

De conformidad con el Artículo 84° del Decreto Supremo N° 029-2020-VIVIENDA, el procedimiento para la regularización de edificaciones es el siguiente:

- 11.1. La presentación de la solicitud de Regularización de Edificaciones se efectuará ante la Mesa de parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, previa verificación de los requisitos establecidos en la presente ordenanza.
- 11.2. El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.
- 11.3. Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al Delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.
- 11.4. El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.
- 11.5. En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.
- 11.6. En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.



ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

- 11.7. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.
- 11.8. Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo (solo si no existiera observaciones pendientes de subsanar), correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.



ARTÍCULO 12° PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Las edificaciones materia de regularización deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las distintas normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, de igual manera deberán cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la Ordenanza N° 004-2016-MPCH/A que aprueba la modificación del Plan de Acondicionamiento Territorial y Plan de Desarrollo Urbano.



Parámetros sujetos a cargas:

- Las edificaciones de uso residencial unifamiliar o multifamiliar podrán ser regularizadas con porcentajes de áreas libres menores a las normativas, siempre que hayan cumplido con resolver de manera satisfactoria la iluminación y ventilación de los ambientes y respeten las medidas mínimas.
- Las edificaciones que no respetaron el retiro municipal establecido, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente de la zona donde se ubica el inmueble (mínimo el 80% del total del lote de la manzana). Esto será revisado por la comisión técnica de edificaciones.
- Las edificaciones que cuentan con voladizo sobre la vereda, podrán ser regularizadas siempre que se ubiquen a una altura mínima de 2.30 m. sobre el nivel de vereda y que no se superpongan con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica de media y alta tensión según lo establecido en el Código Nacional de Electricidad y demás normas aplicables sobre la materia.

TÍTULO IV

BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 13°.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

De la Multa Administrativa

Según el artículo 83° del Decreto Supremo N° 029-2020-VIVIENDA, El valor de la multa por construir sin licencia es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

Sin embargo, tomando en cuenta las justificaciones arriba indicadas, esta ordenanza plantea beneficios extraordinarios disminuyendo la multa administrativa, la misma que será cancelado una vez obtenido el DICTAMEN CONFORME y previo a la entrega de la Resolución de Regularización de Edificación. Las rebajas a las multas administrativas por construir sin la correspondiente licencia de edificación son de acuerdo a la siguiente clasificación:



ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

Modalidad A.- Condonación del 70% de la multa administrativa que corresponde según norma, debiendo cancelar sólo el 30% del valor de la multa.

Modalidad B.- Condonación del 50% de la multa administrativa que corresponde según norma, debiendo cancelar sólo el 50% del valor de la multa.

Modalidad C y D.- Condonación del 30% de la multa administrativa que corresponde según norma, debiendo sólo cancelar el 70% del valor de la multa.

RESUMEN DE BENEFICIOS, SEGÚN MODALIDAD

MODALIDADES	MODALIDAD - A	MODALIDAD - B	MODALIDAD- C y D
MONTO CANCELAR S/.	30% DEL VALOR DE LA MULTA	50 % DEL VALOR DE LA MULTA	70% DEL VALOR DE LA MULTA

Previo a la expedición de la Resolución de Regularización de Edificación, se debe acreditar el pago de la multa con beneficio, ante la Sub Gerencia de Obras Privadas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Otórguese facultades al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias a la presente Ordenanza Municipal.

SEGUNDA.- La declaración y registro de datos falsos en la solicitud y demás documentación presentada, será de estricta responsabilidad del propietario y de los profesionales que intervengan en el procedimiento respectivo, los cuales estarán sujetos a las sanciones administrativas, civiles y/o penales que correspondan; debiéndose comunicar, a su vez, a los colegios profesionales respectivos para la aplicación de las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.

TERCERA.- Respetar el Protocolo para prevenir y controlar la propagación del COVID-19, en el personal que interviene en la ejecución de obras de construcción y las personas que por algún motivo ingresen al área en la que ésta se ejecuta, de conformidad con la Resolución Ministerial N° 448-2020-MINSA, que Aprueban el Documento Técnico: "Lineamientos para la vigilancia de la salud de los trabajadores con riesgo de exposición a COVID-19".

CUARTA.- Aquellos propietarios de las edificaciones ubicadas en el distrito de Chiclayo, ejecutadas sin licencia de edificación y que no se acojan dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones Administrativas, según corresponda.

QUINTA.- La Resolución de Regularización de Edificación no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite en razón que se sustenta en la documentación presentada por el administrado y en mérito de la presunción de la veracidad que manda la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley No 27444.

SEXTA.- La presente ordenanza no limita la competencia de la Sub Gerencia de Fiscalización, en sus acciones de fiscalización de detectar obras construidas sin la respectiva licencia. La Subgerencia de Obras Privadas remitirá a la Subgerencia de Fiscalización copias de las resoluciones de regularización de licencia de edificación y asimismo concluida la vigencia de la ordenanza remitirá el consolidado de licencias emitidas.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 018-2020-MPCH/A

SÉTIMA.- Derogar la Ordenanza Municipal N° 003-2018-MPCH/A y el Decreto de Alcaldía N° 004-2018-MPCH/A de fecha 28 de febrero del 2018, ello por contravenir a la Ordenanza Municipal N° 004-2016-MPCH/A y al proyecto de ordenanza propuesto.

OCTAVA.- Encárguese a la Sub Gerencia de Imagen Institucional y Relaciones Públicas su publicación en el diario regional de mayor circulación de la Región Lambayeque.

NOVENA.- Disponer a la Sub Gerencia de Imagen Institucional y Relaciones Públicas y a la Gerencia de Tecnología de la Información y Estadística la difusión y publicación en el portal de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, www.munichiclayo.gob.pe

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Marcos A. Gasco Arrobas
ALCALDE