



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 23 -2015 -MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO,

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en sesión Extraordinaria de fecha 02 de noviembre del 2015, y;

VISTO: El Oficio N° 2626-2015-MPT/GDU-SGE, de fecha 16 de julio del 2015, que remite el Proyecto de Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Esta autonomía de las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 8 del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que al Concejo Municipal le corresponde aprobar, modificar, derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos. Además el artículo 40° de la misma, señala que las ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, 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 las que la Municipalidad tiene competencia normativa;

Que, de acuerdo al ítem 1.2 del numeral 1 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos, de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. Asimismo, el Artículo 79°, numeral 3) ítem 3.6 y 3.6.2, establece como funciones exclusivas de las Municipalidades, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, la Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública. Estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la Ley. Asimismo, en su artículo 34°, señala que las Municipalidades para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, podrán reducir, exonerar, o fraccionar los pagos de derechos establecidos en la ley;

Que, con Oficio N° 2626-2015-MPT/GDU-SGE, la Subgerencia de Edificaciones adjunta informe técnico que manifiesta que dentro de la jurisdicción del distrito de Trujillo, existe un alto porcentaje de edificaciones sin regularizar, porque han construido sin licencia o no han podido acogerse a la Ley, y en otros casos no pudieron subsanar las observaciones dentro de los plazos estipulados en el respectivo procedimiento iniciado en su oportunidad. Asimismo, la gran mayoría de administrados que se acogieron a las ordenanzas de amnistía emitidas en años anteriores y que debido al incumplimiento de dicha normativa, no pudieron concretar dichos trámites quedando en la informalidad;





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Que, a la fecha no existe normatividad vigente que permita a los administrados iniciar el trámite de Regularización de Edificaciones, por lo que es necesario implementar medidas para lograr dicha regularización, de acuerdo al grado de consolidación de los sectores y su realidad existente, con el fin de contribuir con la formalidad que dé lugar al saneamiento de las edificaciones construidas irregularmente;

Que, mediante Informe Legal N° 1712-2015-MPT/GAJ, de fecha 31 de agosto del 2015, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que se debe remitir el proyecto de ordenanza municipal que regula el procedimiento de regularización de licencia de edificaciones a la Comisión de Regidores pertinente;

Que, mediante Dictamen N° 09-2015-MPT-COOEFUS, de fecha 09 de octubre del 2015, la Comisión Ordinaria de Regidores de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo recomienda la aprobación por el Concejo Municipal de la Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones, y;

Que, mediante Informe Legal N° 221-2015-MPT/GAJ, de fecha 26 de octubre del 2015, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el nuevo Proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones, remitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, adiciona precisiones que no fueron incluidas en el texto original aprobado por el Concejo Municipal, sin embargo no modifica la esencia del mismo, por lo que recomienda remitir los actuados a Sesión de Concejo, a fin de que se ratifique la aprobación del Proyecto de Ordenanza;

Estando a los fundamentos antes expuestos, y a las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal, por **MAYORÍA**, aprobó lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA.

Aprobar el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones del distrito de Trujillo, a fin de formalizar obras de edificaciones existentes de uso vivienda (unifamiliares y multifamiliares), usos mixtos, comercio, servicios públicos complementarios (educación y salud en todos sus niveles) y zonas de usos especiales (O.U), de obras completas, ampliación, remodelación o modificación y demolición, realizadas sin licencia, siempre que cumplan con las disposiciones señaladas en la Ley N° 29090 y el Decreto Supremo N° 08-2013-VIVIENDA, y con las condiciones y requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2°.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del distrito de Trujillo, no será aplicable para zonas monumentales o arqueológicas declaradas por el Ministerio de Cultura, tampoco para predios localizados en áreas reservadas para uso público, vía pública, prolongación vial y que formen parte de la trama vial, o en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil, así como aquellas edificaciones levantadas en contravención a la normatividad vigente (Parámetros Urbanísticos) y que atenten contra el medio ambiente.

Podrán acogerse a la presente Ordenanza los propietarios (personas naturales y jurídicas), los usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de edificación de uso vivienda (unifamiliares y multifamiliares), usos mixtos, comercio, servicios públicos complementarios (educación y salud en todos sus niveles) y zonas de usos especiales (O.U), ubicados en el distrito de Trujillo que hayan ejecutado obras de construcción, (nueva, ampliación, modificación, remodelación y demolición) sin Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica del periodo del 21 de julio de 1999 al 31 de diciembre del 2014 en terrenos urbanos o que cuenten con Resolución de Habilitación Urbana aprobada y que presenten su expediente de Regularización de Licencia de Edificación dentro del plazo de vigencia señalado en el artículo octavo de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°.- ÓRGANO COMPETENTE.

El órgano competente para conocer el procedimiento normado en la presente Ordenanza es la Subgerencia de Edificaciones, dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano, en virtud de las competencias delegadas, quien se encargará de resolver en primera Instancia, y la Gerencia Municipal en segunda y última instancia.





ARTÍCULO 4°.- REQUISITOS.

- 1.- Formulario Único de Edificaciones - FUE (original y copia), por triplicado, debidamente suscrito por el solicitante y por los profesionales responsables, indicando fecha de culminación de obra. Asimismo, se deberá detallar en el ítem 8 del FUE (observaciones) el detalle de los valores unitarios vigentes: Anexo A y B del FUE de existir condominios.
- 2.- Una copia Literal de Dominio del inmueble objeto del trámite, expedida por el Registro de Predios (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días naturales (donde conste el área, linderos y medidas perimétricas del terreno y rubro de cargas y gravámenes).
- 3.- Documentación fehaciente que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en caso que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- 4.- Testimonio de escritura pública y/o copia literal de Constitución de la empresa y vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas, esta última con una antigüedad no mayor a 15 días naturales, en caso que el solicitante sea una persona jurídica.
- 5.- Declaración Jurada de Habilidad de los Profesionales que suscriben la documentación técnica.
- 6.- Planos de localización y ubicación en escala 1/500 y 1/5000 firmados y sellados por el profesional y propietario, según formato establecido.
- 7.- Plano de Arquitectura - (plantas, cortes y elevaciones) - en escala 1/50, firmados y sellados por el propietario y profesional, según formato establecido.
- 8.- Memoria Descriptiva.
- 9.- Carta de seguridad y responsabilidad de Obra, según formato, y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- 10.- Declaración Jurada de Autovalúo. En el cual deberá haber declarado ante la Municipalidad las áreas construidas existentes, debiendo adjuntar los formatos de Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU) actualizados.
- 11.- Declaración Jurada que indique la fecha de construcción del inmueble.
- 12.- Pago de derecho establecido en el TUPA vigente.
- 13.- Pago de multa correspondiente al 10% del valor de la obra.
- 14.- Presupuesto de Obra calculado en base a cuadro de valores unitarios oficiales de edificación (actualizado a la fecha de regularización).

De ser el caso:

- 15.- Resolución de Habilitación Urbana aprobada, en el caso de construcciones ubicadas en terrenos no urbanos.
- 16.- En caso de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones a regularizar, deberá presentarse además: Copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación del inmueble, con sus respectivos planos, en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; o copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Construcción de la edificación existente que no es materia de regularización. Y presentar Copia Literal de Dominio; de declaratoria de fábrica (incluye independización, reglamento interno y planos) expedida por el Registro de Predios (SUNARP) con una antigüedad no mayor de 30 días naturales o Certificado de Finalización de Obra o Licencia de Construcción de la Edificación existente en caso de no estar inscrita.
- 17.- En los casos que el predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Común y Exclusiva, deberá adjuntar el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y la Autorización de la Junta de Propietarios, debidamente inscritos. 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 con un Quórum mínimo del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación. La propiedad debe encontrarse libre de cualquier proceso judicial de copropiedad.
- 18.- En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentra inscrita en el registro de predios, presentará además documento que acredite que sobre él no recae cargas o gravámenes o la autorización del titular de la carga.

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 promovido por las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o todos





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

aquellos titulares que cuenten con derecho a habilitar y/o edificar, siguiendo el siguiente procedimiento:

- a) La presentación de los requisitos establecidos en el artículo anterior se efectuará en Mesa de Partes ubicada en la Av. España N° 742, donde se verificará que la documentación presentada se encuentra completa de acuerdo a la presente ordenanza.
- b) De encontrarse conforme los documentos presentados, se procederá a liquidar los derechos de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso oficial a través de Mesa de Partes.
- c) La Subgerencia de Edificaciones procederá a realizar la verificación técnica administrativa e inspección ocular del predio, si el resultado es "NO CONFORME", se emitirá el acto administrativo correspondiente, el cual será notificado al administrado, si las observaciones son subsanables se otorgará al administrado un plazo de 15 días útiles para que subsane, el cual podrá ser ampliado solo por causas debidamente justificadas y con el visto bueno de la Gerencia de Desarrollo Urbano. En caso de no levantar las observaciones dentro del plazo establecido, se procederá a emitir la respectiva Resolución de improcedencia o abandono, la cual será notificada al administrado, con lo que concluirá el procedimiento, sin devolución de derechos y/o pagos realizados. Contra dicha resolución se formularan los recursos impugnativos previstos en la Ley 27444 los cuales serán interpuestos dentro de los plazos establecidos en la precitada ley, siendo que el recurso de reconsideración será resuelto por la Gerencia de Desarrollo Urbano, y la apelación será elevada a Gerencia Municipal la que asumirá competencia resolutive.
- d) Si el resultado de la Verificación Técnica Administrativa es "CONFORME", la Subgerencia de Edificaciones comunicará al administrado dicha conformidad a fin de que se proceda con la cancelación de la Liquidación y Multas por derechos a regularización que corresponda y proceder a emitirse la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización correspondiente.



ARTÍCULO 6°.- TOLERANCIAS PERMITIDAS.-

Solo se aplicará tolerancias para regularización de edificaciones de hasta 05 pisos para viviendas unifamiliares, multifamiliares, uso mixto (vivienda con comercio), de acuerdo a su zonificación y donde la actividad comercial sea destinada a venta al por menor de bienes de consumo diario tales como bodegas, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Dentro de la propiedad y en área de retiro municipal las **ampliaciones** de edificaciones cuyos pisos inferiores de la edificación tengan licencia o declaratoria de edificación (siempre y cuando no esté considerado como carga registral) podrán regularizar pisos superiores respetando el **alineamiento del piso o nivel inferior**.
- En área de estructuración urbana III (planos aprobados según Ordenanza N° 05-1995-MPT y sus posibles modificatorias), donde por consolidación de 70% del perfil urbano ya se encuentre establecido con **volado**, se permitirá la regularización de **volado** de 0.50 mt como máximo sobre el límite de propiedad.
- En caso de viviendas unifamiliares y multifamiliares, se permitirá una tolerancia de acuerdo al cuadro 1 y 2 para **pozos de iluminación y ventilación**, pudiendo aplicar sobre estas dimensiones (cuadro 1 y 2) lo establecido en el D.S. N° 005-2014-VIVIENDA, Norma Técnica A.010, Capítulo III, artículo 19°, segundo párrafo del inciso c, que dice: "cuando la dimensión del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es mayor en más de 10% al mínimo establecido (cuadro 1 y 2), la dimensión perpendicular del pozo se podrá reducir en un porcentaje proporcional hasta un mínimo de 1.80 m., de acuerdo al cuadro 1 y 2 contenidos en el Anexo "A" de la presente Ordenanza, esta dimensión será medida entre las caras de los paramentos que definen el pozo de iluminación y ventilación.
- Para viviendas unifamiliares se exigirá el **porcentaje de área libre** necesaria para tener una buena iluminación y ventilación, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el D.S. N° 005-2014-VIVIENDA.
- Para el cálculo de **densidad** se permitirá una tolerancia de 20% sobre lo normado por el Reglamento de Desarrollo Urbano.
- Se permitirá la ocupación de 50% de **retiro municipal**, incluido escaleras de acceso a otras unidades inmobiliarias, siempre y cuando exista retiro municipal según estructuración



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

urbana y el grado de consolidación de este retiro sea del 50% (GRÁFICO N° 1 y 2) para aplicación (Anexo "A" que forma parte de la presente Ordenanza).

- El número de plazas de estacionamiento se evaluará tomando en cuenta el Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo.
- En el resto de Parámetros Edificatorios y Urbanísticos, y en lo que corresponda se aplicará la Normativa Vigente y las Leyes que correspondan.

ARTÍCULO 7°.- IMPEDIMENTOS.

No se encuentran comprendidas bajo los alcances de esta Ordenanza las edificaciones calificadas como Patrimonio Histórico y predios localizados en áreas reservadas para uso público, vía pública, prolongación vial y que forme parte de la trama vial o en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil y demás no señaladas en el artículo 2° de la presente Ordenanza, así como aquellas edificaciones levantadas en contravención a la normatividad (Parámetros Urbanísticos), y/o que atenten contra el medio ambiente, con excepción de aquellas que se encuentren comprendidas en el artículo 6° de la presente Ordenanza

ARTÍCULO 8°.- VIGENCIA DEL PLAZO PARA ACOGERSE.

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de licencia de edificación de la presente Ordenanza, se iniciará a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial hasta el 31 de diciembre del 2015.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL.- Podrán acogerse a la presente Ordenanza los administrados que se encuentren inmersos en procesos sancionadores en trámite, siempre que hayan construido hasta el 31 de diciembre del 2014. Si no se concluye satisfactoriamente el proceso de regularización de licencia de edificación, demolición, edificación, ampliación y remodelación con la licencia respectiva, se dispondrá, de ser el caso, el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

SEGUNDA DISPOSICIÓN FINAL.- Suspéndanse temporalmente los procesos de ejecución coactiva en giro, iniciados contra los propietarios que presenten su expediente de regularización de licencia de edificación, obtenida la licencia se archivará el expediente, previo pago de gastos y costas. Si no se concluye satisfactoriamente el proceso de regularización de licencia de obras de demolición, edificación, ampliación y remodelación con la licencia respectiva, el procedimiento de ejecución coactiva continuará su trámite correspondiente.

Aquellos administrados sometidos a procedimiento sancionador que hayan cancelado sus multas aplicadas mediante resolución administrativa por la comisión de infracciones referentes al inmueble objeto de regularización, por haber ejecutado edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones o modificaciones y/o demoliciones, no se les exigirá el cumplimiento del requisito n° 13 del artículo N° 4 de la presente ordenanza.

TERCERA DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza Municipal será publicada en el Diario Oficial y su Anexo A "Cuadros y Gráficos de Condiciones Urbanísticas" en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Trujillo, entrando en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

POR TANTO REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Trujillo a los dos días del mes de noviembre del dos mil quince.

PUBLICADO EN EL DIARIO *LA REPUBLICA*
EDICION DE FECHA. *03-11-15*



E.O.
ELIDIO ESPINOZA QUISPE
ALCALDE



ANEXO A

Cuadros y Gráficos de Condiciones Urbanísticas

CUADRO 1

AMBIENTES (DORMITORIOS, ESTUDIOS, SALAS, COMEDORES)

NRO DE PISOS	DIMENSIONES MINIMAS	
	LADO 1	LADO 2
1 y 2	1.8	1.8
3	2.3	2.3
4	3.1	3.1
5	3.8	3.8

CUADRO 2

AMBIENTES DE SERVICIO, COCINAS Y PATIOS DE SERVICIO TECHADOS

NRO DE PISOS	DIMENSIONES MINIMAS	
	LADO 1	LADO 2
1 y 2	1.8	1.8
3	1.8	1.8
4	2.3	2.3
5	2.9	2.9





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

GRAFICO N° 01

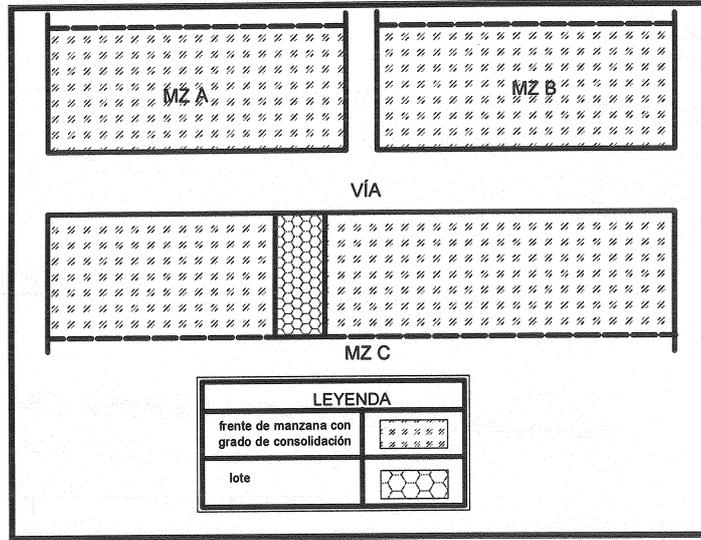


GRAFICO N° 02

