



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 008-2016-MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en Sesión Extraordinaria de fecha 18 de marzo del 2016, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política, modificado mediante Ley 30305 (Ley de Reforma Constitucional), en concordancia con lo dispuesto en los Artículos I y II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que las municipalidades son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, de acuerdo al ítem 1.2 del numeral 1 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades 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. El Artículo 79°, numeral 3) ítem 3.6 y 3.6.2 de la Ley N° 27972, establece como funciones exclusivas de las Municipalidades regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, ampliación, remodelación o demolición de inmuebles, conformidad de obra 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 a los procedimientos administrativos de la presente Ley;

Que, el Decreto Supremo N° 08-2013-VIVIENDA, que reglamenta la Ley N° 29090, en el Artículo 68°, establece el procedimiento de regulación de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia o que no tengan conformidad de obra, que hayan sido ejecutadas entre el 20 de julio del 1999 hasta el 27 de setiembre del 2008, podrán iniciar el procedimiento, hasta el 31 de diciembre del 2013. Mediante Decreto Legislativo N° 1225, que modifica la ley N° 29090, en la Primera Disposición Complementaria Transitoria amplía el plazo para iniciar el procedimiento a dos años, contados a partir de su vigencia (26 de setiembre del 2015);

Que, el Artículo 34° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificaciones, 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, mediante Ordenanza Municipal N° 023-2015-MPT, se aprueba el procedimiento de regularización de licencia de edificación, en su Artículo 2° establece que podrán acogerse a la presente ordenanza los propietarios, (persona 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 presente su expediente de Regularización de Licencia de



Edificación dentro el plazo de vigencia señalado en el Artículo 8° de la referida Ordenanza;

Que, con Oficio N° 376-2016-MPT-GDU-SGE, de fecha 02 de febrero del 2016, el Subgerente de Edificaciones adjunta el Informe Técnico, manifestando que en la actualidad diversos vecinos se han presentado requiriendo la aprobación de una normativa que sustente nuevamente el procedimiento de regularización de licencia de edificación, y habiéndose constatado que dentro de la jurisdicción del Distrito de Trujillo, existe un alto porcentaje de edificaciones sin regularizar, construidas sin licencia, no contemplados dentro de los alcances del Decreto Legislativo N° 1225 y otros casos que 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, debido al incumplimiento de la normativa, no pudieron concretar dichos trámites quedando en la informalidad por lo que resulta necesario implementar medidas que permitan a los administrados regularizar sus edificaciones de acuerdo al grado de consolidación de los sectores y su realidad existente, con el propósito de promover el desarrollo socio-económico e incentivar la formalización de los propietarios de edificaciones de bajo recursos propone una reducción de 5% para viviendas unifamiliares hasta 2 niveles y propone tolerancias para edificaciones hasta 5 niveles;

Que, con Informe N° 77-2016-MPT-GDU-ACS, de fecha 25 de enero del 2016, e Informe N° 147-2016-MPT-GDU-ACS, de fecha 10 de febrero del 2016, Asesoría Jurídica de la Gerencia de Desarrollo Urbano concluye que de acuerdo a lo informado, existen muchas edificaciones de los vecinos del distrito de Trujillo sin licencia, ya que por diversos motivos no alcanzaron a acogerse a la Ordenanza Municipal N° 023-2015-MPT, y tampoco se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1225, en ese sentido es procedente emitir una ordenanza con el fin de contribuir con la formalidad, que permitan el saneamiento de las edificaciones construidas irregularmente, sin Licencia de Edificación, con opción de inscribir en el registro de propiedad inmueble, así como adecuar la realidad a la base de rentas de nuestro municipio, por lo que se propone la presente Ordenanza;

Que, el Artículo 40° de la Ley N° 27972, establece que "Las Ordenanzas de las Municipalidades, en materia de su competencia, son 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, supervisión, de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidades tienen competencia normativa. Mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por la ley";

Que, mediante Informe Legal N°555-2016-MPT/GAJ, de fecha 01 de marzo del 2016, la Gerencia de Asesoría Jurídica establece que es procedente efectuar la regularización de licencias de construcción de edificaciones unifamiliares y multifamiliares – uso vivienda, usos mixtos, comercio, entre otros, que permitan el saneamiento de las edificaciones construidas irregularmente sin contar con licencia de construcción, otorgando flexibilidad de manera temporal en cuanto a requisitos y procedimiento y previendo la reducción de la multa de acuerdo al valor de la obra a regularizar, en beneficio de los administrados de menos recursos y demás sanciones administrativas;

Que, mediante Dictamen N° 03-2016-MPT-COOEFUS, de fecha 07 de marzo del 2016, la Comisión Ordinaria de Regidores del Espacio Físico y Uso del Suelo recomienda la aprobación por el Concejo Municipal de la Ordenanza Municipal que Reglamenta el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones;

Estando a los fundamentos antes expuestos, y a las facultades conferidas en los incisos 8) y 9) del Artículo 9° y Artículo 40° de la ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal, por **UNANIMIDAD**, aprobó lo siguiente:

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

ARTÍCULO PRIMERO.- 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 normas vigentes 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 SEGUNDO.- 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 (Parámetros Urbanísticos) y que atenten contra el medio ambiente.

Podrán acogerse a la presente Ordenanza los propietarios, (personas natural y jurídica), 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 julio de 2015, en terrenos urbanos o que cuenten con Resolución de Habilitación Urbana aprobada y que presente su expediente de Regularización de Licencia de Edificación dentro del plazo de vigencia señalado en el Artículo Décimo de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO TERCERO.- 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, quien se encargará de resolver en primera instancia, y la Gerencia Municipal quien resolverá en segunda instancia.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 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 área, linderos y medidas perimétricas del terreno y rubro de cargas y gravámenes).
- 3.- Escritura Pública 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.- Constitución de la empresa y copia literal de la vigencia del poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos, en caso que el solicitante sea una persona jurídica (antigüedad no mayor de 30 días).
- 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 Ing. 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.- Documento que acredite 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.- 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, ó copia del



Certificado de Conformidad o Finalización de Obra ó 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.

16.- 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.

17.- 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 recaen cargas o gravámenes, o la autorización del titular de la carga.

ARTÍCULO QUINTO.- 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 aquellos titulares que cuenten con derecho a habilitar y/o edificar, siguiendo las siguientes etapas:

- a) La presentación de los requisitos establecidos en el artículo anterior ante Mesa de Partes de la Municipalidad Provincial de Trujillo ubicada en la Av. España N° 742 donde se verificarán que la documentación presentada se encuentra completa y conforme en lo administrativo, técnico y legal.
- 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, En caso de no levantar las observaciones 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.
- d) Si el resultado de la verificación técnica-administrativa es "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 correspondan y procederá a emitir la Resolución de Licencia de Edificación en regularización correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO.- TOLERANCIAS PERMITIDAS

Sólo 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 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 modificatorias), donde por consolidación de 70% del perfil urbano ya se encuentre establecido con **volado**, se permitirá la regularización de **volado** de 0.50 m 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, art. 19º segundo párrafo inciso c, que dice: "cuando la dimension del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es mayor en mas de 10 % al mínimo establecido (cuadro 1 y 2), la dimensión perpendicular del pozo se podra reducir en un porcentaje proporcional hasta un mínimo de 1.80 m., de acuerdo al cuadro 1 y 2. (Anexo A), esta dimensión será medida entre las caras del paramento que definen el pozo de iluminación y ventilación.

- Para viviendas unifamiliares se exigirá el **porcentaje de área libre** necesario para tener una buena iluminación y ventilación, siempre y cuando cumpla con RNE-A.010, D.S. N°005-2014-Vivienda, Capítulo III, art. 19º.
- 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% del **retiro municipal**, incluido escaleras de acceso a otras unidades inmobiliarias, siempre y cuando exista retiro municipal según estructuración urbana y el grado de consolidación de este retiro sea del 50% (VER GRÁFICOS 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 SÉTIMO.- LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS TÉCNICAS INSCRITAS

Cuando se trate de la regularización de las ampliaciones, y modificaciones en las edificaciones con cargas inscritas, en las que previamente se necesita el levantamiento de las mismas, será procedente el cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra, o en todo caso, los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar, aplicando las tolerancias señaladas en el Artículo sexto de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO OCTAVO.- 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 2º de la presente Ordenanza, así como aquellas edificaciones levantadas en contravención a la normatividad (Parámetros Urbanísticos), salvo aquellas que se encuentre comprendida en el Artículo 6º de la presente Ordenanza y contra el medio ambiente, y aquellas edificaciones que se encuentren con medidas cautelares firmes y/o procedimientos de ejecución coactiva con mandato de demolición o paralización.

ARTÍCULO NOVENO.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

- a) Las viviendas unifamiliares, hasta 2 niveles, construidas hasta julio del 2015, que cumplan con la normatividad y tolerancias permitidas, podrán acogerse a un descuento de multa del 5% del valor de la obra ejecutada, independientemente del beneficio establecido en la Ordenanza Municipal N°03-2008-MPT.
- b) En las regularizaciones de edificaciones multifamiliares, comercio, industrial, servicios públicos complementarios (educación y salud en todos sus niveles) y zonas de usos especiales (OU) en propiedad privada, no comprendidas en el inciso a), podrán acogerse al descuento del 50% de la multa, establecido en el Artículo 79º de la Ordenanza Municipal N° 003-2008-MPT, siempre que cancele dentro de los 10 días hábiles siguientes de haber quedado consentida la resolución de multa.

ARTÍCULO DÉCIMO.- VIGENCIA DEL PLAZO PARA ACOGERSE

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de Licencia de Edificación de la presente Ordenanza, es a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial, hasta el 31 de julio del 2016.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Podrán acogerse a la presente Ordenanza, los expedientes administrativos de Licencia de Edificación que se encuentren en trámite, que hayan construido hasta el 31 de julio del



2015. 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.- Suspéndase 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. y 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.

TERCERA.- Todo lo que no está considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza, se regirá por la Ley N° 29090, su Reglamento y sus normas modificatorias.

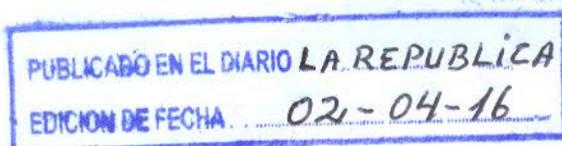
CUARTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "La República".

POR TANTO REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la ciudad de Trujillo, a los 18 días del mes de marzo del año dos mil dieciséis.



ELIDIO ESPINOZA QUISPE
ALCALDE



ANEXO A

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



GRAFICO N° 01

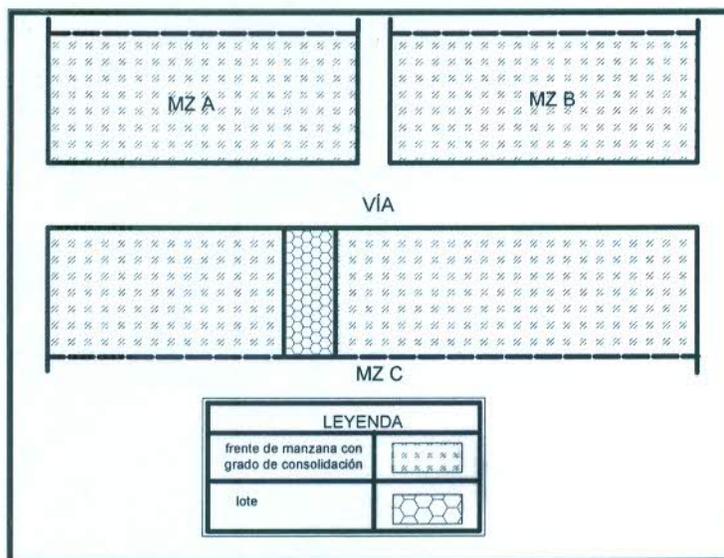


GRAFICO N° 02

