



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2024-MDH

Huanchaco, 04 de abril del 2024

### EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

**VISTO:** En Sesión de Concejo Ordinaria N° 07-2024 de fecha 04 de abril del 2024, Informe N° 073-MDH/GDUR-SGHUE-CERP, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, presenta la propuesta de la **"ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA, LICENCIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRA EN EL DISTRITO DE HUANCHACO"**, Informe N° 0174-2024-MDH/GDUR-FICC y el Informe Legal N° 070-2024-OAJ-MDH, y;

### CONSIDERANDO:

Que, estando a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, las municipalidades distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que se encuentra en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, que señala que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos, con sujeción al orden jurídico;

Que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, según el artículo 38° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se establece que el ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo con el ordenamiento jurídico nacional, señalando en el artículo 40° que "Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la 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, con la Ley N° 27157 se aprueba la regularización de edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y estableciendo límites de fecha del actuar municipal en materia de regularización, y mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC. Se aprueba su reglamento, donde el Artículo 3° - Objeto y Vigencia. - "La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas y demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que parezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización";

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, en ese sentido, con Informe N° 073-MDH/GDUR-SGHUE-CERP, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, presenta la propuesta de la **"ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA, LICENCIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRA EN EL DISTRITO DE HUANCHACO"**;

Estando a lo expuesto, de conformidad a lo establecido en los incisos 8) y 9) del artículo 9° y artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades No.27972, con la dispensa del trámite del dictamen, lectura y aprobación del Acta se aprobó por **UNANIMIDAD** la siguiente:



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA, LICENCIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRA EN EL DISTRITO DE HUANCHACO

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO PRIMERO. - OBJETO DE LA ORDENANZA

Establecer un periodo extraordinario para que personas naturales o jurídicas, del distrito de Huanchaco, puedan **regularizar sus habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2023**, adjuntando requisitos técnicos para la obtención de la Licencia de Regularización Habilitación Urbana o de Edificación, estableciendo tolerancias permisibles que no afecten la funcionalidad, calidad y seguridad de las edificaciones, a efectos de viabilizar la inclusión de nuevas viviendas en el proceso de regularización. La presente Ordenanza Municipal **tendrá una vigencia hasta el 31 de diciembre del 2024** a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial, o del diario de mayor circulación.

#### ARTÍCULO SEGUNDO. - ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para ejecutar el procedimiento normado en la presente ordenanza es la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, la misma que resolverá en primera instancia, siendo la Gerencia Municipal quien emita el pronunciamiento en segunda instancia.

#### ARTÍCULO TERCERO. - ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- El presente proceso de regularización se aplicará en la jurisdicción del distrito de Huanchaco.
- Podrán acogerse a la presente Ordenanza Municipal, los propietarios (persona natural y/o jurídica), los usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para edificar y/o habilitar; que hayan ejecutado obras de edificación y/o habilitación urbana sin las correspondientes licencias; asimismo, que se encuentren sobre cualquiera de las siguientes zonas:
  - Zonas residenciales
  - Zonas comerciales
  - Zonas mixtas
  - Zonas industriales
  - Servicios públicos complementarios para educación
  - Servicios públicos complementarios para salud
  - Zonas de usos especiales – otros usos
  - Zonas de reglamentación especial
  - Zonas de habilitación recreacional
- La resolución gerencial de Regularización aprueba la Edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación que conjunta, así como la habilitación urbana y la recepción de obras en conjunto.
- Para Predios Urbanos, que hayan ejecutado obras de construcción (nueva, ampliación, modificación, remodelación y demolición) sin licencia de edificación hasta el 31 de diciembre del 2023, en sectores saneados mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio por parte de la Municipalidad Provincial de Trujillo, COFOPRI y las Habilitaciones Urbanas que hayan sido recepcionadas por la Municipalidad Distrital de Huanchaco.

#### ARTÍCULO CUARTO. - VIGENCIA

El plazo para acogerse al beneficio de Regularización de Licencia de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones de la presente ordenanza, es a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial o del diario de mayor circulación; **hasta el 31 de diciembre del año 2024**.

### TITULO II DE LOS REQUISITOS

#### ARTÍCULO QUINTO. - REQUISITOS.

##### 5.1. LOS REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS SIN LA CORRESPONDIENTE LICENCIA SON:

- Copia del comprobante de pago de derecho de trámite municipal.
- Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU – anexo I), en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
- Formulario Único de Habilitación Urbana - Habilitación urbana ejecutada (FUHU – anexo G), en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

- d) Formulario Único de Habilitación Urbana – Recepción de obras (FUHU – anexo III), en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
- e) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a realizar una habilitación urbana.
- f) Documentación técnica, por triplicado, firmada por el profesional constatado debidamente georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial y presentando en formato "doc." y "dwg"; en un CD. Dicha documentación estará compuesta por:
- Plano de ubicación con la localización del terreno con coordenadas UTM.
  - Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y, las áreas correspondientes a los aportes. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial de Trujillo.
  - Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
  - Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
  - Memoria descriptiva, indicando como mínimo la(s) manzana(s), las áreas de los lotes, la numeración, los aportes reglamentarios y la valorización de obras ejecutadas.
- g) Certificado de zonificación y vías.
- h) Conformidad de las entidades prestadoras de los servicios básicos; u otro documento que acredite la existencia de los servicios básicos.
- i) Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios, indicando dirección, área, perímetro y linderos. Para el caso de rendición de aportes, las entidades receptoras emitirán después de la aprobación del expediente los documentos que faciliten su cancelación.
- j) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitación urbana ejecutadas.
- k) Copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia, después de la aprobación del expediente. El valor de la multa varía entre el 3.0% y el 4.5% del valor de la obra a regularizar, tomando los valores unitarios oficiales a la fecha de solicitud de la regularización.
- l) En caso de que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo:
- Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
  - Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.

## NOTAS

- El Formulario único de Habilitación Urbana-FUHU y sus anexos deben ser visados en todas sus páginas, firmados por el propietario o por el administrado, cuando corresponda los profesionales que intervienen.
- El Formulario único de Habilitación Urbana-FUHU y sus anexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de habilitación urbana y posterior recepción de obras, lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y tienen carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan.
- Toda la documentación técnica se presenta en tres (03) juegos originales.
- Todos los planos y documentos técnicos deben estar sellados y firmados por el profesional constatador de los mismos y firmados por el propietario o administrado.
- El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización, siempre que cuenten con:  
Obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, así como de distribución de energía eléctrica e iluminación pública, además de obras de accesibilidad.
- La Resolución de Regularización que apruebe la habilitación urbana, debe aprobar en forma conjunta la recepción de obras.

## 5.2. REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LA CORRESPONDIENTE LICENCIA SON:

- a) Copia del comprobante de pago de derecho de trámite municipal.
- b) Formulario Único de Edificación (FUE - anexo II), 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.
- c) Formulario Único de Edificación – Conformidad de obra y declaratoria de edificación (FUE – anexo IV), 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.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

- d) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- m) Documentación técnica, por triplicado, firmada por el profesional constatado debidamente georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial y presentando en formato "doc." y "dwg"; en un CD. Dicha documentación estará compuesta por:
  - Planos de localización y ubicación del lote según formato en escala 1/500 y 1/5000.
  - Planos de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones); en escala 1/50 o 1/75.
  - Memoria descriptiva.
- e) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado. (ANEXO XV, aprobado por la Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA).
- f) 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.
- g) 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.
- h) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia, después de la aprobación del expediente. El valor de la multa varía entre 3.0% y el 4.5% del valor de la obra a regularizar, tomando los valores unitarios oficiales a la fecha de solicitud de regularización.
- i) 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.

### NOTAS:

- Toda la documentación técnica se presenta en tres (03) juegos originales.
- El formulario único de edificación – FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos, lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y tienen carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan.
- La Resolución de Regularización que apruebe la Edificación, debe aprobar en forma conjunta la conformidad de obra y declaratoria de edificación.

## TITULO III DEL PROCEDIMIENTO

### ARTÍCULO SEXTO. - PROCEDIMIENTOS

#### 6.1. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS A SEGUIR SERÁ EL SIGUIENTE:

- a) El procedimiento administrativo de regularización de habilitaciones urbanas está sujeto a la evaluación y dictamen por parte de la Municipalidad distrital de Huanchaco. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.
- b) El expediente será ingresado y admitido por Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, previa comprobación por parte de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la presentación de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza Municipal.
- c) 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 DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN D.S. N°029-2019-VIVIENDA; asimismo se verificará si la habilitación urbana ejecutada está conforme los planos presentados.
- d) El plazo máximo para que la entidad municipal emita su informe técnico con el dictamen, es de cinco (05) días hábiles.
- e) En caso de informe técnico con dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la resolución en el Formulario Único de Habilitación urbana.
- f) Aprobada la regularización de la habilitación urbana se requiere al administrado la presentación de las minutas de transferencia de los aportes reglamentarios en favor de las entidades receptoras o los





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

**"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"**

comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan, así como, el pago de la multa por habilitar sin licencia; en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes y pago de multa, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación.

- g) En ese sentido, se aplicará el descuento según los beneficios administrativos especificados en el título V.- de los beneficios, de la presente ordenanza. Dicho pago deberá ser cancelado por el administrado de acuerdo a la acotación realizada por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- h) En caso de informe técnico No Conforme, un (01) juego de los planos 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 subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.
- i) De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad Distrital de Huanchaco declara la improcedencia de la solicitud.
- j) Al aprobarse los planos, se considera también la aprobación de la Recepción de obras.
- k) La Resolución de Licencia en vía de regularización deberá indicar que no genera ni otorga derechos de propiedad sobre una bien inmueble materia de trámite; considerándose que los documentos entregados por el solicitante recojan 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.
- l) Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo correspondiendo a la Municipalidad, otorgar dentro de un plazo de tres días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados bajo responsabilidad.

## 6.2. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES A SEGUIR SERÁ EL SIGUIENTE:

- a) El procedimiento administrativo de regularización de edificaciones está sujeto a la evaluación y dictamen por parte de la Municipalidad distrital de Huanchaco, en este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.
- b) El expediente será ingresado y admitido por Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, previa comprobación por parte de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la presentación de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza Municipal.
- c) 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 DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN D.S. N°029-2019-VIVIENDA; asimismo se verificará si la edificación ejecutada está conforme los planos presentados.
- d) El plazo máximo para que la entidad municipal emita su informe técnico con el dictamen, es de cinco (05) días hábiles.
- e) En caso de informe técnico con dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de edificaciones, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la resolución en el Formulario Único de edificación.
- f) Aprobada la regularización de edificación se requiere al administrado la presentación de la boleta de pago de multa, la entidad receptora emite el documento que facilite su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles.
- g) En ese sentido, se aplicará el descuento según los beneficios administrativos especificados en el título V.- de los beneficios, de la presente ordenanza. Dicho pago deberá ser cancelado por el administrado de acuerdo con la acotación realizada por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- h) En caso de informe técnico No Conforme, un (01) juego de los planos 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 subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.
- i) De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad Distrital de Huanchaco declara la improcedencia de la solicitud.
- j) Al aprobarse los planos, se considera la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por lo que se procede a sellar los planos, colocando el número de Conformidad de Obra asignada.
- k) La Resolución de Licencia en vía de regularización deberá indicar que no genera ni otorga derechos de propiedad sobre una bien inmueble materia de trámite; considerándose que los documentos entregados por el solicitante recojan 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.
- l) Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo correspondiendo a la Municipalidad, otorgar dentro de un plazo de tres días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados bajo responsabilidad.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

## TITULO IV TOLERANCIAS PERMITIDAS

### ARTÍCULO SETIMO. - CONSIDERACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES:

Sólo se aplicará la tolerancia para edificaciones de uso: unifamiliar, multifamiliar, uso mixto (vivienda-comercio).

#### 7.1. RETIRO MUNICIPAL:

- Por consolidación (50% más uno) del perfil urbano, de la cuadra en la que se encuentre la edificación, podrán realizar construcciones, sin exceder el límite de propiedad (0.00 m fuera del límite de propiedad).

#### 7.2. POZO DE LUZ:

- La iluminación y ventilación natural de los ambientes se debe captar a través de la vía pública, retiros laterales, retiros posteriores, mediante un pozo dentro del predio y/o mediante separación entre edificaciones.
- En todos los casos, las dimensiones mínimas del cálculo de pozo de luz en vivienda unifamiliar y bifamiliares de 1.90 m para ambientes de dormitorio, sala y comedor, y 1.80 m para ambientes de cocina y patios de servicios techados.
- En todos los casos, las dimensiones mínimas del cálculo de pozo de luz en vivienda multifamiliar deben ser de 2.00 m.

Cuadro N° 01. Cálculo de pozo de luz

Altura de edificación	Tipo de pozos de luz		Cálculo de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación mas baja opuesta	Tolerancia
	Ambientes a iluminar y ventilar	N° de lados del pozo		
Para los primeros 18.00 m	A	1 y 2 lados	30%	25%
	B		25%	20%
	A	2 y 4 lados	35%	30%
	B		30%	25%
Para los siguientes 18.00 m, entre 19.00 m y 36.00 m	A	1 y 2 lados	15%	12%
	B		13%	10%
	A	2 y 4 lados	25%	22%
	B		16%	13%

A= Dormitorios, salas y comedores.

B= Cocinas y patios techados.

Nota: para los demás casos serán aplicables las normativas vigentes.

#### 7.3. AREA LIBRE:

- El área libre resultante sobre la cual no existen proyecciones de áreas techadas, incluye los ductos de instalaciones y los espacios cedidos para juntas con edificaciones colindantes. No incluye el ducto del ascensor.
- Para viviendas unifamiliares, el mínimo de porcentaje de área libre será del **20%**.
- Para viviendas multifamiliares, será evaluado conforme el **área libre necesaria**, que requiere según normas vigentes y/o de la tolerancia del resultado del cálculo de dimensiones de pozos de luz.

#### 7.4. ESTACIONAMIENTO:

- En los casos excepcionales por déficit de estacionamiento, los espacios de estacionamientos requeridos, deberán ser adquiridos en predios que se encuentren a una distancia de recorrido peatonal cercana a la edificación que origina el déficit a una distancia no mayor de **300 metros de radio**. Para lo cual se tendrá que demostrar la compra o alquiler notarial del o los espacios de estacionamiento, de uso continuo.
- Los estacionamientos redimidos en dinero, tendrán un costo equivalente al **60% de la UIT vigente**, por estacionamiento no dejado.

#### 7.5. VOLADIZO:

- Por consolidación (50% más uno) del perfil urbano, en un ámbito de dos cuadras de la vía en la que se ubique la edificación a regularizar, ya se encuentre establecido con volados, se permitirá la regularización de un volado de 0.50 cm como máximo sobre el límite de propiedad.

#### 7.6. ESCALERAS:

- Las escaleras al interior de las **viviendas unifamiliares**, tendrán una tolerancia de un ancho libre mínimo de **0.80 m** entre los muros que la conforman, o cuando se desarrollen en un tramo con un lado abierto o en dos tramos sin muro intermedio.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- Las escaleras al interior de las viviendas multifamiliares, tendrán una tolerancia de un ancho libre mínimo de 1.10 m entre los muros que la conforman, o cuando se desarrollen en un tramo con un lado abierto o en dos tramos sin muro intermedio.

## TITULO V DE LOS BENEFICIOS

### ARTÍCULO OCTAVO. - BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

#### 8.1. BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS:

Las personas que se acogan a la presente ordenanza obtendrán los siguientes beneficios administrativos para la Regularización de Habilitaciones Urbanas:

DERECHOS A PAGAR (Lo que indica el TUPA vigente)		
MODALIDAD	% DE LA UIT	VALOR EN SOLES
MODALIDAD A	3.57%	S/. 183.9
MODALIDAD B	3.57%	S/. 183.9
MODALIDAD C	3.57%	S/. 183.9
MODALIDAD D	3.57%	S/. 183.9

TIPO DE HABILITACION URBANA	REGULARIZACIÓN (%DE V.O.)
MODALIDAD A	3.0%
MODALIDAD B	3.5%
MODALIDAD C	4.0%
MODALIDAD D	4.5%

V.O. = Valor de Obra, según tabla de valores unitarios vigentes.

#### 8.2. BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES:

Las personas que se acogan a la presente ordenanza obtendrán los siguientes beneficios administrativos para la Regularización de Edificaciones:

DERECHOS A PAGAR (Lo que indica el TUPA vigente)		
MODALIDAD	% DE LA UIT ()	VALOR EN SOLES
MODALIDAD A	3.07%	S/. 158.1
MODALIDAD B	3.07%	S/. 158.1
MODALIDAD C	3.07%	S/. 158.1
MODALIDAD D	3.07%	S/. 158.1

TIPO DE HABILITACION URBANA	REGULARIZACIÓN (%DE V.O.)
MODALIDAD A	3.0%
MODALIDAD B	3.5%
MODALIDAD C	4.0%
MODALIDAD D	4.5%

V.O. = Valor de Obra, según tabla de valores unitarios vigentes.





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## ARTÍCULO NOVENO. - DE LAS CARGAS TÉCNICAS INSCRITAS

Cuando se trate de la regularización de las ampliaciones, remodelaciones 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 los que favorezca a la edificación a regularizar, aplicando las tolerancias señaladas de la presente ordenanza propuesta.

## ARTÍCULO DECIMO. - IMPEDIMENTOS

Localizadas en áreas de reserva para la vía pública aprobadas o referenciales y/o que invadan los retiros municipales y jardín de aislamiento consolidados en los planos de la Subgerencia de Planificación y Catastro, Planes Urbanos desarrollados y aprobados en el territorio distrital. Ubicadas en la prolongación de vías existentes que formen parte de un tramo vía. Ubicadas dentro de áreas destinadas para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión. Ubicadas en zonas monumentales, áreas que forman parte del patrimonio histórico o arqueológico declarado o en presunción a ser declarado por el Ministerio de Cultura. Ubicadas en áreas de conservación ambiental, forestal y de reserva natural determinadas por el Ministerio del Ambiente. Ubicadas en zonas de riesgo calificadas por CENEPRED y/o la ANA. Y que contravengan la normatividad vigente (parámetros urbanísticos) y los Instrumentos de Planificación Urbana aprobados y vigentes.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - Respecto a lo no considerado en la presente ordenanza, se tendrá en cuenta lo expresado en la Ley N°29090 y modificatorias, con su reglamento aprobado mediante D.S N°029-2019-VIVIENDA, y al Reglamento Nacional de Edificaciones.

**SEGUNDA.** - También podrán acogerse a los beneficios de la presente ordenanza, los administrados que tengan procedimientos sancionadores por las edificaciones construidas sin licencia.

**TERCERA.** - Las tolerancias permitidas que se aprueban en la presente ordenanza, serán exclusivamente para los casos de regularizaciones de edificaciones construidas en el plazo y condiciones establecidas en la presente ordenanza, quedando terminantemente prohibida su aplicación para efectos de la evaluación de proyectos para la licencia de obra nueva, ampliación, remodelación, cercado y demolición, definidas en el artículo 3° de la Ley N°29090 bajo responsabilidad funcional.

**CUARTA.** - Aquellas edificaciones que no se hayan regularizado son materia de demolición por parte de la municipalidad correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 93; FACULTADES ESPECIALES DE LAS MUNICIPALIDADES, de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

**QUINTA.** - Encargar a Secretaria General e Imagen Institucional la publicación y difusión de la presente Ordenanza Municipal en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Huanchaco y en el diario de publicaciones judiciales facultado por el Poder Judicial.

**SEXTA.** - Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el fiel cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal.

**SEPTIMA.** - Facúltese al alcalde, para que mediante decreto de alcaldía dicte las disposiciones necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza; así como su prorroga.

**OCTAVA.** - Dejar sin efecto la Ordenanza Municipal N°008-2023-MDH.

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

**REGISTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y PUBLIQUESE.**

C.c.  
Archivo/SG



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO  
Efraín Edwin Bueno Alva  
ALCALDE