



ORDENANZA MUNICIPAL N° 024-2014-MPCP

Pucallpa, 10 de noviembre del 2014.

EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO

POR CUANTO:

En el Expediente Interno N° 32035-2014 que contiene el Informe N° 094-2014-MPCP-GAT-SGPUOTV-JMHZ de la Sub-Gerencia de Planeamiento Urbano, Ordenamiento Territorial y Vialidad de la GAT, el Informe N° 288-2014-MPCP-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y el Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbana y Obras del Concejo Municipal;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, la Ley de Bases de la Descentralización, Ley N°27783, señala en su artículo 43°, inciso h). como competencia compartida de las municipalidades la **vivienda** y la renovación urbana.

Que, la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo -según la Ley de Bases de la Descentralización y la Ley Orgánica de Municipalidades- es un órgano de gobierno sub nacional, autónomo y competente para planificar y promover el desarrollo local integral, armónico, sostenible y competitivo de su jurisdicción, en este marco ha fijado como objetivo y política central "Elevar el nivel de bienestar y calidad de vida de su población" y como objetivo específico; crear las condiciones y brindar facilidades para que el sector privado efectúe inversión urbana que genere valor, consolide y dinamice la economía urbana. En ese sentido, siendo la ciudad de Pucallpa, la capital de la provincia y del Departamento de Ucayali y principal centro poblado de la Región, viene empeñada en buscar y establecer políticas y mecanismos que promuevan e impulsen la inversión privada en materia de desarrollo urbano principalmente a través de proyectos de **habilitación urbana** que generen una adecuada oferta de lotes, dentro de las nuevas tendencias positivas y oportunidades de desarrollo que se han abierto con las políticas nacionales adoptadas para llevar adelante los proyectos de infraestructura física enmarcados dentro de los alcances de la denominada Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Sudamericana (IIRSA-Centro), para lo cual se ha propuesto y ampliado una nueva Visión de la ciudad de Pucallpa, que le dé una fisonomía y perfil propio como una CIUDAD-PUERTO Y CENTRO LOGÍSTICO INTERMODAL DE LA AMAZONIA PERUANA, lo que prefigura una situación expectante en el ámbito nacional como internacional y que conlleva a preparar y acondicionar físicamente a la ciudad para que asuma estos nuevos retos.

Que, el artículo 79° numerales 1 1) y 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique **las áreas urbanas y de expansión urbana**, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental y aprobar el **Plan de Desarrollo Urbano**; adicionalmente a ello señala en el numeral 3.6), como función normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y **Licencias**, y realizar la fiscalización de las **Habilitaciones Urbanas**;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificada por la Ley N° 29476, define en su artículo 3°, numeral 1) a la **habilitación urbana** como "el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que



son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación y otros fines, en lotes regulares edificables, que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de predios correspondiente a la Superintendencia de Registros Públicos.

Que, en los procesos de habilitación urbana concurren e intervienen actores diversos con diferentes responsabilidades, como son los propietarios de los terrenos rústicos a habilitar, el promotor inmobiliario, los responsables de la elaboración del proyecto y la ejecución del mismo, las Comisiones Técnicas, las Municipalidades que tienen la competencia para la aprobación de los proyectos de habilitación urbana y edificación, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su condición de ente rector para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda y los Registros públicos como institución que garantiza la inscripción y formalidad de las habilitaciones y las posteriores compra-venta de dominio individuales de los lotes.

Que, en el marco de la Globalización y la Competitividad local urbana, el suelo constituye uno de los mayores potenciales y principal recurso para generar valor y riqueza en las ciudades. Las áreas en proceso de consolidación y de expansión urbana requieren de instrumentos y estrategias efectivas para garantizar o asegurar el mejor aprovechamiento del suelo así como el crecimiento y desarrollo ordenado de las actividades urbanas, la estructuración de una red vial articulada a un Sistema Vial jerarquizado y funcional que haga factible cumplir sus principales funciones que son la movilidad y la accesibilidad; la dotación de áreas para el equipamiento comunal necesario (recreación, salud, educación y otros usos) y la de producir Lotes urbanos habilitados formalmente para los fines de vivienda, industria, comercio y servicios que absorban la dinámica de crecimiento poblacional de la ciudad y de sus actividades económicas.

Que, el problema de las Habilitaciones Urbanas está muy ligado a un viejo problema peruano: El Problema Nacional de la Vivienda, en cuanto se refiere a la titulación de lotes que son los que finalmente darán acceso a la propiedad. Sin embargo, en nuestra ciudad de Pucallpa, las habilitaciones urbanas solo cubren un pequeño porcentaje referido a la oferta de lotes para la edificación de una "vivienda digna", es decir bien estructurada, dimensionada y con servicios básicos que eleven la calidad de vida de las familias.

Que, nuestra ciudad ha crecido en forma explosiva y desordenada, problema que se ha agravado en forma muy dramática en los últimos años debido a las ocupaciones informales de tierras, que hacen imposible e insostenible dar con una solución integral al problema de la vivienda, por existir profundos conflictos de orden político, moral y técnico, que impiden consolidar de manera sostenida el desarrollo urbano integral de la ciudad de Pucallpa. Por ello, es urgente legislar, normar criterios e implementar adecuadamente el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que su crecimiento urbano tendrá que dejar de ser anárquico, sin fines ni objetivos.

Que, dentro de los objetivos del Plan Urbano de la ciudad, lo que se pretende a través de esta Ordenanza es: 1) Propiciar la expansión, recuperación o densificación de áreas urbanas ya identificadas o que se encuentren como expansión urbana de acuerdo a nuestro Plan de Desarrollo Urbano; 2) Desalentar el tráfico e invasiones de los predios de propiedad privada, estatal y/o municipal; 3) Estimular la construcción de viviendas de interés social, a través de los Programas Sectoriales del Estado (Techo Propio, Mi Vivienda, Construcción en Sitio Propio y otros); y, 4) Orientar la oferta en suelos seguros ante riesgos naturales (zonas inundables) o humanos.

Que, ante esta realidad, la actual Gestión Edil, dentro también de la política de hacer de "Pucallpa una Tierra de Propietarios", está presentando una Propuesta Técnico-legal para desarrollar un mecanismo vía Ordenanza para que los propietarios particulares y/o promotores inmobiliarios puedan gestionar, aprobar y ofertar proyectos de Habilitaciones urbanas y/o urbanizaciones para los fines que se establezcan en los Planos de Zonificación (residencial, comercial, industrial u otros), pero sobre todo para incrementar la oferta de lotes urbanos habilitados para la edificación de viviendas a precios que sean accesibles a la población dentro de sus posibilidades de ingreso económico, pues la posibilidad de postular a los Programas de Vivienda de Interés Social



que promueve el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, exigen necesariamente un Título de propiedad inscrito.

Que, Estando a lo Dictaminado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras del Concejo de Regidores y de conformidad con lo dispuesto en los numerales 8) y 9) y 25) del Artículo 9° de la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Provincial de Coronel Portillo aprobó la siguiente Ordenanza;

**ORDENANZA QUE ESTABLECE INCENTIVOS PARA LA APROBACION DE
PROYECTOS
DE HABILITACION URBANA Y EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS PARA DICHO
FIN,
EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO**

Artículo 1°.- La presente Ordenanza tiene como objeto establecer incentivos económicos y administrativos para la Aprobación de **Proyectos de Habilitación Urbana** y el otorgamiento de las **Licencias** correspondientes, sobre los terrenos rústicos ubicados en el área de expansión urbana inmediata y de reserva establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pucallpa y que constituye el suelo urbanizable para el crecimiento y desarrollo de sus actividades residenciales, comerciales, industriales y de servicios.

Artículo 2°.- Los incentivos económicos y administrativos que se establecen con la presente Ordenanza son los siguientes:

- i). Los actuales propietarios de los Terrenos Rústicos, parcelas y/o Fundos que se acojan a los incentivos de la presente Ordenanza, en los procesos regulares de Habilitación Urbana bajo cualquier modalidad de aprobación y para cualquier tipo de habilitación deberán realizarlo dentro del **plazo de (01) año** de publicada la misma.
- ii). El propietario (persona natural y/o jurídica) que se acoja a la presente Ordenanza estará exonerado de las Tasas por Licencia de habilitación Urbana vigentes en el TUPA municipal, en todas las modalidades de aprobación a que se refiere la Ley N° 29090 (A, B, C y D).
- iii). El propietario (persona natural y/o jurídica) que se acoja a la presente Ordenanza, deberá en beneficio de la ciudad, reservar y aportar en el proceso de habilitación urbana las áreas necesarias dentro de su predio rústico, para obras de carácter regional o provincial, tales como vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, en el caso que sobre el mismo el Plan de Desarrollo Urbano los haya previsto, sin invocar el Artículo 49° de la **Norma Técnica GH.020. Componentes del Diseño Urbano del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)**, que señala *"la entidad ejecutora de las obras viales o de equipamiento urbano deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones (Hoy Dirección Nacional de Urbanismo del MVCS), previamente a su ejecución"*.
- iv). La disposición anterior solo será aplicable cuando las áreas necesarias para la apertura de vías principales, intercambios viales y/u otros equipamientos no afecten más del 20% del terreno matriz inscrito, caso contrario se aplicará dicha disposición, es decir se expropiará.
- v). Para los Predios Rústicos menores de (02) Has, las posibles áreas de afectación vial (Derechos de vía del Sistema Vial principal y/o intercambios viales) que se realizaran sobre los mismos, serán compensados con el área de aportes reglamentarios que la propiedad está obligado a otorgar en forma gratuita a la Municipalidad y/o a los entes administradoras de las mismas (Educación, salud).
- vi). La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, asumirá las dietas y/o montos de pago por concepto de Revisión en las Modalidades "C" y "D" por parte de la **Comisión Técnica**, los mismos que serán remitidos a los Colegios Profesionales correspondientes (Arquitectos e Ingenieros) y a las Empresas Prestadoras de los Servicios Básicos (ELECTROUCAYALI S.A. y EMACOPSA), para la actuación de sus Delegados.

Artículo 3°.- Para coadyuvar también en el proceso de incentivos para la formulación de proyectos de habilitación urbana se está proponiendo lo siguiente:



- El propietario y/o promotor inmobiliario puede suscribir un Acta de Acuerdo Mutuo con la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, en la cual esta se compromete a desarrollar el Proyecto de Habilitación Urbana de conformidad con los requerimientos del propietario y la zonificación y vías aprobada por el Plan Urbano, además de aprobarlo, otorgar la Licencia de Habilitación Urbana, inscribirlo e independizarlo en los Registros Públicos; a cambio que el propietario done a favor de la MPCP el 10% de los Lotes habilitados para los fines de su Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI).

Artículo 4°.- Para el efecto de la presente Ordenanza, el área de aplicación de la misma solo se circunscribe a los terrenos rústicos ubicados en el área de expansión urbana definidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pucallpa, perteneciente al distrito de Calleria, pues al tratarse de incentivos económicos y administrativos los distritos conurbados de la ciudad (Yarinacocha y Manantay) deberán ratificar –si así lo dispusieran- los alcances de la presente ordenanza para sus jurisdicciones.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo realizará los levantamientos topográficos y elaborará los planos correspondientes de habilitación Urbana: Ubicación-perimétrico-Topográfico, Trazado (manzaneo) y Lotización y el Planeamiento Integral del Sector, de los predios rústicos afectados por el trazo y apertura de la Av. Túpac Amaru, en atención a las Actas de Compromiso suscrita con los propietarios de los mismos.

SEGUNDA.- Para efecto de la presente Ordenanza los propietarios de los predios rústicos que se acojan a la misma, deberán presentar a su cuenta y costo todos los demás requisitos exigidos por la ley N° 29090 y el TUPA municipal en el trámite de **Licencia de habilitación Urbana**, llámese estos Certificado de Zonificación y Vías, Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, Carta de factibilidad de Servicios otorgadas por las empresas EMAPACOPSA y ELECTROUCAYALI S.A., Estudios de Mecánica de Suelo, Estudios de Impacto Ambiental y Vial.

POR TANTO,

Mando regístrese, publíquese y cumpla.



Municipalidad Provincial de Coronel Portillo
Segundo Leonidas Pérez Collazo
ALCALDE

