



Municipalidad Provincial del Callao

Ordenanza Municipal N° 000056

Callao, 31 OCT. 2007

El Alcalde de la Municipalidad Provincial del Callao:

Por Cuanto:

El Concejo Municipal Provincial del Callao, en Sesión

fecha 31 de octubre de 2007 ; Aprobó la siguiente;

Ordenanza Municipal:

Considerando:

Que, la Constitución Política del Perú en el artículo 194 establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y en el artículo 195 inciso 6, concordante con la Ley de Bases de la Descentralización en el artículo 42 literales a) y b) y con la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en el artículo 79, numeral 1.5, establecen que corresponde a los gobiernos locales provinciales, planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en el artículo 74 establece que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia;

Que, mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VMENDA, se aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones, en cuyo Título II, Norma GH.020, Capítulo IV, se regulan los aportes de las Habilitaciones Urbanas, estableciéndose la obligatoriedad de efectuar aportes para recreación pública y para servicios públicos complementarios, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda y en el artículo 35° se establece que las municipalidades provinciales podrán establecer el régimen de aportes de su jurisdicción, ajustando a las condiciones específicas locales y a los objetivos establecidos en su Plan de Desarrollo Urbano; tomando como referencia lo indicado en dicha norma;

Que, mediante la Ordenanza Municipal N° 00018 con fecha 05 de octubre de 1995, se aprobó el Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao, el cual comprende entre otros básicamente, las propuestas específicas de acondicionamiento territorial, sistema vial y transportes, ordenamiento ambiental, seguridad física ante desastres, zonificación de usos de suelo, vivienda y renovación urbana, equipamiento urbano; servicios públicos y administración del planeamiento urbano, para la Provincia Constitucional del Callao y sus distritos; La Punta, Bellavista, La Perla, Carmen de la Legua Reynoso y Ventanilla;

Que, la Gerencia de Planificación y Catastro de la Gerencia General de Desarrollo Urbano mediante Informe N° 362-2007-MPC-GGDU-GPUC, indica que existe un desequilibrio en el valor que reciben las Municipalidades cuando se redimen los aportes en dinero, toda vez que se abona al valor arancelario; lo que no ocurre cuando se reciben los aportes en lotes de terreno, ya que estos inmuebles se pueden transferir necesariamente al valor comercial, bajo la modalidad de subasta pública, pudiendo obtenerse así el máximo valor por ellos; asimismo, indica que se han recibido propuestas en las que los habilitadores ofrecen redimir los aportes reglamentarios de zonas Comerciales o Industriales al valor comercial, lo cual es atendible por cuanto ello permitiría la continuidad de las inversiones de habilitación urbana y aprovechamiento del suelo y al mismo tiempo permitiría contar a la brevedad con capital para ejecutar los proyectos de equipamiento urbano, renovación urbana u otras obras para incorporar más áreas verdes, todo ello a favor del desarrollo urbano en la jurisdicción de la Provincia Constitucional del Callao;

Que, es necesario regular el régimen de aportes de habilitación urbana para la jurisdicción de la Provincia Constitucional del Callao, a través de una normativa que sea de fácil manejo tanto para los administrados como para los funcionarios que intervienen en el procedimiento de habilitación urbana;

Estando a lo expuesto y de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Provincial del Callao ha dado la siguiente:



ORDENANZA QUE ESTABLECE EL REGIMEN DE LOS APORTES REGLAMENTARIOS PARA LAS HABILITACIONES URBANAS EN LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO

Artículo 1. OBJETO DE LA ORDENANZA

El objeto de la presente ordenanza es establecer el régimen de aportes reglamentarios en los procesos de habilitación urbana para la Provincia Constitucional del Callao, el que será de obligatorio cumplimiento para los propietarios de predios rústicos y de aquellos que no hayan obtenido la condición de urbano, sujetos a procesos de habilitación urbana, así como para los procesos de reurbanización de ser el caso.

Artículo 2°. DE LOS APORTES REGLAMENTARIOS

Las habilitaciones urbanas según el tipo, deberán efectuar los siguientes aportes obligatorios:

a) Para recreación, distribuidos como sigue:

- **Recreación Pública**, el que deberá ubicarse dentro del área de terreno a habilitar y constituye un área para uso de la comunidad, que no podrá ser menor a 800 m², debiendo ser accesible desde la vía pública; cuya administración estará a cargo de la Municipalidad Distrital de la jurisdicción donde se encuentre el terreno.
- **Parques Zonales**, se deberá entregar a favor de la Municipalidad Provincial, en lotes urbanos cuyas áreas y dimensiones no podrán ser menores a las del lote normativo correspondiente a la habilitación.

b) Para servicios públicos complementarios, distribuidos como sigue:

- **Ministerio de Educación**, se entregará a favor del Ministerio de Educación, en lotes urbanos cuyas áreas y dimensiones no podrán ser menores a las del lote normativo correspondiente a la habilitación.
- **Otros Fines**, se harán entrega a las Municipalidades Distritales de la jurisdicción donde se ubique el terreno, en lotes urbanos cuyas áreas y dimensiones no podrán ser menores a las del lote normativo correspondiente a la habilitación.

Los lotes de terreno correspondientes a los aportes mencionados se ubicarán concentrados en un sector de la habilitación urbana y serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.

Artículo 3°. CONDICIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

Los aportes reglamentarios correspondientes a Recreación Pública adquieren la condición de bienes de dominio público, cuando se efectúa la recepción anticipada y se inscribe en los Registros Públicos, la aprobación de la habilitación urbana o del planeamiento integral correspondiente o al momento de la recepción de obras de habilitación urbana, mediante la correspondiente resolución administrativa.

Artículo 4°. CONTROL ADMINISTRATIVO

En cualquiera de los tipos de habilitación urbana previstos en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones, así como de las normas sobre la especialidad, sea con fines residenciales, industriales, comerciales y de otros usos, inclusive las que se realicen por etapas, se deberá garantizar por las autoridades competentes, el estricto cumplimiento de la obligación de los titulares de ceder los aportes reglamentarios correspondientes, ya sea en lotes de terrenos urbanos edificables o por la redención en dinero regulada por la presente Ordenanza, bajo la responsabilidad legal que corresponda.

Artículo 5°. - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LA HABILITACION

Los propietarios ó titulares de predios rústicos o de procesos de reurbanización, sujetas a procesos de habilitación urbana en la Provincia Constitucional del Callao, están obligados a ceder los aportes reglamentarios establecidos en la presente Ordenanza, ya sea que se trate de Habilitaciones Urbanas con fines residenciales o vivienda, industriales, comerciales y de otros usos especiales (OU), inclusive las que se desarrollen por etapas. El cumplimiento de la obligación de los habilitadores de ceder los aportes reglamentarios correspondientes, serán de estricta responsabilidad de las autoridades competentes.



Artículo 6°. APOORTE PARA PARQUES ZONALES

Los aportes para Parques Zonales, serán entregados a la Municipalidad Provincial del Callao, en área útil conformada por lotes regulares edificables, los que deberán ser transferidos mediante instrumento público.

Las habilitaciones urbanas de tipo industrial y comercial podrán optar por redimir en dinero la totalidad del aporte correspondiente a Parques Zonales, debiendo valorizarse el área de terreno respectivo al máximo valor comercial. La valuación de cada caso será efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, esta valuación será aplicable también para la redención de los aportes en los casos en que la dimensión del área no alcance el área del lote normativo.

Artículo 7°. APOORTE PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Los aportes reglamentarios para servicios públicos complementarios, serán considerados como bienes de uso público y deberán ser entregados en lotes regulares edificables y deberán ser transferidos a la Municipalidad en la que se encuentren los terrenos y al Ministerio de Educación, respectivamente, mediante instrumento público que acredite la cesión pertinente.

Las habilitaciones urbanas de tipo industrial y comercial podrán optar por redimir en dinero los aportes correspondientes a los servicios públicos complementarios que se deban entregar a las municipalidades, debiendo valorizarse el área de terreno respectiva al máximo valor comercial. La valuación de cada caso será efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, esta valuación será aplicable también para la redención de los aportes en los casos en que la dimensión del área no alcance el área de lote normativo.

Artículo 8°. APORTES PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES RESIDENCIALES

Las habilitaciones urbanas con fines residenciales estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes aportes reglamentarios:

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES RESIDENCIALES

TIPO DE HABILITACIÓN	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL APORTES
			EDUCACIÓN	OTROS FINES	
3 y 4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)	8%	1%	2%	2%	13%
5 PROGRAMAS DE PROMOCIÓN DE ACCESO A LA PROPIEDAD CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA (RDM - RDMA)	8%	-	2%	-	10%
6 RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDMA)	15%	2%	3%	4%	24%

Artículo 9°. APORTES PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES, EQUIPAMIENTO Y OTROS USOS ESPECIALES

Las habilitaciones con fines industriales, comerciales, equipamiento educativo y de salud y de usos especiales (OU), con exclusión de las habilitaciones con fines recreacionales, estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes aportes reglamentarios:

TIPO DE HABILITACIÓN	PARQUES ZONALES	OTROS FINES	TOTAL DE APORTES
INDUSTRIA	1%	2%	3%
COMERCIO	1%	2%	3%
EDUCATIVO Y DE SALUD	1%	2%	3%
OTROS USOS	1%	2%	3%



- En los casos en que la habilitación comprenda usos mixtos, (comercio-vivienda, comercio-equipamiento, industria-comercio, etc.) los aportes se calcularán proporcionalmente a las áreas a habilitar.
- Están exonerados de efectuar de aportes la Habilitación de Equipamientos provinciales metropolitanos y sectoriales de Salud, Educación y Recreación destinados a uso y servicio público.

Artículo 10º.- DE LA REDENCIÓN DE APORTES EN DINERO

- Habilitaciones con fines residenciales.** En los casos en que se establezca la redención de dinero de los aportes por no haber alcanzado las áreas mínimas del lote normativo establecido, los titulares o responsables de las habilitaciones urbanas con fines residenciales deberán efectuar esta redención antes de la expedición de la resolución de habilitación urbana, de acuerdo al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado de terreno urbano, considerando el incremento del valor por las obras de habilitación urbana que favorezcan al terreno. Para efectos prácticos se considerará el doble del valor arancelario por metro cuadrado de terreno rústico.

En el caso del procedimiento de habilitaciones urbanas ejecutadas para fines de vivienda en los que se compruebe la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para los aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit de acuerdo al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado de terreno urbano, es decir, considerando el incremento del valor por las obras de habilitación urbana que favorezcan al terreno, para la expedición de la Resolución que apruebe la culminación de las obras de habilitación urbana, la modificación o la recepción de obras, cualesquiera que ocurra primero. Para efectos prácticos se considerará el doble del valor arancelario por metro cuadrado de terreno rústico.

- Habilitaciones con fines industriales, comerciales, de equipamiento educativo, de salud y de otros usos especiales.** Los aportes para Parques Zonales o de Otros Fines a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las habilitaciones urbanas con fines industriales, comerciales, de equipamiento educativo, de salud, y de otros usos especiales, podrán ser redimidos en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, los mismos que deberán ser cancelados en su totalidad como requisito indispensable para la expedición de la resolución que apruebe la habilitación urbana.

En el caso del procedimiento de habilitaciones urbanas en vías de regularización, para usos industriales, comerciales, de equipamiento educativo, de salud y de otros usos especiales, en los que se compruebe la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para los aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit de acuerdo al valor comercial de las áreas de aportes, el que deberá ser cancelado en su totalidad como requisito indispensable para la expedición de la resolución que apruebe la culminación de las obras de habilitación urbana, la modificación o la recepción de obras, cualesquiera que ocurra primero.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Los expedientes que se encuentren en trámite de habilitaciones urbanas a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza podrán acogerse a lo dispuesto en la presente norma en lo que favorezca la continuación de dicho trámite.

SEGUNDA. La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO



FELIX MORENO CABALLERO
Alcalde del Callao