



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 390-MDCC

Cerro Colorado, 20 de noviembre del 2015

POR CUANTO:

El Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria N° 21-2015-MDCC de fecha 17 de noviembre del 2015, trató la propuesta de beneficios de regularización de licencias de edificación;

CONSIDERANDO:

Que, como lo prevé el artículo 194° de la Constitución Política del Perú de 1993, las municipalidades provinciales y distritales, son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que, según lo denotado por el artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el numerario 3.6 sub numerario 3.6.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen funciones específicas, exclusivas para normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como fiscalizar la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

Que, el artículo 92° de la norma en examen dispone que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una licencia de construcción expedida por la municipalidad dentro de cuya Jurisdicción se halla el inmueble, previo cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios.

Que, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29898, que modifica la Ley de habilitaciones urbanas y de edificaciones, erige que las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090 y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, podrán ser regularizadas dentro del plazo que vence el 31 de diciembre de 2013, conforme al procedimiento que establece el reglamento de la Ley de habilitaciones urbanas y de edificaciones y sus modificatorias.

Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1225 estatuye que las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090 y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, dentro del plazo de dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo.

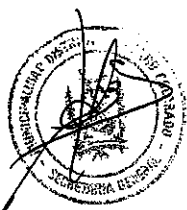
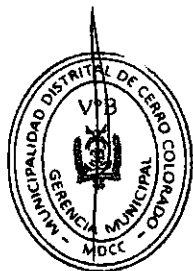
Que, el artículo 69° del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, modificado por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 014-2015, determina los requisitos para solicitar licencia de regularización de edificaciones, dentro de los que se encuentra el comprobante de pago de la multa por construir sin licencia, por el valor equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar.

Que, el segundo párrafo del artículo 40° de la Ley N° 27972 señala que mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen, exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones dentro de los límites establecidos por la ley.

Que, son rentas municipales los tributos creados por ley a su favor, así como las contribuciones, tasas, arbitrios, licencias, multas y derechos creados por su concejo municipal, los que constituyen sus ingresos propios, como lo establece los numerales 1 y 2 del artículo 69° de la ley precitada.

Que, sobre las normas glosadas la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro y las sub gerencias dependientes de ésta, proponen la aprobación del proyecto de norma municipal que permita la regularización de licencias de edificación en el distrito, al existir varias edificaciones construidas sin la respectiva licencia municipal, cuyos propietarios desean regularizar su situación, así como al haber un número importante de expedientes de regularización de licencia de edificación que han sido observados por no cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, problemática que se aúna a la imposibilidad de muchos administrados de poder cumplir con pagar la multa impuesta por ley por edificar sin licencia; lo que propicia informalidad e incumplimiento de la legislación vigente.

Que, evaluada la propuesta el abogado de la Sub Gerencia de Obras Privadas, con Informe N° 075-2015-JCBV-ALE-SGOP-GDUC-MDCC, opina que resulta viable la aprobación del proyecto de norma que





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

establece el beneficio de regularización extraordinaria de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal en el distrito de Cerro Colorado.

Que, estando a los fundamentos antes expuestos, en uso de las facultades conferidas por el inciso 8) del artículo 09 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el pleno del Concejo Municipal, POR MAYORIA emite la siguiente;

ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la norma municipal que otorga beneficios para la regularización de las licencias de edificación en el distrito de Cerro Colorado; la misma que consta de siete (7) capítulos, catorce (14) artículos y seis (6) disposiciones transitorias y finales; cuyo texto íntegro será publicado en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- FACULTAR al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones reglamentarias y/o complementarias que fueran necesarias.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza municipal en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa, así como en el Portal del Estado Peruano (www.peru.gob.pe) y en el Portal Institucional (www.municerroc Colorado.gob.pe).

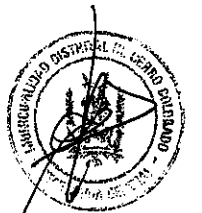
ARTÍCULO CUARTO.- ENCOMENDAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, Sub Gerencia de Obras Privadas, Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público, como unidades orgánicas que resultaren competentes, el cumplimiento de esta norma municipal, en lo que les corresponda.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que esta ordenanza municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Municipalidad Distrital de Cerro Colorado

Eufemia Gina García de Rodríguez
ALCALDE (a)





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE
LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO**

**CAPÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1º.- DE LA ORDENANZA MUNICIPAL.

La presente norma municipal establece un procedimiento especial y simplificado para que los propietarios de edificaciones ejecutadas sin licencia de obra en el distrito de Cerro Colorado, hasta antes de la publicación de esta ordenanza municipal, puedan regularizar su licencia en un periodo extraordinario, cumpliendo los requisitos exigidos no sólo en este mismo dispositivo legal, sino también los de orden nacional.



ARTÍCULO 2º.- DE LOS ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Podrán acogerse a esta norma municipal, las personas naturales o jurídicas propietarias de predios urbanos que cuenten con habilitación urbana aprobada y cuyo derecho de propiedad se encuentre inscrito debidamente ante los Registros Públicos, que hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación, demolición u otros similares, sin la correspondiente licencia de obra hasta antes de la publicación de la presente ordenanza municipal y que soliciten por escrito la regularización de la respectiva licencia, dentro del periodo de vigencia de este dispositivo legal.

ARTÍCULO 3º.- DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES.

El órgano competente para conocer los procedimientos normados en esta ordenanza municipal es la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, quien actúa en primera instancia administrativa y la Alcaldía, quién resuelve los procedimientos como segunda y última instancia administrativa.

ARTÍCULO 4º.- DE LA VIGENCIA.

La presente norma municipal tendrá un periodo de vigencia que comprende desde el día siguiente de su publicación en diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa hasta el 30 de abril del año 2016.

ARTÍCULO 5º.- DE LA FINALIDAD.

Este dispositivo legal tiene como finalidad que los administrados logren el saneamiento físico legal de sus edificaciones realizadas sin autorización municipal mediante el procedimiento de regularización de licencia de edificación; saneamiento que permitirá a esta comuna distrital actualizar y sincerar el ordenamiento urbano del distrito de Cerro Colorado.



**CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS**

ARTÍCULO 6º.- DEL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de regularización de licencia de edificación se tramitará acorde con lo normado por el artículo 70º del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, modificado a través del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, como del Decreto Supremo N° 014-2015-VIVIENDA.

ARTÍCULO 7º.- DE LOS REQUISITOS.

El procedimiento de regularización de licencia de edificación se inicia con la presentación de los siguientes documentos:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

1. Formulario FUE conformidad de obra y declaratoria de edificación, por triplicado, consignando los datos requeridos, firmadas y selladas en todas las hojas por el responsable de la obra, así como suscritas por el o los propietarios del predio, según corresponda.

En caso, que el administrado recurrente no sea propietario del predio debe presentar además escritura pública que acredite el derecho a edificar.

2. Certificado de vigencia de poder del representante legal de la persona jurídica, extendida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días calendario.

De tratarse de personas naturales, se requerirá escrito con firma legalizada ante Notario Público, que acredite la representación del o de los titulares del predio a regularizar su licencia de edificación.

3. Declaración jurada de habilitación profesional del o de los profesionales que suscriben la documentación técnica.
4. Documentación técnica suscrita por el o los titulares predio y el o los profesionales constataores, arquitecto o ingeniero competente colegido habilitado, compuesta por:

- 4.1 Plano de ubicación y localización.
- 4.2 Planos de arquitectura: plantas, cortes y elevaciones.
- 4.3 Memoria descriptiva.
- 4.4 Certificado de estabilidad estructural.
- 4.5 Certificado de buen funcionamiento de las instalaciones sanitarias y eléctricas.

Para el caso de comercio e industria, de corresponderles:

- 4.6 Estudio de impacto ambiental, debidamente aprobado por autoridad competente.
- 4.7 Estudio de impacto vial, debidamente aprobado por autoridad competente.

5. Documento que acredite fehacientemente la fecha de ejecución de la obra.
6. Documento que acredite la aprobación de la habilitación urbana, de ser el caso.
7. Expediente fotográfico a colores de fachadas y acabados interiores y exteriores.
8. Carta de seguridad de obra, firmada por ingeniero civil colegiado habilitado.
9. Copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de la licencia de obra, para el caso de ampliación, modificación, remodelación, demolición u otros similares, éste último con sus respectivos planos en el caso que haya sido expedido por este gobierno local; en su defecto copia del certificado de conformidad de finalización de obra o de licencia de obra de la construcción existente que no es materia de regularización.
10. Instrumento con firma legalizada ante Notario Público que acredite la autorización del titular de la carga o gravamen, en el caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en la partida registral del predio a ser regularizado a través de este procedimiento.
11. Copia del comprobante de pago por derecho de trámite:
 - a. Sin Comisión Técnica, 4.497% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente, como lo determina el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Comuna Distrital.
 - b. Con Comisión Técnica, 7.792% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente, como lo determina el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Comuna Distrital.
12. Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia, de acuerdo a lo regulado en el literal k) del artículo 69° del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

sancionado con Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, como del artículo 9° de esta norma municipal; suma que será determinada por la Sub Gerencia de Obras Privadas, de encontrar conforme la documentación presentada y existir opinión favorable del predio a regularizar la licencia de edificación, tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor.

CAPÍTULO III

DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

ARTÍCULO 8°.- DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS, EDIFICATORIOS Y DEMÁS ASPECTOS NORMATIVOS.

Las edificaciones materia de regularización de la licencia de edificación deberán cumplir con el marco normativo vigente aplicable al caso. Empero, podrá aplicarse las excepciones siguientes

1. Las edificaciones de uso residencial unifamiliar y multifamiliar podrán ser regularizadas con porcentajes de áreas libres menores a las fijadas por la norma nacional, siempre que hayan resuelto adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes.
2. Las edificaciones que no respetaron el retiro municipal establecido, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente en la zona donde se ubica el predio, el mismo que será verificado por el personal de la Sub Gerencia de Obras Privadas durante el plazo de atención de la solicitud.
3. Las edificaciones que cuentan con voladizo sobre la vereda con un máximo de 50 centímetros, podrán ser regularizadas siempre que se ubiquen a una altura mínima de 2 metros 30 centímetros sobre el nivel de vereda y que no se superpongan con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica de media y alta tensión, como lo establece el Código Nacional del Electricidad - Suministro, ítem 219.B, aprobado con Resolución Ministerial N° 214-2011-MEM-DM, y demás normas aplicables sobre la materia.
4. Las edificaciones cuyos parámetros urbanísticos permitan hasta 5 pisos y que cuenten con una azotea y/o edificación sobre el último piso permitido, podrán ser regularizadas siempre que la altura total, incluyendo la edificación de la azotea, no exceda la resultante de aplicar la siguientes fórmula:

$$\text{ALTURA (METROS)} = 1.5 (\text{ANCHO DE LA VÍA} + \text{RETIRO EXISTENTE CONSOLIDADO})$$

Sobre este último nivel, ya no se aceptarán azoteas u otras edificaciones, salvo las destinadas a las instalaciones complementarias de la edificación: tanque elevado, cuarto de máquinas del ascensor, etc.

5. Las edificaciones que se hayan ejecutado con una altura de edificación mayor a la permitida por los parámetros urbanísticos del Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado, podrán ser regularizadas siempre que presenten además de los requisitos exigidos en esta ordenanza municipal, el aumento de densidad o aumento de coeficiente de edificación emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
6. En caso de déficit de estacionamiento, si la edificación es para uso residencial, podrá ser regularizada, sin carga técnica alguna, siempre que se presente declaración jurada con firma legalizada ante Notario Público que el uso de la edificación es para fin residencial y contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 500 metros como máximo; en caso de no cumplir con la última condición, aún podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica.

Si la edificación es distinta al uso residencial (comercial, industrial, etc.), podrán ser regularizadas, sin carga técnica, siempre que presente contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 500 metros como máximo; en caso de no cumplir dicha condición, aún podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

7. Las puertas levadizas que se encuentren ubicadas al límite de la propiedad, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con tener una señalización y sistema de alarma con luces; además de pagar la suma ascendente a S/. 1,000.00 como multa adicional por la infracción cometida.

CAPÍTULO IV
DE LOS BENEFICIOS DE LA NORMA MUNICIPAL

ARTÍCULO 9°.- DE LOS BENEFICIOS.

Las personas naturales o jurídicas que se acojan y regularicen su licencia de edificación al amparo de esta ordenanza municipal, se les otorgará los beneficios que seguidamente se pasan a detallar, conforme les corresponda.

- Condonación del 95% de la multa por construir y/o demoler sin licencia, para las edificaciones contempladas en la modalidad A, descrita en el artículo 10° numeral 1 de la Ley N° 29090.
- Condonación del 90% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones de hasta 3 pisos con azotea y áreas techadas de hasta 300 m², contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10° numeral 2 de la Ley N° 29090.
- Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones mayores de 3 pisos hasta 5 pisos con azotea y áreas techadas de hasta 600 m², contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10° numeral 2 de la Ley N° 29090.
- Condonación del 70% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones mayores de 5 pisos y áreas techadas de 601 m² hasta 3,000 m², contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10° numeral 2 de la Ley N° 29090.
- Condonación del 60% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C, descrita en el artículo 10° numeral 3 de la Ley N° 29090.
- Condonación del 50% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad D, descrita en el artículo 10° numeral 3 de la Ley N° 29090.

CAPÍTULO V
DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO, ABANDONO Y DEMOLICIÓN

ARTÍCULO 10°.- DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO.

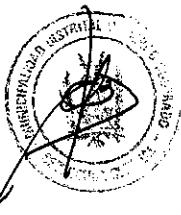
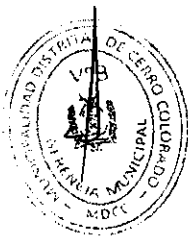
Transcurrido el plazo señalado en el numeral 70.1 del artículo 70° del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, sin que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro emita pronunciamiento alguno sobre el pedido de regularización de licencia de edificación objeto de calificación, opera al favor del solicitante el silencio administrativo positivo, siempre y cuando, éste haya cumplido con presentar todos los requisitos exigidos en el artículo 7° de esta ordenanza municipal y no estar comprendido el predio dentro de los supuestos establecidos en la Cuarta Disposición Transitoria y Final de la antedicha norma municipal.

ARTÍCULO 11°.- DEL ABANDONO.

De incumplir el peticionante con presentar, por más de quince (15) días hábiles, alguna documentación requerida por autoridad competente, se declarará de oficio el abandono del procedimiento, acorde con el lineamiento estatuido en el artículo 191° de la Ley Procedimiento Administrativo General, de aplicación supletoria.

ARTÍCULO 12°.- DE LA DEMOLICIÓN.

Aquellas edificaciones que no hayan regularizado su licencia edificación al vencimiento de la presente norma municipal, serán materia de demolición de acuerdo con lo prescrito en el artículo 93° de la Ley N° 27972.



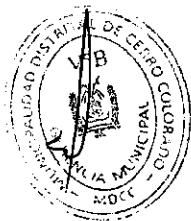


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

CAPÍTULO VI
DEL CONTROL POSTERIOR

ARTÍCULO 13°.- DEL CONTROL POSTERIOR.

El 100% de las licencias otorgadas al amparo de este dispositivo legal, están sujetas a control posterior, por tanto de no estar conforme la documentación con la inspección de campo que efectuará la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público éstas serán declaradas nulas de oficio, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que fueren correspondientes, así como la imposición del 100% de la multa por construir sin licencia, equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar.



CAPÍTULO VII

DEL PADRÓN DE CONTRIBUYENTES

ARTÍCULO 14°.- DEL PADRÓN DE CONTRIBUYENTES.

Las licencias otorgadas bajo los alcances de esta norma municipal, bajo responsabilidad funcional, deberán hacerse de conocimiento a la Gerencia Municipal, como a la Gerencia de Administración Tributaria, a fin que se actualice el padrón de contribuyentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- DECRETAR que lo no previsto en esta ordenanza municipal se regula, supletoriamente, por la Ley N° 27157 y sus normas reglamentarias.

SEGUNDA.- SUSPENDER los procedimientos sancionadores y/o procedimientos de ejecución coactiva que se encuentren en trámite, iniciados contra los propietarios que presenten su expediente de regularización de licencia de edificación bajo los alcances de esta norma municipal.

TERCERA.- ESTABLECER que los expedientes por regularización de licencia de edificación o conformidad de obra con variación, que a la fecha que entre en vigencia el presente dispositivo legal, se encuentren observados por no cumplir con los parámetros urbanísticos, edificatorios y demás aspectos normativos mencionados en el artículo 8° de esta ordenanza, podrán ser materia de regularización a través de ésta norma municipal, siempre que el administrado exprese por escrito su voluntad de acogerse a este procedimiento especial y simplificado de regularización de licencia de edificación.

CUARTA.- PRECISAR que en ningún caso los derechos de trámite por regularización de licencia de edificación, conformidad de obra u otros conexos y/o multas pagadas por sanciones impuestas por construir sin licencia serán objeto de devolución.

QUINTA.- DETERMINAR que no están comprendidas dentro de los alcances de esta norma municipal, las edificaciones construidas en:

- Áreas de dominio público y/o reservas para obras viales de interés nacional, regional o local.
- Predios inscritos registralmente como rústicos.
- Zonas Agrícolas.
- Zonas de Equipamiento Urbano.
- Zonas de Recreación Pública.
- Zonas de Reglamentación Especial Natural.
- Zonas de Reglamentación Especial Ambiental.
- Zonas de Reglamentación Especial de Peligro.
- Zonas de Servicios Públicos Complementarios.
- Zonas de Usos Especiales.
- Zonas Habilitadas en Espacio de Alto Peligro.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

- Zonas Monumentales.
- Zonas Pre Urbanas.

SEXTA.- ESTATUIR que la falsedad en la declaración, información o documentación presentada, es de estricta y exclusiva responsabilidad del propietario y del o de los profesionales que intervengan en este procedimiento, quienes responden solidariamente por las sanciones administrativas, civiles y/o penales que hubieren; sin perjuicio de poner de conocimiento al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para impongan las medidas disciplinarias que fueren pertinentes.

