



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 405 -MDCC

Cerro Colorado, 25 JUN 2018

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Cerro Colorado en Sesión Ordinaria N° 12-2018-MDCC del 18 de junio del 2018 trató la propuesta ordenanza municipal de regularización de licencias de habilitación urbana, recepción de obras, licencias de edificación y conformidades de obra en el distrito de Cerro Colorado; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194° de la Constitución Política del Estado y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos del gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 79°, numeral 3, sub numeral 3.6, de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala como una función específica exclusiva de las municipalidades distritales la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en su artículo 38° establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local, propiciarán estímulos para la producción e inversión inmobiliaria, otorgando incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de favorecer la sostenible densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano;

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, estando a lo expuesto, el Pleno del Concejo Municipal en uso de sus facultades conferidas en el numeral 8 del artículo 9° de la Ley N° 27972, concordante con el artículo 40° del mencionado dispositivo legal, en Sesión Ordinaria N° 12-2018-MDCC del 18 de junio del 2018, por **UNANIMIDAD** emite la siguiente.

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la norma municipal de regularización de licencias de habilitación urbana, recepción de obras, licencias de edificación y conformidades de obra en el distrito de Cerro Colorado; la que consta de cuatro (4) títulos, catorce (14) artículos y once (11) disposiciones complementarias, transitorias y finales, cuyo texto íntegro será publicado en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

ARTÍCULO SEGUNDO: DEROGAR toda disposición que se oponga a la presente ordenanza municipal.

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

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a 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 QUINTO: 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 SEXTO: 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
Econ. Manuel E. Vera Paredes
ALCALDE





ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

TÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO.

Establecer un período temporal y extraordinario de regularización para aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones informales que hubieran sido ejecutadas por sus propietarios sin contar con las respectivas Licencias y/o resoluciones de recepción de obra y/o de conformidad de obra, pero que se encuentren comprendidas en las normas urbanísticas vigentes, hasta el 31 de julio del 2017.

ARTÍCULO 2°.- ÓRGANOS COMPETENTES.

Los órganos competentes para llevar a cabo los procedimientos previstos en esta norma municipal son la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, quien resolverá en primera instancia administrativa, unidad orgánica que actuara con el sustento técnico de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, así como de la Sub Gerencia de Obras Privadas. En tanto, la Gerencia Municipal, se pronunciara sobre estos procedimientos en segunda y última instancia administrativa.

ARTÍCULO 3°.- SUJETOS DE REGULARIZACIÓN.

Podrán acogerse a los beneficios de la presente norma, todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, propietarias y/o aquellas que justifiquen derechos de las Habilitaciones y Edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia respectiva, desde julio de 1999 hasta el 31 de julio de 2017, debiendo para tal fin cumplir con los requisitos exigidos en este dispositivo legal y la normatividad de la materia.

ARTÍCULO 4°.- DEFINICIONES.

Para la aplicación de esta ordenanza se considerara las siguientes definiciones:

- Administrado.-** Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-** Documento al cual se sujeta el proceso de edificación, el mismo que es emitido por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición.
- Certificado de Zonificación y Vías.-** Documento al cual se sujeta el proceso de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los planos urbanos vigentes.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- d) **Habilitación Urbana Ejecutada.-** Aquella que se ha ejecutado sin contar con las respectivas licencias antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza. La aprobación de este procedimiento se realiza en vía de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de obras.
- e) **Licencia de Regularización de Habilitación Urbana y/o de Edificación.-** Autorización que expide la Municipalidad de Cerro Colorado para las obras objeto de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en este dispositivo legal.
- f) **Responsable de Obra del Trámite de Regularización de Edificaciones.-** Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente inspección ocular al predio materia de trámite, este se encuentra de acuerdo a los documentos y planos presentados; dicha responsabilidad es irrenunciable; toda vez, que el profesional ha verificado que las obras ejecutadas cumplen con las disposiciones de la presente ordenanza y demás normas aplicables al caso.
- g) **Responsable del Trámite de Recepción de Obras.-** El administrado. Sin perjuicio de lo señalado, la Municipalidad de Cerro Colorado podrá concluir el procedimiento de habilitación urbana con participación de los involucrados, ante la inactividad y/o desidia del administrado titular de la Licencia de Habilitación Urbana, con el fin de cautelar las áreas de aporte designadas en la Licencia y proceder a su utilización mediante actos de disposición o de administración de acuerdo al marco legal vigente. Se entenderá como plazo para que proceda la intervención de la Municipalidad, el de veinte (20) años contados desde el día siguiente en que se obtuvo la Licencia de Habilitación Urbana. Este último procedimiento a cargo de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, no está sujeto al silencio administrativo positivo.
- h) **Zonas Urbanas Consolidadas.-** Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones o Asentamientos Humanos que cuentan con los servicios públicos domiciliarios instalados de agua, desagüe, electricidad, y servicio de alumbrado público. Se tendrá como criterio técnico evaluador, que posean las dos terceras partes con edificaciones habitables.

TÍTULO II DE LAS HABILITACIONES URBANAS

ARTÍCULO 5º.- APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

- 5.1 La resolución de aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas, expedida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, deberá contener la resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización y, de ser el caso, la aprobación de la recepción de obras.
- 5.2 La aprobación y evaluación será de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley N° 29090, normas modificatorias y reglamentarias vigentes.
- 5.3 El expediente técnico para la aprobación de habilitación urbana ejecutada está constituido por:



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- a) Solicitud del propietario. En caso que el solicitante no sea el propietario que aparece inscrito en SUNARP, deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.
- b) Escritura pública y/o copia literal de dominio expedido por SUNARP del terreno inscrito en el Registro de Predios, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- c) Tratándose de personas jurídicas, propietarias del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- d) Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
- e) Plano de ubicación con la localización del terreno.
- f) Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Éste contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
- g) Plano Perímetro y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- h) Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
- i) Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
- j) Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios. Para el caso de redención de aportes, las entidades receptoras emitirán los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.
- k) 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 ejecutadas.
- l) Recibo de pago.
- m) Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) por triplicado, debidamente suscrito.

ARTÍCULO 6°.- PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

6.1 El procedimiento administrativo de habilitación urbana ejecutada en vía de regularización tiene un plazo de veinte (20) días hábiles, renovables por única vez siempre y cuando se formulen observaciones, y de evaluación previa con silencio administrativo negativo, el cual se sujeta al siguiente trámite:

- a) Una vez ingresado el expediente por Mesa de Partes de la Municipalidad (Área de Gestión Documentaria y Archivo) ésta lo remite al área competente, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 5° de esta norma municipal, en el plazo de cinco (5) días hábiles, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el artículo 125° de la Ley N° 27444.
- b) La Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones urbanas procederá a efectuar la inspección ocular y su informe técnico respectivo, en el plazo de ocho (8) días hábiles.
- c) De existir observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que lo subsane en el plazo de siete (7) días hábiles. Y en caso que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, o los realiza de manera incompleta, se procederá a emitir la Resolución de Improcedencia y concluirá el presente procedimiento.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- d) En caso que no exista observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, se procederá a realizar la liquidación de los derechos respectivos en el plazo de dos (2) días hábiles, la cual deberá ser cancelada por el solicitante. Una vez comunicada la cancelación total de la liquidación por parte del solicitante, se emitirá la resolución de aprobación en el plazo de tres (3) días hábiles.
- e) Sólo en aquellos casos en los que la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas informe que el procedimiento de recepción de obras de una habilitación urbana no ha sido concluido por el propietario o aquel que tiene derecho a habilitar, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro en representación de la Municipalidad de Cerro Colorado iniciará el procedimiento de recepción de obras, conforme se encuentra establecido en el artículo 4, literal g) del presente dispositivo legal.

ARTÍCULO 7º.- BENEFICIOS.

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

- 7.1 Para el caso de habilitaciones urbanas residenciales, condonación del 90 % de la multa establecida en el cuadro de infracciones y sanciones vigente a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- 7.2 Para el caso de habilitaciones urbanas comerciales y otras, condonación del 70% de la multa establecida en el cuadro de infracciones y sanciones vigente de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- 7.3 Para el caso de habilitaciones urbanas en zonificación industriales, cuya área no sea mayor a 1,000 m², condonación del 80% de la de la multa establecida en el cuadro de infracciones y sanciones vigente de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

TÍTULO III DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 8º.- APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

- 8.1 La aprobación y evaluación será de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, normas modificatorias y reglamentarias vigentes.
- 8.2 En caso que el administrado solicite Licencia de Regularización de Edificaciones, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva los siguientes documentos:
 - a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el Responsable de Obra y el Propietario.
 - b) FUE Formulario Único de Edificación, (para los casos de obras que no cuenten con acabados y se encuentren en etapa de finalización de obra).
 - c) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar escritura pública que acredite el derecho a edificar.
 - d) Documento con fecha cierta donde se acredite que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- e) Tratándose de personas jurídicas, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- f) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización.
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
- g) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- h) Carta de seguridad de obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.
- i) Certificado de estabilidad estructural.
- j) Certificado de buen funcionamiento de instalaciones sanitarias y eléctricas.
- k) Declaración jurada del profesional constataador y/o profesionales, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- l) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, 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.
- m) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen
- n) En caso de ubicarse el terreno frente a vía principal, arterial o colectora metropolitana deberá acompañar el Certificado de Alineamiento expedido por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- o) Autorización de la Junta de Propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.
- p) Para el caso de modalidades de aprobación C y D, además deberá presentar:
 - Memoria y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y propietario, anexando los comprobantes de pago por derecho de revisión para la comisión AD-HOC correspondiente.
 - Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.
 - Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.
 - Estudio de accesibilidad y evacuación vehicular, peatonal y discapacitados, cuando las normas vigente lo requieran.
- q) En caso de estaciones de combustible y actividades especiales, deberá anexar los Certificados de Alineamiento y Compatibilidad de Uso otorgados por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- r) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.
- s) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.
- t) Todos los documentos técnicos deberán ser presentados en archivo digital.

ARTÍCULO 9°.- PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

- 9.1 El plazo del trámite de regularización es de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente de regularización, para la Verificación Administrativa y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- 9.2 Presentada la documentación indicada en el artículo 8° de esta ordenanza, el área competente efectuará la inspección ocular correspondiente, confrontando lo ejecutado en la obra con lo graficado en los planos, verificando así que se cumplan con los 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.
- 9.3 Si durante la verificación técnica y administrativa correspondiente, se encontrara observaciones subsanables, se notificará al administrado para que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales, a fin de que cumpla con subsanarlas, en caso venciera el plazo otorgado sin que se hubiese subsanado las observaciones, el procedimiento será declarado "improcedente", disponiéndose las acciones pertinentes.
- 9.4 Si el resultado de la verificación correspondiente es "procedente", se liquidará los conceptos de pago a que hubiera lugar, los cuales deberán ser cancelados para la emisión de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación.
- 9.5 El valor de la multa por concepto de regularización, será equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar.

ARTÍCULO 10°.- 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:

- 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.
- 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. De ser necesario la misma Sub gerencia podrá solicitar al administrado el Certificado de Alineamiento.
- 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.
- 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.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- f) 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 y Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa, podrán ser regularizadas siempre que se 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.
- g) En caso de déficit de estacionamiento, si la edificación es para uso residencial, podrá ser regularizada, sin carga técnica alguna, siempre y cuando se presente declaración jurada con firma legalizada ante Notario Público, en la cual indique que el uso de la edificación es para uso residencial y a la vez adjuntar un contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 500 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio; en caso de no cumplir con la última condición, aún podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica.
- h) Si la edificación es distinta de uso residencial (comercial, industrial, etc.), podrán ser regularizadas, sin carga técnica, siempre que se presente contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 500 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio; en caso de no cumplir dicha condición, aún podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica.
- i) Las puertas levadizas y/o puertas que tengan la abertura hacia la vía pública y 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 (UN MIL CON 00/100 SOLES) como multa adicional por la infracción cometida. En caso de tener más de una puerta con abertura hacia la vía pública se pagará adicionalmente, por cada puerta, el monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la multa precitada.
- j) Las escaleras de edificaciones unifamiliares, multifamiliares y de evacuación que tengan hasta 0.90 m., mínimo de ancho, deberán ser regularizadas siempre y cuando tengan una verificación e informe por un evaluador de riesgos de la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos de Desastres y no sobrepasen los cinco (5) pisos de altura. Asimismo, las mismas escaleras para vivienda unifamiliar y multifamiliar de contar con diagonales con menor ángulo de 45°, y no contar con paso contra paso de acuerdo al Reglamento, será bajo responsabilidad del propietario o propietarios que suscriban la documentación, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo que se establecerá una carga registral en la cual se establezca la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.
- k) En aquellas edificaciones que estén ubicadas en esquina, que no cumplan con el Ochavo exigido en la norma y que no estén ubicadas en avenidas principales, podrán ser regularizadas con un certificado otorgado por arquitecto colegiado y habilitado que suscriba que la edificación no obstaculiza la visibilidad peatonal y vehicular. Se establecerá una carga registral en la cual no podrán hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones de Licencia de Edificación expedida, hasta levantar las observaciones respectivas.
- l) Los pozos de luz que tengan menos de lo establecido en las normas urbanísticas, podrán ser regularizados con un ancho mínimo de 1.80 m. de pared a pared, por ambos lados y solo hasta cinco (5) pisos, lo cual será bajo responsabilidad única y exclusiva del propietario, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo que, se establecerá carga registral en la cual se establecerá la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.





Municipalidad Distrital
de Cerro Colorado

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- m) Las edificaciones que se encuentren en predios que cuenten con licencia de habilitación urbana, pero que no hayan concluido con el procedimiento de recepción de obra, podrán ser materia de regularización, estableciéndose una carga registral señalando la imposibilidad de tramitar el procedimiento de conformidad de obra y declaratoria de edificación con o sin variación, hasta que haya concluido el primer procedimiento señalado.

ARTÍCULO 11°.- 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:

- a) 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 29090.
- Condonación del 90% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones de hasta tres (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.
- c) Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia, para edificaciones mayores de tres (3) pisos hasta cinco (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.
- d) Condonación del 70% de la multa por construir sin licencia, para edificaciones mayores de cinco (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.
- e) Condonación del 60% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C, descrita en el artículo 10°, descrita en el artículo 10° numeral 3 de la Ley N° 29090.
- f) Condonación del 50% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad D, descrita en el artículo 10°, descrita en el artículo 10° numeral 3 de la Ley N° 29090.
- g) Condonación del 90% de la multa por construir y/o demoler sin licencia de edificación para instituciones educativas que cuenten con convenio vigente para prestación de servicios educativos con la Gerencia Regional de Educación del Gobierno Regional de Arequipa.
- h) Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia de edificación para las industrias elementales, livianas, grandes, medianas y pequeñas; como también en comercios zonales, industriales, especializados, vecinales, sectoriales de las empresas consideradas en la Modalidad C y D, que se encuentran ubicadas en el distrito de Cerro Colorado.

ARTÍCULO 12°.- IMPEDIMENTOS.

No podrá acogerse a esta ordenanza, las edificaciones que tienen las siguientes características:

- 12.1 Propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentren las edificaciones).
- 12.2 Edificaciones que no cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios.



ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

TÍTULO IV DE LA VIGENCIA Y DEL CONTROL POSTERIOR

ARTÍCULO 13°.- VIGENCIA.

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, así como para regularización de edificación ejecutadas es de ciento veinte (120) días calendarios, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta ordenanza en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

ARTÍCULO 14°.- DEL CONTROL POSTERIOR.

14.1 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.

14.2 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.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- DECRETAR que lo no previsto en esta ordenanza municipal se regula supletoriamente, por la ley 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 habilitación urbana y/o edificación, bajo los alcances de esta norma municipal.

TERCERA.- ESTABLECER que los expedientes por regularización de licencia de habilitación urbana y/o edificación, conformidad de obra, que a la fecha que entre en vigencia el presente dispositivo legal, se encuentren observados por no cumplir con los parámetros vigentes, podrán ser materia de regularización a través de esta norma municipal, siempre que el administrado exprese por escrito su voluntad de acogerse a esta ordenanza.

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

QUINTA.- ESTATUIR que para la regularización de obras ejecutadas directamente por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado se conformará una comisión técnica integrada por las correspondientes unidades orgánicas competentes, acorde a la obra ejecutada. Comisión que se conformará con un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de cinco (5) miembros.

SEXTA.- DECRETAR que para la regularización de obras ejecutadas por otras entidades del Estado dentro del distrito de Cerro Colorado, se conformará una comisión técnica calificadora, la que deberá estar integrada por un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú, un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú, un (1) representante de la Gerencia de





ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y CONFORMIDADES DE OBRA EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

Desarrollo Urbano y Catastro, así como otros profesionales de acuerdo al proyecto de inversión pública ejecutado.

SÉPTIMA.- DETERMINAR que las actuaciones de los revisores urbanos se encuentran sujetas a la solicitud que practiquen los administrados y a la opinión vinculante de las unidades orgánicas competentes. De ser favorable, los gastos y honorarios que irrogue la actuación de los revisores urbanos corren por cuenta del administrado solicitante.

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

- Área 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 es Espacio de Alto Peligro.
- Zonas Monumentales.

NOVENA.- ESTABLECER 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 en conocimiento al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para que se imponga las medidas disciplinarias que fueren pertinentes.

DÉCIMA.- DETERMINAR que previo Acuerdo Conciliatorio Extrajudicial suscrito y aprobado por el administrado beneficiario y la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, se podrá pactar el fraccionamiento de las multas hasta por un máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de presentación al acogimiento a este dispositivo legal; para tal fin, se faculta al Procurador Público Municipal para que celebre los acuerdos conciliatorios que fueren correspondientes, con la debida sustentación de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, salvaguardando el bienestar e interés de éste gobierno local.

DÉCIMO PRIMERA.- ESTATUIR que el régimen excepcional y plazo establecido por esta ordenanza, de acuerdo al artículo décimo tercero, es concluyente, de aplicación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la Ley N° 29090, modificada por la Ley N° 30494.