



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

ORDENANZA N° 551 -MDCC

Cerro Colorado, 20 de abril del 2022.

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DE CERRO COLORADO;

POR CUANTO:

Visto, en sesión de Concejo N° 007-20221-MDCC de fecha 13 de abril del 2022; el informe técnico N° 078-2022-SGOP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Obras Privadas; el informe N° 0115-2022-SGPHU-GDUC-MDCC de la encargada de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas; el informe legal N° 010-2022-MCC-GDUC-EL.SLMP de la Especialista Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro y el informe legal N° 023-2022-GAJ-MDCC del Gerente de Asesoría Jurídica.

CONSIDERANDO:

Que, los Gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por Ley de Reforma Constitucional N° 28607 y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972.

Que, el numeral 3.6.4 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972 establece que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales.

Que, mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones con el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

Que, la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos establecido en la Ley acotada.

Que, el Reglamento de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece que las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018 sin la correspondiente licencia son regularizadas por las Municipalidades, y agrega que los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Que, la crisis generada por el COVID 19 ha ocasionado la paralización económica no solo en el sector construcción sino en todas las actividades económicas del país por lo que corresponde la aprobación de la presente ordenanza municipal.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 9°, artículo 39° y el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal por **UNANIMIDAD** aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO.

TÍTULO I

GENERALIDADES

ARTÍCULO 1° - OBJETO.

Establecer un período atemporal para la regularización de aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones que hubieran sido ejecutadas por los propietarios y/u otros sin contar con la respectiva licencia de habilitación urbana y/o edificación.

ARTÍCULO 2° - ÓRGANOS COMPETENTES.

Los órganos competentes para llevar a cabo el procedimiento previsto en esta norma municipal, son los siguientes:





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

- La Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro quien resolverá en primera instancia administrativa, teniendo como apoyo técnico la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas y la Subgerencia de Obras Privadas.
- En tanto; la Gerencia Municipal, se pronunciará sobre éstos procedimientos en segunda y última instancia administrativa.

ARTÍCULO 3° - SUJETOS DE REGULARIZACIÓN.

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación, respecto del predio materia de la solicitud; que hayan ejecutado habilitaciones urbanas y/o edificaciones sin la licencia respectiva, debiendo para tal fin cumplir con los requisitos exigidos en las normas urbanísticas vigentes, sus reglamentos, modificatorias y las contenidas en este dispositivo legal.

ARTÍCULO 4° - VIGENCIA DE LA ORDENANZA

El plazo de vigencia de la presente ordenanza será hasta el 31 de diciembre del 2022 y podrán solicitar su trámite respectivo a partir del día siguiente de publicada la presente norma municipal.

ARTÍCULO 5° - DEFINICIONES.

Para la aplicación de la presente ordenanza se tendrá presente las siguientes definiciones:

- ADMINISTRADO.-** Persona natural o jurídica, 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 (5) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14° del TUO de la Ley 20900; el que es 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, el mismo que es emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14° del TUO de la Ley 20900; el que es otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los planos urbanos vigentes.
- HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA.-** Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia y/o autorización municipal, antes de la entrada en vigencia de esta 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.
- 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.
- RESPONSABLE DE OBRA DEL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.-** Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil; colegiado y habilitado, 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 esta ordenanza y demás las normas aplicables al caso.
- RESPONSABLE DEL TRÁMITE DE RECEPCIÓN DE OBRAS.-** El administrado. Sin perjuicio de lo señalado, la Municipalidad Distrital 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 preservar 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.
- ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS.-** Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones, Asentamientos Humanos o Pueblos Jóvenes que cuentan con los servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. Se tendrá como criterio técnico evaluador, que posean las dos terceras partes con edificaciones habitables.

TÍTULO II

DE LAS HABILITACIONES URBANAS

Las resoluciones de las habilitaciones urbanas ejecutadas expedidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado contendrán la aprobación del proyecto de habilitación urbana en vías de regularización; y de ser el caso, la aprobación de la recepción de obras.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

La evaluación y aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas serán de acuerdo a las modalidades establecidas en el TUO de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, sus reglamentos y modificatorias.

ARTÍCULO 6° - REQUISITOS PARA SOLICITAR LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

Para acogerse a la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, los administrados deberán presentar a la Municipalidad de Cerro Colorado; la solicitud correspondiente y un expediente que contenga lo siguiente:

- Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, por triplicado (en originales) y debidamente suscritos por el propietario y profesionales responsables, debidamente suscritos por el administrado y los profesionales responsables, en él se indicará el número de recibo de pago por derecho de tramitación cancelado ante la municipalidad; y se adjuntará copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales correspondientes. (Todas las modalidades).
- En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación con la que acredite que cuenta con derecho a realizar una habilitación urbana.
 - Declaración jurada consignando el número de la partida registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.
 - En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
 - Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica. Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.
 - Certificado de Zonificación y Vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
 - Documentación técnica, firmada por el administrado y el profesional responsable (en original y por triplicado) conformada por:
 - Plano de ubicación con la localización del terreno; y en coordenadas UTM.
 - Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y, las áreas correspondientes a los aportes. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
 - Plano Perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
 - Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
 - Indicación del número de recibo de pago de los aportes reglamentarios redimido en dinero ante las entidades respectivas, de ser el caso.
 - Declaración jurada suscrita por el administrado y el profesional constataador de obra, en la que indique que se verificó que las obras se ejecutaron, total o parcialmente.
 - Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
 - Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.
 - Indicación del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución, en el rubro de obras complementarias y vigentes a la fecha de regularización, además de lo establecido en el Art. 8 de la presente ordenanza.
 - En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo:
 - Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
 - Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.
 - Si lo viere por conveniente; el administrado, adicionalmente adjuntará los requisitos de la recepción de obras, los mismos que se encuentran establecidos en el TUO de la Ley N° 29090, su reglamento el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y el TUPA institucional vigente.
 - Toda la documentación técnica y administrativa deberá ser presentada en archivo digital.

ARTÍCULO 7°. PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

El procedimiento comprende la admisión, evaluación y aprobación de la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas; teniendo como plazo máximo para resolver veinte (20) días hábiles. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme, siendo el siguiente:

- Una vez ingresado el expediente por la Oficina de Trámite documentario (Mesa de Partes) de la Municipalidad, ésta lo remite al área competente, para la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6° de la presente norma municipal, en un plazo que no exceda los cinco (5) días hábiles.
De encontrarse incompleto el referido expediente, se pondrá de conocimiento al administrado para subsanación de observaciones, otorgándosele un plazo máximo de dos (02) días hábiles, ello acorde a lo dispuesto en el artículo 136° de TUO



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

27444. Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud o formulario y la devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersona a reclamarla.

- c. Una vez subsanadas las observaciones, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas; procederá a efectuar la inspección in situ y emitirá su informe técnico respectivo, conteniendo el resumen de la verificación física de las obras y su valorización conforme a los costos unitarios vigentes, en el plazo de cinco (05) días hábiles; de existir observaciones, se comunicará al administrado para su subsanación, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles. De no ser subsanadas las observaciones en forma oportuna, se emitirá la Resolución denegatoria del trámite solicitado, concluyéndose el procedimiento y disponiéndose las acciones pertinentes.
- Con la emisión del informe técnico, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas dispone de tres (03) días hábiles para programar la sesión y convocar a la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas.
- e. La Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas dispone de cinco (05) días hábiles para la calificación oportuna del proyecto, para lo cual confrontará lo ejecutado con lo graficado en los planos y verificará si se cumple con los parámetros otorgados según la zonificación del predio, posterior emitirá su dictamen. Dicho dictamen es de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de la Licencia de Habilitación Urbana.
- f. De ser conforme el dictamen o en el caso que las observaciones sean subsanadas en su totalidad, se procederá a realizar la liquidación de la multa y se cotejara con el monto cancelado por el administrado. Si el monto es igual al cancelado se procederá a emitir la resolución de aprobación en el plazo de tres (03) días hábiles, posterior se hará su entrega así como dos juegos de FUEs y los planos correspondientes. En el caso que existirá alguna diferencia se notificará al administrado para que en el plazo de cinco (05) días hábiles cancele el diferencial; y una vez efectuado el pago se emitirá la resolución de aprobación en el plazo de tres (03) días hábiles, posterior se hará su entrega así como dos juegos de FUEs y los planos correspondientes.
- g. En el caso que la habilitación urbana en vías de regularización se efectúe en conjunto con la recepción de obras y con las edificaciones ejecutadas sin licencia, éste último se registrará por lo establecido en el TUO de la Ley N° 29090 y su reglamento el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
- h. En aquellos casos donde la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas detecte 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 8° - BENEFICIOS.

Los administrados; sean personas naturales o jurídicas, que deseen regularizar su Habilitación Urbana al amparo de la presente Ordenanza Municipal se les otorgará una reducción de su multa administrativa contenida en el Art. 39 literal d) del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, el cual fija el 10% del valor total de la obra ejecutada, beneficios que seguidamente se pasan a detallar:

MODALIDAD	% DE CONDONACIÓN
A	85 %
B	85 %
C	70 %
D	70 %

Asimismo se encuentra dentro de los alcances de la presente ordenanza, los administrados que tengan procedimientos coactivos instaurados en su contra en materia de habilitaciones urbanas, debiendo el administrado cancelar todos los gastos administrativos que se haya generado en dicho procedimiento.

ARTÍCULO 9° IMPEDIMENTOS.

No podrán acogerse a la presente ordenanza, aquellos predios que se encuentren inmersos en la Sentencia de Vista N° 183-2019 (Resolución N° 24-2019) emitida por la Primera Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que en su parte resolutoria; entre otros, dispone Integrar la Sentencia de fecha 08/03/2019, en el sentido que dispone la suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado mediante O.M. N° 961, en relación a otorgamientos de certificados de zonificación y vías destinadas al trámite de proyectos de habilitación urbana y planes específicos, compatibilidad de uso, aprobación de planes específicos y habitacionales urbanas, referidos a predios que tenían con el PDM 2002-2015 Zonificación de AA (Zona Agrícola) RP (Zona de reserva paisajista) ZR (Zona recreativa) OU (Otros usos) ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025, se subsane o se ajuste todas las inobservancias técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes.

TÍTULO III

DE LAS EDIFICACIONES



Rumbo al bicentenario
Gobierno Municipal 2019 - 2022

Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad - Cerro Colorado - Arequipa

Central Telefónica 054-382590 Fax 054-254776

Página Web: www.municerroc Colorado.gob.pe - www.mdcc.gob.pe

E-mail: imagen@municerroc Colorado.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

Las resoluciones de edificaciones ejecutadas expedidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado contendrá la aprobación del proyecto de edificación en vías de regularización; y de ser el caso, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

La evaluación y aprobación de las licencias de edificación ejecutadas serán de acuerdo a las modalidades establecidas en el TUO de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, sus reglamentos y modificatorias.

ARTÍCULO 10°. REQUISITOS PARA SOLICITAR LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

Para acogerse a la regularización de licencias de edificación ejecutadas, los administrados deberán presentar a la Municipalidad de Cerro Colorado; la solicitud correspondiente y un expediente que contenga lo siguiente:

- a. Formulario Único de Edificación - FUE, por triplicado y debidamente suscritos por el propietario y profesionales responsables, en él se indicará el número de recibo de pago por derecho de tramitación cancelado ante la municipalidad; y se adjuntará copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales correspondientes. (Todas las modalidades).
- b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación con la que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- d. Declaración jurada donde se señale que el predio cuenta por lo menos con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobada.
- e. Documentación técnica, firmada por el administrado y el profesional responsable (en original y por triplicado), compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización, según formato y norma GE.020; y en coordenadas UTM.
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones) acorde a la norma A.010.
 - Memoria descriptiva.
 - Declaración jurada donde se señale o acredite la fecha de ejecución de la obra.
 - Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
 - Declaración jurada del profesional responsable y/o constataador, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.
 - Declaración jurada del profesional y del administrado donde se señale o acredite el funcionamiento de los servicios básicos, en los casos que corresponda: 1. Cuando la edificación se encuentre concluida y cuente con los servicios básicos instalados y en funcionamiento, deberá de adjuntarse la respectiva declaración jurada, 2. Cuando la edificación se encuentre en casco rojo no se exigirá la declaración jurada; empero, se dejara constancia de las obras faltantes, para ser consignadas en la resolución respectiva.
- f. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- g. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredite que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- h. Certificado de alineamiento vigente, expedido por la propia Municipalidad de Cerro Colorado, de ser el caso. (Para todas las modalidades y solo para los trámites de regularización).
- i. Autorización de la junta de propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.
- j. Adicionalmente; y para casos de las modalidades C y D, deberá presentar:
 - Memoria y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y/o administrado, anexando los comprobantes de pago por derecho de revisión para la comisión AD- HOC, de corresponder.
 - Las edificaciones del sector educación, 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 vigentes lo requieran.
 - En caso de actividades especiales, deberá anexar el certificado de compatibilidad de uso otorgado por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y/o documentos necesarios de la entidad correspondiente.
- k. Indicación del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización, además de lo establecido en el Art. 13 de la presente ordenanza.
- l. Si lo viere por conveniente; el administrado, adicionalmente adjuntará los requisitos de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, los mismos que se encuentran establecidos en el TUO de la Ley N° 29090, su reglamento el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y el TUPA institucional vigente.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

- m. Toda la documentación técnica y administrativa deberá ser presentada en archivo digital.

ARTÍCULO 11°. PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

El procedimiento comprende la admisión, evaluación y aprobación de la regularización de edificaciones ejecutadas; teniendo como plazo máximo para resolver veinte (20) días hábiles. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme, siendo el siguiente:

- Una vez ingresado el expediente por la Oficina de Trámite documentario (Mesa de Partes) de la Municipalidad, ésta lo remite al área competente, para la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 10° de la presente norma municipal, en un plazo que no exceda los cinco (5) días hábiles.
- b. De encontrarse incompleto el referido expediente, se pondrá de conocimiento al administrado para subsanación de observaciones, otorgándosele un plazo máximo de dos (02) días hábiles, ello acorde a lo dispuesto en el artículo 136° de TUO 27444. Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud o formulario y lo devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersona a reclamarla.
- c. Una vez subsanadas las observaciones, la Sub Gerencia de Obras Privadas; procederá a verificar que el predio por el que se pretende obtener la licencia de edificación en vías de regularización cuente con la respectiva habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda a los planos presentados, para tal caso realizara la inspección in situ, donde además deberá verificar que la valorización efectuada por el administrado sobre la que cancelo el requisito de la multa corresponda a la edificación a regularizar y en conformidad a los valores unitarios oficiales aprobados y vigentes, posterior emitirá su informe técnico respectivo, en el plazo de cinco (05) días hábiles; de existir observaciones, se comunicará al administrado para su subsanación, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles. De no ser subsanadas las observaciones en forma oportuna, se emitirá la Resolución denegatoria del trámite solicitado, concluyendo el procedimiento y disponiéndose las acciones pertinentes.
- d. Con la emisión del informe técnico, la Sub Gerencia de Obras Privadas dispone de tres (03) días hábiles para programar la sesión y convocar a la Comisión Técnica de Edificaciones.
- e. La Comisión Técnica de Edificaciones dispone de cinco (05) días hábiles para la calificación oportuna del proyecto, para lo cual confrontara lo ejecutado en la obra con lo graficado en los planos y verificara si se cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra o en todo caso con los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar, posterior emitirá su dictamen. Dicho dictamen es de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de la licencia de edificación.
- f. De ser conforme el dictamen o en el caso que las observaciones sean subsanadas en su totalidad, se procederá a realizar la liquidación de la multa y se cotejara con el monto cancelado por el administrado. Si el monto es igual al cancelado se procederá a emitir la resolución de aprobación en el plazo de tres (03) días hábiles, posterior se hará su entrega así como dos juegos de FUEs y los planos correspondientes. En el caso que existirá alguna diferencia se notificara al administrado para que en el plazo de cinco (05) días hábiles cancele el diferencial; y una vez efectuado el pago se emitirá la resolución de aprobación en el plazo de tres (03) días hábiles, posterior se hará su entrega así como dos juegos de FUEs y los planos correspondientes.
- g. En el caso que la licencia de edificación en vías de regularización se efectuó en conjunto con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, éste último se registrará por lo establecido en el TUO de la Ley N° 29090 y su reglamento el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

ARTÍCULO 12°. 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:

- a. Las edificaciones de uso residencial unifamiliar y multifamiliar en áreas consolidadas, podrán ser regularizadas con porcentajes de áreas libres menores a las normativas, siempre que hayan resuelto adecuadamente la iluminación y ventilación de conformidad con el RNE de los ambientes, completándose con los medios alternativos artificiales y/o mecánicos.
- b. 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 ubique el predio, el mismo que deberá ser sustentado por el administrado mediante el certificado de alineamiento respectivo, lo cual será verificado por el personal de la Sub Gerencia de Obras Privadas durante la inspección.
- c. Las edificaciones que cuentan con voladizo sobre la vereda con un máximo de cincuenta (50) centímetros, podrán ser regularizadas siempre y cuando cumpla con lo siguiente: a) *Exista un perfil urbano con el 50% mínimo de consolidación de donde se ubique el predio, b) Se ubiquen a una altura de 2 metros 30 centímetros sobre el nivel de vereda y c) 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 219.8, aprobado con Resolución Ministerial N° 214-2011-MEM-DM y demás normas aplicables sobre la materia.* Tener en cuenta que no se otorgara derecho de área techada sobre la vía pública en el primer nivel.

Todos Somos
CERRO COLORADO

Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad - Cerro Colorado - Arequipa

Central Telefónica 054-382590 Fax 054-254776

Página Web: www.municerroc Colorado.gob.pe - www.mdcc.gob.pe

E-mail: imagen@municerroc Colorado.gob.pe

Rumbo al bicentenario
Gobierno Municipal 2019 - 2022



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

- d. Las edificaciones cuyos parámetros urbanísticos permitan hasta 4 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 siguiente fórmula:

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

- e. 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.

Las edificaciones que se hayan ejecutado con una altura de edificación mayor a la permitida por los parámetros urbanísticos de los Planos Urbanos vigentes, podrán ser regularizadas siempre que presenten además de los requisitos exigidos en esta norma municipal, el cambio de zonificación correspondiente emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa.

- g. En caso de déficit de estacionamiento, si la edificación es para uso residencial, podrá ser regularizada, siempre que se presente declaración jurada señalando que el uso de la edificación es para fin residencial y y contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio de 1,000 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio.

Si la edificación es distinta al uso residencial (comercial, industrial, etc.), podrán ser regularizadas, siempre que presente contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por Notario Público, en un radio 1,000 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual la distancia a alquilar con el predio.

Las escaleras principales de acceso de edificaciones multifamiliares o de conjuntos residenciales que tengan menos del ancho mínimo establecido hasta 1.00 metro de ancho, podrán ser regularizadas siempre y cuando tengan la verificación y el informe favorable de un Inspector Técnico de Seguridad en Edificaciones ITSEs, de tipo especializado acreditado o adjuntando el certificado ITSE, de nivel de riesgo medio tramitado y presentado por el administrado y no sobrepase los cinco (05) pisos de altura. Asimismo, las mismas escaleras para vivienda unifamiliar y multifamiliar de contar con diagonales de 45 grados o menores; y no contar con paso contra paso de acuerdo al Reglamento, será bajo responsabilidad del propietario o administrado que suscriban la documentación, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo que se establecerá una carga técnica, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificación expedida y/o solicitar la conformidad de obra, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.

- i. En aquellas edificaciones que estén ubicadas en esquina, que no cumplan con el ochavo exigido en la norma y que no están 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 en la cual no podrán hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones de licencia de edificación expedida, hasta levantar las observaciones respectivas.

- k. 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 y/o administrado, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pudiera ocurrir, por lo que se establecerá una carga técnica ante futuras solicitudes de licencias ampliación, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificación, las dimensiones de los pozos de luz, en todos sus niveles, deberán cumplir lo dispuesto por el RNE.

- l. 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 técnica señalando la imposibilidad de tramitar el procedimiento de conformidad de obra y declaratoria de edificación con o sin variación, hasta que haya concluido la recepción de obras de habilitación urbana.

COMPLEMENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA EL CASO DE LOS PROCEDIMIENTOS RELACIONADOS A LAS HABILITACIONES URBANAS.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios en zonas consolidadas del distrito de Cerro Colorado, están normados por la Ordenanza Municipal N° 420, la misma que en el artículo 4, numeral 3, especifica los cuadros que contienen las áreas mínimas y medidas mínimas del lote urbano según su zonificación, la misma que considerando el Art. 9 del Cap. 01 de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, sobre las zonas urbanas consolidadas de densidad media, debe incluir para todas las zonas residenciales de densidad media (antigua zonificación residencial hasta R4) un área de 90.00 m² con un frente mínimo de 6.00 m para todos los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

ARTÍCULO 13° - BENEFICIOS.

Los administrados; sean personas naturales o jurídicas que deseen acogerse y regularizar su licencia de edificación al amparo de la presente Ordenanza Municipal se les otorgará una reducción de su multa administrativa contenida en el Art. 083 literal "G" del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, el cual fija el 10% del valor total de la obra, beneficios que seguidamente se pasan a detallar:

MODALIDAD	% DE CONDONACIÓN
A	90 %





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

B	80 %
C	70 %
D	70 %

Asimismo, se encuentra dentro de los alcances de la presente ordenanza, los administrados que tengan procedimientos coactivos instaurados en su contra en materia de edificaciones, debiendo el administrado cancelar todos los gastos administrativos que se haya generado en dicho procedimiento.

ARTÍCULO 14° - IMPEDIMENTOS.

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

- Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad calificara el estado en que se encuentren las edificaciones, para lo cual requerirá del informe de la Subgerencia de Gerencia de Riesgos y Desastres).
 - Aquellas edificaciones que no cuenten por lo menos con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado.
 - Aquellas edificaciones que no cumplen con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y aquellos, salvo los establecidos en el Art. 12 de la presente norma municipal.
 - Las edificaciones que se encuentren en litigios o procesos judiciales o que presenten algún impedimento legal inscrito en la partida registral.
- Aquellas edificaciones que se encuentren con cargas inscritas relativas a incumplimiento de parámetros o normas urbanísticas; a excepción de las edificaciones que dentro del proceso de formalización se encuentren levantando las mismas.

ARTÍCULO 15° - DEL CONTROL POSTERIOR

Todas las Licencias otorgadas en vía de regularización, estarán sujetas a fiscalización posterior; de tal forma que, si se comprueba la falta de veracidad en la documentación presentada para la obtención de la licencia, la Administración procederá a la nulidad de la misma, reservándose el derecho de iniciar las acciones legales que correspondan, así como la imposición del 100% de la multa según corresponda.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- Lo no previsto en la presente Ordenanza Municipal; en relación al procedimiento a seguir, se regula supletoriamente por el TUO de la Ley N° 29090, su reglamento el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, sus normas modificatorias y lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones; y de forma supletoria lo normado en el TUO de la Ley N° 27444.

SEGUNDA.- La Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro dispondrá:

- La suspensión del procedimiento sancionador que se encuentren en trámite, iniciados contra los propietarios o administrados que presenten su expediente de regularización de habilitación urbana y/o edificación, en caso que el administrado haya presentado su expediente en vías de regularización, cumpliendo con todos los requisitos exigidos en la presente.
- El archivo del procedimiento sancionador, cuando el administrado haya obtenido su licencia y/o resolución respectiva en vías de regularización.
- La continuidad del procedimiento sancionador, cuando haya sido declarado improcedente la solicitud de licencia de habilitación urbana y/o edificación en vías de regularización o abandono del expediente.

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

CUARTA.- ESTATUIR de forma excepcional que el periodo de regularización de las edificaciones se extenderá en tanto dure el periodo de vigencia de la presente ordenanza municipal.

QUINTA.- PRECISAR que en ningún caso los derechos de trámite por regularización de licencia de habilitación urbana y/o edificación o multas pagadas por sanciones impuestas por construir sin licencia serán objeto de devolución.

SEXTA.- 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.
- Zonas Agrícolas.
- Zonas de Equipamiento Urbano.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO

- 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.



SÉPTIMA.- 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;

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO

Abog. M. Gorki Sánchez Huallanco
SECRETARIO GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO

Abog. Q.F. Benigno Cornejo Valencia
Alcalde



Todos Somos
CERRO COLORADO

Rumbo al bicentenario
Gobierno Municipal 2019 - 2022