



Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

ORDENANZA N° 571 -MDCC

Cerro Colorado, 18 de septiembre del 2023.

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO;**

**POR CUANTO:**

El Concejo de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, en Sesión de Concejo Ordinaria N° 017-2023-MDCC de fecha 14 de septiembre del 2023, trató el proyecto de Ordenanza Municipal de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones en el Distrito de Cerro Colorado

**CONSIDERANDO:**

Que, la Municipalidad, conforme a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado y los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, es el gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de competencia y tienen como finalidad la de representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, prescribe que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.

Que, el artículo 46° de la referida Ley dispone que las normas municipales son de carácter obligatorio y su incumplimiento acarrea las sanciones correspondientes, sin perjuicio de promover las acciones judiciales sobre las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar. Las ordenanzas determinan el régimen de sanciones administrativas por la infracción de sus disposiciones, estableciendo las escalas de multas en función de la gravedad de la falta, así como la imposición de sanciones no pecuniarias. Las sanciones que aplique la autoridad municipal podrán ser las de multa, suspensión de autorizaciones o licencias, clausura, decomiso, retención de productos y mobiliario, retiro de elementos antirreglamentarios, paralización de obras, demolición, internamiento de vehículos, inmovilización de productos y otras.

Que, las municipalidades ejercen, de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia, conforme a la presente ley y la Ley de Bases de la Descentralización, tal como lo establece el artículo 46° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972.

Que, respecto a la organización del espacio físico y uso del suelo la aludida Ley en su artículo 79° colige que las Municipalidades ejercen las siguientes funciones: "(...) 3.6.2 Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaraciones de fábricas. (...) 3.6.6 Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo con los planes y normas sobre la materia. (...)".

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, el artículo 30° del TUO de la Ley N° 29090 establece que las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de septiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Habilitación. Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades. Las municipalidades



Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial.

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

**ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS PARA REGULARIZAR LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA, RECEPCIÓN DE OBRAS LICENCIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA, SIN LICENCIA MUNICIPAL EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO**

**TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1º.- OBJETO DE LA ORDENANZA**

- 1.1 Establecer beneficios temporales y extraordinarios para la regularización de las habilitaciones urbanas y edificaciones informales existentes ejecutadas sin licencia municipal dentro de la jurisdicción del distrito de Cerro Colorado.
- 1.2 Promover el saneamiento de la propiedad y viabilizar el crecimiento económico, la sostenibilidad ambiental y propiciar un crecimiento ordenado con la visión de mejorar las condiciones de los vecinos del distrito.
- 1.3 Cumplir con la función municipal de establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, dentro de la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro predial.
- 1.4 Flexibilizar la aplicación de normas técnicas y normas legales que permitan otorgar Licencia de Habilitación Urbana y Edificación.
- 1.5 La regularización de las habilitaciones urbanas y/o de sus recepciones de obra, edificaciones y/o de sus conformidades de obra sin licencia y/o autorización, comprende aquellas ejecutadas hasta antes *del* 30 de abril del 2023; pudiendo también ser objeto de regularización de forma conjunta ambos procedimientos.

**ARTÍCULO 2º.- ALCANCES**

- 2.1 Conforme al plazo establecido en el artículo 1 de la presente, todas las habilitaciones urbanas ejecutadas parcial o totalmente, sin la licencia municipal correspondiente o que no tengan recepción de obra, pueden iniciar sus trámites de regularización a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza. Las modalidades de aprobación son cuatro (04): modalidades A, B, C y D.
- 2.2 Conforme al plazo establecido en el artículo 1 de la presente, todas las edificaciones de uso residencial, mixto con vivienda, locales comerciales y sus variantes que hayan sido ejecutadas parcial o totalmente, sin la licencia municipal correspondiente o que no tengan conformidad de obra, pueden iniciar sus trámites de regularización a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza. Las modalidades de aprobación son cuatro (04): modalidades A, B, C y D.
- 2.3 Todas las regularizaciones solicitadas que no respeten los derechos de vía, que no cumplan con las normas y parámetros urbanísticos mínimos y de protección del patrimonio histórico y ambiental, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido, según corresponda, serán materia de sanción, conforme a lo establecido en los artículos 46, 93 y demás pertinentes de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.4 No están considerados dentro de los alcances de la presente, los procedimientos que corresponde a proyectos de vivienda de interés social, en la medida que tienen su propio marco normativo especial.
- 2.5 A los efectos de la presente Ordenanza Municipal se encuentran excluidos los predios que se encuentren dentro de los alcances de la Sentencia de Vista N° 183-2019, de fecha 04 de diciembre de 2019, en la parte que Integra la sentencia de fecha 08 de marzo de 2019, recaída en el Expediente N° 4576-2017-97-0401-JR-PE-01, proceso penal sobre otorgamiento ilegal de derechos en agravio del Estado (este procedimiento penal es el que está referido al Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM- que fuera aprobado por la Municipalidad Provincial de Arequipa); respecto a la suspensión de todo acto administrativo que implica la ejecución del PDM 2016-2025, aprobado con OM N° 961, en relación a los puntos:
  - Otorgamiento de certificados de zonificación y vías destinadas a la tramitación de proyectos de habilitación urbana y planes específicos referidos a predios que tenían con el PDM 2002 – 2015 zonificación de AA (zona agrícola) RPM (zona de reserva paisajista).
  - La compatibilidad de uso establecida en el PDM 2016 – 2025 respecto a la zonificación agrícola con cualquier otro tipo de uso distinto al agrícola, tales como ZR (zona recreativa) OU (otros usos) y R (residenciales).
  - La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002 – 2015 aprobado por OM 160 y adecuado por OM 495-2007.





Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

La sujeción a la delimitación establecida en la OM 115-2011, respecto al plan específico que abarca el centro histórico de Arequipa y la zona de amortiguamiento del mismo, delimitación la cual fue dispuesta y aprobada por la UNESCO en el momento que la ciudad de Arequipa fue declarada patrimonio cultural de la humanidad el 02 de diciembre del año 2000, para efecto de gestión administrativa urbanística y otorgamiento de nuevas zonificaciones o regulaciones administrativas urbanas



**TÍTULO II: REQUISITOS, VIGENCIA, MONTOS POR DERECHO DE TRÁMITE Y MULTA ADMINISTRATIVA POR REGULARIZACIÓN SIN LICENCIA MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 3º.- REQUERIMIENTOS DE ACOGIMIENTO**

- 3.1 Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales y/o jurídicas que acrediten la propiedad del predio ubicado en la jurisdicción del distrito de Cerro Colorado; asimismo, aquellas personas que no siendo propietarias tengan la autorización debidamente documentada que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso para edificar.
- 3.2 Los expedientes que contengan la petición de regularización en los predios en los que se hayan ejecutado obras sean de habilitación y/o de construcción (ampliación, modificación, remodelación, culminadas y/o en casco habitables, y/o de demolición) sin la respectiva autorización para Habilitación Urbana, Recepción de Obra, Edificación, Conformidad o Finalización de Obra y/o Declaratoria de Edificación, deberán ser presentados con el pago de un derecho de trámite y con el pago de una multa administrativa.
- 3.3 En aquellos casos en que sobre el predio ya se hubiera expedido Dictamen Técnico "Conforme" por la Comisión Técnica Distrital respectiva, antes de la publicación de la presente Ordenanza Municipal, deberá expedirse la correspondiente Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de Edificación.
- 3.4 El plazo para acogerse al beneficio de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, así como para regularización de edificaciones 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 4º.- MONTO A PAGAR POR DERECHO DE TRÁMITE**

- 1.1 El monto por derecho de trámite de los procedimientos de Regularización de Habilitación Urbana y de Regularización de Edificación comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza serán el equivalente a:

MODALIDADES	DERECHO DE TRAMITE (% UIT)
Modalidades A y B	20% de la UIT
Modalidades C y D	35% de la UIT

**ARTÍCULO 5º.- MONTO A PAGAR POR CONCEPTO DE MULTA ADMINISTRATIVA**

- 1.1 Habilitación Urbana y/o Recepción de Obras:

MODALIDADES	MULTA (%)
Modalidad B (Residenciales, Comerciales)	3.5 % del valor de la obra
Modalidades C y D (Residenciales, Comerciales y otras)	5 % del valor de la obra
<b>NOTA:</b>	
1) Según el artículo 39° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, 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.	
2) El pago será al contado a la presentación del expediente (previa autorización de la SGPHU).	

- 5.2. Edificación y/o Conformidad de Obra:

MODALIDAD	MULTA (%)
(Modalidad A)	2.5 % del valor de la obra
(Modalidad B)	3.5 % del valor de la obra





Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

(Modalidad C)	4.5 % del valor de la obra
(Modalidad D)	5.5 % del valor de la obra
Demoliciones	2.5 % del valor de la obra
<b>NOTA 1:</b> Según el artículo 83 del DS N° 029-2019-VIVIENDA, 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.	<b>NOTA 2:</b> El monto de multa señalado será aplicado con posterioridad a la evaluación del expediente, (declarada la procedencia y previa autorización de la SGOP).



**ARTÍCULO 6°.- ÓRGANOS COMPETENTES**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro (GDUC) a través de la Subgerencia de Obras Privadas (SGOP) y de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas (SGPHU) es la encargada de atender, orientar, instruir, tramitar y autorizar estos procedimientos.

**Artículo 7°.- REQUISITOS PARA SOLICITAR REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS Y/O DE RECEPCIÓN DE OBRAS.**

- 7.1 Se entiende por Habilitación Urbana ejecutada, aquella que se ha ejecutado sin contar con las respectivas licencias antes del 30 de abril del 2023. La aprobación de este procedimiento se realiza en vía de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de obras, mediante la respectiva resolución de aprobación expedida por la GDUC de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- 7.2 La aprobación y evaluación será de acuerdo con las modalidades establecidas en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, normas modificatorias y reglamentarias vigentes y lo establecido en el artículo 2 de la presente Ordenanza.
- 7.3 Los requisitos para solicitar Regularización de Habilitación Urbana que conforman el expediente, son los siguientes:

REQUISITOS EXPEDIENTE REGULARIZACIÓN HABILITACIÓN URBANA	
a.	Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
b.	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.
c.	Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de ubicación con la localización del terreno con coordenadas UTM.</li> <li>- 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 PDM aprobado por la MPA.</li> <li>- Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.</li> <li>- Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.</li> <li>- Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.</li> </ul>
d.	Certificado de Zonificación y Vías (opcional)
e.	Certificados de factibilidad de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos (u otro documento que acredite la existencia, funcionamiento y conformidad de las entidades prestadoras de los servicios)
f.	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
g.	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
h.	Copia o número del Comprobante de pago del derecho de trámite.
i.	Copia o número del Comprobante de pago de la multa administrativa.





Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"



j.	En caso 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.
<b>Nota 1:</b> Los formularios y los planos, así como las memorias descriptivas, se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.	
<b>Nota 2:</b> En caso la regularización presentada sea en las modalidades C – D, deberán adjuntar, además, copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión	

7.4. Los requisitos para solicitar Regularización de Recepción de Obra que conforman el expediente, son los siguientes:

REQUISITOS EXPEDIENTE REGULARIZACIÓN RECEPCIÓN DE OBRA	
a.	Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de habilitación urbana respectiva
b.	En el caso que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento de habilitación urbana, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, 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.	Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.
e.	Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de estos, de ser el caso.
f.	Planos de replanteo de trazado y lotización y de ornamentación de parques, con sus respectivas memorias descriptivas. (Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital).
g.	Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los planos y memorias descriptivas.
h.	Copia o número del Comprobante de pago del derecho de trámite.
i.	Copia o número del Comprobante de pago de la multa administrativa.
<b>Nota 1:</b> Los formularios y los planos, así como las memorias descriptivas, se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.	
<b>Nota 2:</b> En caso la regularización presentada sea en las modalidades C – D, deberán adjuntar, además, copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión	



**Artículo 8°.- REQUISITOS PARA SOLICITAR REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.**

- 8.1 Se entiende por Regularización de Edificación, aquella construcción que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes del 30 de abril del 2023. La aprobación de este procedimiento se realiza siempre que cumplan con la normatividad que le sea más favorable, con la normativa vigente, mediante la respectiva resolución de aprobación expedida por la GDUC de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- 8.2 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 y lo establecido en el artículo 2 de la presente Ordenanza.
- 8.3 La Resolución de Regularización que apruebe la edificación, debe considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
- 8.4 Los requisitos para solicitar Regularización de Edificaciones que conforman el expediente, son los siguientes:

REQUISITOS EXPEDIENTE REGULARIZACIÓN EDIFICACIONES	
a.	Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
b.	En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.





Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"



c.	Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de ubicación y localización del lote.</li> <li>- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).</li> <li>- Memorias descriptivas.</li> </ul>
d.	Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
e.	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.
f.	En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
g.	Copia o número del Comprobante de pago del derecho de trámite.
h.	Copia o número del Comprobante de pago de la multa administrativa.
i.	En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios se adjunta Padrón de Propietarios con un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la solicitud de regularización.
<b>Nota 1:</b> Los formularios y los planos, así como las memorias descriptivas, se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.	
<b>Nota 2:</b> En caso la regularización presentada sea en las modalidades C – D, deberán adjuntar, además, copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión	



**TÍTULO III: DE LOS PROCEDIMIENTOS DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 9º.- REGLAS GENERALES.**



- 9.1 La normativa a aplicarse para la evaluación de estos procedimientos es: el DS N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el TUO de la Ley N° 29090 y el DS N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. Asimismo, se tendrá en cuenta lo normado en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en la presente Ordenanza.
- 9.2 El procedimiento administrativo de regularización tiene un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.
- 9.3 La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de Cerro Colorado, vía Mesa de Partes (física o virtual) debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.
- 9.4 Ingresado el expediente por Mesa de Partes de la Municipalidad, ésta lo remite a la SGPHU o la SGOP, órganos administrativos que, a través de su personal técnico administrativo propuesto, tienen la responsabilidad de realizar la revisión y evaluación integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados en una sola oportunidad y en un solo documento formular todas las observaciones y los requerimientos que correspondan. Se incluye en este procedimiento, el resultado de la inspección ocular y las verificaciones técnicas y administrativas que correspondan.
- 9.5 Las observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que subsane en el plazo de cinco (05) días hábiles, prorrogables a pedido de parte por cinco (5) días adicionales. En el supuesto que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, o los realiza de manera incompleta, con el informe técnico de la SGPHU o de la SGOP, la GDUC procederá a emitir la resolución de improcedencia y concluirá el presente procedimiento.
- 9.6 En caso no exista observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, la GDUC emitirá la resolución de aprobación sustentada en los informes técnicos de la SGPHU o de la SGOP.
- 9.7 La resolución de regularización que expida la GDUC debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.
- 9.8 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.





Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

- 9.9 Las edificaciones materia del presente proceso de regularización, que se encuentren ubicadas en predios que tienen resolución de Recepción de Obra de Habilitación Urbana, se procederá en el mismo acto con la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación respectiva; siempre y cuando, sea verificable dicho acto administrativo, así como no existan adeudos pendientes de pago sobre las multas administrativas.



**Artículo 10º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y DEMÁS ASPECTOS NORMATIVOS.**

Establézcase dentro de los beneficios administrativos de la presente Ordenanza la alternativa excepcional y especial de los parámetros urbanísticos y edificatorios; dejando expresamente establecido que los no mencionados en el presente Artículo deberán cumplir lo señalado en el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los mismos que se establecerán de la siguiente manera:

10.1 OCUPACIÓN DEL RETIRO MUNICIPAL: Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su Licencia deberá cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 35% del valor de la UIT vigente, cuando se compruebe que la construcción invade el retiro estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- No procede acogerse a dicho beneficio en los casos de ocupación de retiro designado a ensanche de vía, cuando se encuentren áreas afectadas por proyectos de inversión. En los demás casos se procede al pago precitado y el administrado deberá adjuntar a su expediente una Declaración Jurada, comprometiéndose a acceder al cumplimiento indefectible del parámetro, sustentado en el plano de retiros municipales, en el momento que le sea requerido por la Municipalidad con el fin de dar cumplimiento irrestricto a la ejecución de la obra referida.

10.2 VOLADOS NO AUTORIZADOS: Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia debe cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 25% del valor de la UIT vigente; cuando se compruebe que el volado invade vía pública con relación a lo estipulado en el certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios y que el mismo no deberá ser mayor a 0.50 m.
- Procede a la exoneración del pago descrito en el supuesto anterior, cuando el administrado presente certificado de alineamiento emitido por el área correspondiente; demostrándose la existencia de consolidación urbana de la cuadra y calle en la que se ubica en un 35% para cuyo efecto adjuntará a su solicitud de acogimiento al beneficio administrativo debiendo presentar el sustento fotográfico que garantice lo aseverado.
- No se aplicará el beneficio antes indicado si los volados a regularizar no cumplen con las distancias mínimas de seguridad con respecto a las redes públicas de electricidad de mediana a alta tensión por el riesgo eléctrico que ello implica.

10.3 INCUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE: Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su Licencia deberá cumplir con la presentación de una Memoria Descriptiva debidamente visada por arquitecto y que contenga fundamentos técnicos idóneos que sustenten la ocupación del Área Libre, que revelen que el área declinada como libre es idónea para proporcionar al inmueble las condiciones mínimas requeridas de iluminación, asoleamiento y ventilación de los espacios circundantes. Documentación que deberá ser evaluada por la SGOP y sometida a verificación in situ, determinará:

- Pago de multa cuando la ocupación del área se encuentre comprendida entre el 30% y 27% del área total del terreno se cancelará la multa del 20% del valor de la UIT vigente.
- Pago de multa equivalente al 25% del valor de la UIT vigente; cuando la ocupación del área libre se encuentre comprendida entre el 26% y 25% del área total del terreno, para lotes ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse hasta el 20% de área libre.
- Para los pozos de luz se aplicará una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el artículo 19 de la norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), siempre que estos den a espacios importantes dentro de la edificación y de 18% a ambientes de servicios, cancelando una multa de 50% de la UIT vigente para viviendas unifamiliares y, de 150% de la UIT vigente para viviendas multifamiliares y demás casos.

10.4 INCUMPLIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS: Presentar una Memoria Descriptiva debidamente visada por arquitecto y que contenga justificaciones del uso de Estacionamientos según lo establecido en el Certificado de Parámetros, cuya información es evaluada técnicamente y corresponde la verificación in situ:

- Los inmuebles que por la naturaleza de la topografía con acceso vehicular restringido o sean inaccesibles y no puedan cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en los parámetros urbanísticos, no será exigible.
- Para los que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a un (01) estacionamiento cada tres (03) unidades de vivienda, debiendo efectuar el pago de una Multa equivalente al 15% de la UIT vigente, por cada una





Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

de los estacionamientos en infracción con relación a lo estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

- En zonas comerciales se podrá aceptar para levantar el déficit de estacionamiento el alquiler en establecimientos cercanos a la edificación materia de regularización documento que debe estar legalizado y /o elevado a registros públicos, cancelando el 35% de la UIT vigente.



- 10.5 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 el área construida comprenda el 30% del área ocupada y que la altura sea hasta 16.50 metros lineales.
- 10.6 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.
- 10.7 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 una Multa equivalente al 20% de la UIT vigente, como multa adicional por la infracción cometida.
- 10.8 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 documento 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.

#### ARTÍCULO 11º.- EXCLUSIONES.

No procede la Regularización de los siguientes casos:

- 11.1 Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado.
- 11.2 Aquellas edificaciones que tienen piso(s) adicionales respecto a la Zonificación y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios señalados en la presente Ordenanza.
- 11.3 Aquellos predios o edificaciones que son materia de proceso judicial en el cual la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado sea parte o tenga legítimo interés.
- 11.4 Aquellos predios y/o edificaciones que se encuentra inmersos en los alcances del numeral 2.5. del artículo 2 de la presente Ordenanza.
- 11.5 Las edificaciones construidas en áreas de dominio y/o uso público.

#### ARTÍCULO 12º. - VERIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La GDUC mediante la SGOP verificará la edificación con los planos presentados, respecto a que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble que más le favorezca al proceso de regularización.

#### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Todo lo que no se ha considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza, se regirá de manera supletoria conforme a lo señalado en la Ley N° 27157, normas reglamentarias y modificatorias, referente a reglamentos de usos para el caso de multifamiliares.

**SEGUNDA.-** De acuerdo con el artículo 202° del TUO de la Ley de Procedimientos Administrativos General, Ley N° 27444, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta (30) días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes. Se dispondrá el reinicio de los procedimientos sancionadores y/o de ejecución coactiva correspondiente.

**TERCERA.-** La GDUC en la resolución que aprueba la regularización de los procedimientos objeto de la presente Ordenanza, de corresponder, deberá disponer el archivo del procedimiento administrativo sancionador, siempre que exista identidad de sujeto, objeto y fundamento entre la infracción presuntamente cometida y el procedimiento de regularización.

**CUARTA.-** Los administrados que hubiesen obtenido la resolución favorable que aprueba la regularización en los procedimientos regulados en esta Ordenanza, respecto de los cuales se hayan iniciado procedimientos administrativos sancionadores por no contar con estas autorizaciones o licencias que se encuentren en la etapa de ejecución coactiva podrán solicitar la conclusión del procedimiento de ejecución coactiva, para ello deberá tenerse presente lo siguiente:

