



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 599-MDCC

Cerro Colorado, 03 de abril del 2025.

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° 006-2025-MDCC de fecha 27 de marzo del 2025 trató la propuesta de ordenanza municipal de regularización de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación 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 Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, es el órgano de 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 su 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 N° 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 Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, dispone, entre otros, 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; agregando que 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.

Que, los sub numerales 3.6.2 y 3.6.6 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipales, Ley N° 27972, subraya que las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las funciones específicas exclusivas de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaraciones de fábricas, así como las demás funciones específicas establecidas de acuerdo con los planes y norma sobre la materia.

Que, el artículo 30 de la Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, Ley N° 29090, anota que "las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilidadación 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. Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades. La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia. La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda".

Que, el artículo 38 del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, regla: "38.1 Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su ejecución o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. 38.2 La Resolución de Regularización que apruebe la habilitación urbana, debe considerar también la aprobación de la recepción de obras. 38.3 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización, siempre que cuente con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad. 38.4 Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, pueden ser regularizadas de forma conjunta por las Municipalidades, en cuyo caso la Resolución de Regularización aprueba la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, en conjunto".

Que, mediante Informe N° 146-2025-SGPHU-GDUC-MDCC de fecha 3 de marzo del 2025, el Sub Gerente (e) de Planeamiento y Habilidadaciones Urbanas, remite el proyecto de ordenanza municipal sobre licencias de habilitación urbana en vías de regularización, sustentando que la propuesta de ordenanza planteada establece el procedimiento para la regularización de habilitaciones urbanas, lo cual facilitará la integración de los asentamientos informales al tejido urbano formal, garantizando que estos cumplan con las normas básicas de infraestructura, seguridad, salubridad y accesibilidad. Asimismo, las regularizaciones no sólo implican una mejora en las condiciones de vida de los habitantes, sino que también optimiza la gestión de los recursos públicos al





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

hacer posible la planificación adecuada de servicios, como agua, electricidad, transporte y drenaje, lo que se reflejará en una mayor eficiencia en la distribución de estos servicios.

Que, con informe N° 062-2025-SGOP-GDUC-MDCC de fecha 4 de marzo del 2025 el Sub Gerente de Obras Privadas expresa que, existen muchas edificaciones, las cuales en muchos casos fueron construidas de manera tradicional sin respetar los parámetros establecidos de acuerdo a su zonificación en la que se encuentran, asimismo la estructura planteada solo fue realizada por conocimiento y experiencia por parte del encargado de la construcción, también existen edificaciones que fueron construidas con planos aprobados; sin embargo, en el procedimiento de construcción sufrieron cambios sustanciales. En tal sentido, se ha podido determinar que es necesario formalizar dichas edificaciones, para lo cual se plantea la ordenanza municipal que norma el procedimiento para la regularización de licencias de edificación, siendo así que con esta se busca brindar una solución legal a aquellos propietarios de inmuebles que por diversas circunstancias no han tramitado ni obtenido las licencias de edificación correspondientes, ya sea porque no cumplen con los parámetros establecidos o porque simplemente construyen sin tener un documento técnico que lo respalde; el proyecto de ordenanza planteado permite brindar beneficios a los pobladores para poder regularizar sus edificaciones garantizando que cumplan con los requisitos de seguridad, accesibilidad, impacto ambiental y otras normativas relevantes.

Que, a través del informe legal N° 081-2025-ABG.II-AJEM-SGCCUEP-GDUC de fecha 10 de marzo del 2025, la abogada de la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público señala que, en atención a los informes N° 146-2025-SGPHU-GDUC-MDCC y 062-2025-SGOP-GDUC-MDCC se ha procedido a elaborar un proyecto de ordenanza municipal que lleva por título Ordenanza que otorga beneficios para la regularización de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación en el distrito de Cerro Colorado.

Que, mediante informe N° 054-2025-SGPR-GPPR-MDCC de fecha 20 de marzo del 2025, la Sub Gerente de Planificación y Racionalización manifiesta que, conforme se desprende del artículo cuatro de la ordenanza propuesta, la vigencia de la misma será de ciento ochenta (180) días calendario; por ende, no corresponderá efectuarse modificación al Texto Único de Procedimientos Administrativos de la entidad.

Que, con informe legal N° 065-2025-GAJ-MDCC de fecha 25 de marzo del 2025 el Gerente de Asesoría Jurídica concluye que, la ordenanza planteada se encuentra enmarcada dentro de la competencia y obligaciones que debe asumir este gobierno local para el ordenamiento territorial del distrito, por lo que desde el punto de vista legal es factible su aprobación, máxime si con ésta se promueven medidas integrales que permitirán ordenar el crecimiento urbano del distrito, así como garantizar su adecuada planificación, lo que reducirá la informalidad y asegurará el acceso a servicios públicos en áreas formalizadas.

Que, en ejercicio de las atribuciones dispuestas en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, por **MAYORÍA** se emite 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.

Regularizar las edificaciones y/o habilitaciones urbanas que hubieran sido ejecutadas por los propietarios y/u otros sin contar con la respectiva licencia.

ARTÍCULO 2°.- ÓRGANOS COMPETENTES.

Los órganos competentes para llevar a cabo el procedimiento previsto en esta ordenanza, son:

- 2.1 La Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro que resolverá en primera instancia, teniendo como apoyo técnico a la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas y a la Sub Gerencia de Obras Privadas.
- 2.2 La Gerencia Municipal, se pronunciará sobre estos 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 y quien cuenta con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o edificación, respecto del predio materia de la solicitud, que hayan ejecutado habilitaciones urbanas y/o edificaciones sin la licencia respectiva hasta la publicación de la presente norma municipal, debiendo para tal fin cumplir con los requisitos exigidos en las normas urbanísticas vigentes, sus reglamentos, modificaciones y la contenidas en este dispositivo legal.



📍 Sede Principal: Calle Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad, Cerro Colorado

☎ Central Telefónica: 054-640500

🌐 <http://www.municerroc Colorado.gov.pe>



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

ARTÍCULO 4°.- VIGENCIA.

El plazo de vigencia de la presente ordenanza será ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir del día siguiente de la publicación en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

ARTÍCULO 5°.- REGLAS GENERALES.

- 5.1 La normativa a aplicarse para la evaluación de estos procedimientos es el Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y el Decreto Supremo 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.
- 5.2 El procedimiento administrativo de regularización tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la presentación del expediente por mesa de partes de la municipalidad.
- 5.3 La presentación del expediente se hará de forma física en la mesa de partes de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, debiendo de cumplir con los requisitos exigidos en la presente norma municipal.
- 5.4 Ingresado el expediente por mesa de partes de la municipalidad, esta lo remite a la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas o la Sub Gerencia de Obras Privadas, órganos administrativos que, a través de su personal técnico administrativo, tiene 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 sólo documentos 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.
- 5.5 En caso no existan observaciones, o estas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro emitirá la resolución de aprobación sustentada en los informes técnicos de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas o de la Sub Gerencia de Obras Privadas.
- 5.6 La resolución de regularización que expida la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto según corresponda.
- 5.7 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.
- 5.8 Las edificaciones materia del presente proceso de regularización, que se encuentren ubicados 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.

TÍTULO II

DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 6°.- REQUISITOS PARA SOLICITAR LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

1. Formulario Único de Edificación - FUE, en tres (3) 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.
2. FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica; en tres (3) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable. Para el caso de edificaciones que se encuentren a nivel de casco habitable.
3. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar. De ser una persona jurídica, Declaración Jurada del Apoderado o Representante Legal, consignando Partida Registral y Asiento de Inscripción de la Vigencia de Poder.
4. Autorización de la Junta de Propietarios, para regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, siempre que ésta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada, la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y



📍 Sede Principal: Calle Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad, Cerro Colorado

☎ Central Telefónica: 054-640500

🌐 <http://www.municerroc Colorado.gov.pe>





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

5. Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización del lote. Según Formato Oficial y Norma Técnica GE.020 del RNE.
 - Memoria descriptiva de arquitectura
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones). Según Normas Técnicas según RNE.
 - Memoria y Planos de Seguridad y Evacuación, como parte de la Especialidad de Arquitectura, firmados y sellados por el profesional responsable y el administrado, de ser el caso. (Modalidad B). Según Norma Técnica del RNE.
6. Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
7. Declaración jurada del profesional responsable y/o constataador junto con el administrado donde acredite el funcionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias y/u otras.
 - Cuando la edificación se encuentre concluida y cuente con los servicios básicos instalados y en funcionamiento.
 - Cuando la edificación se encuentre en casco rojo, no se exige la declaración jurada, pero se dejará constancia de las obras faltantes en la resolución respectiva.
8. 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. Para tal caso, los planos de arquitectura deben contener:
 - Plano de levantamiento de la edificación existente; que grafique los elementos: eliminados o demolidos, ampliados y/o remodelados.
 - Plano de la edificación resultante.
9. 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.
10. Certificado de alineamiento vigente, expedido por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de ser el caso; aplica para todas las modalidades.
11. Para los casos de edificaciones en modalidades C y D, deberá presentar:
 - Memoria y planos de seguridad y evacuación, como parte de la especialidad de arquitectura, firmados y sellados por el profesional responsable y el administrado.
 - Edificaciones del sector salud, educación, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberá anexar la autorización previa del Ministerio o sector respectivo. Asimismo, para las edificaciones de actividades especiales, deberá adjuntar certificado de compatibilidad de usos otorgado por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
 - Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.
12. Archivo Digital de la Documentación Técnica.
13. Copia del comprobante de pago por derecho de trámite.
14. Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.

NOTA 1: En caso la regularización presentada sea en las modalidades C y D, deberán, además presentar copia del recibo de pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión.

ARTÍCULO 7°. DEL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeto a la admisión, la evaluación y aprobación de la regularización de edificaciones ejecutadas sin contar con Licencia de Edificación, teniendo un plazo máximo para resolver de treinta (30) días hábiles, debiendo presentar su expediente según Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

7.1 PARA LAS MODALIDADES A y B (EVALUACIÓN REALIZADA POR LA MUNICIPALIDAD).

📍 Sede Principal: Calle Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad, Cerro Colorado

☎ Central Telefónica: 054-640500

🌐 <http://www.municerroc Colorado.gov.pe>





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

- El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeto a la admisión, la evaluación y aprobación de la regularización de edificaciones ejecutadas sin contar con Licencia de Edificación, teniendo un plazo máximo para resolver de treinta (30) días hábiles. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de "Conforme" y "No Conforme".
- Ingresado el expediente por la Oficina de Trámite Documentario (Mesa de Partes), ésta lo remite al área competente, para la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 10" de la presente norma municipal.
- Iniciado el procedimiento administrativo, la Sub Gerencia de Obras Privadas, efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. El plazo máximo para que el verificador administrativo de la Sub Gerencia de Obras Privadas emita su informe de Primera Revisión junto al de Verificación por Inspección Ocular, es de quince (15) días hábiles.
- En caso de dictamen "Conforme", la municipalidad emite la resolución de regularización de edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución correspondiente.
- En caso de que la documentación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que refieren a la representación gráfica de los planos, deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles.
- En caso de dictamen "No Conforme", se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones, en tal caso la Municipalidad, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, realiza la revisión que corresponda.
- De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado, o el vencimiento de ampliación de plazo debidamente solicitada por el administrado, luego de la segunda revisión, y no se subsana de forma satisfactoria y/o de persistir en no subsanar las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud MEDIANTE RESOLUCION DE GERENCIA, y de igual manera ante el impedimento de realizar la Inspección Ocular.

NOTAS:

- Se precisa que, para la regularización de licencia, esta deberá realizarse sobre las obras verificadas en informe de verificación de inspección ocular, debiendo diferenciarse de cualquier otro trámite de demolición, ampliación y/o remodelación que modifique la edificación.
- Los plazos fijados por norma expresan son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.
- La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente. La prórroga es concedida por única vez, no debiendo exceder los diez (10) días hábiles. Teniéndose mediante decisión expresa, que aquella afecte derechos de terceros, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien lo solicita y siempre.

7.2 PARA LAS MODALIDADES C y D:

- El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de "Conforme" y "No Conforme".
- Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento: asimismo, verifique que cuente con habilitación urbana que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable durante este plazo el presidente de la comisión convoca a la comisión Técnica y, de ser el caso, al delegado Ad hoc del ministerio de Cultura.
- El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (5) días hábiles.
- En caso de dictamen "Conforme", la municipalidad emite la resolución de regularización de edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

- e. En caso de dictamen "No Conforme", los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.
- f. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.
- g. Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (3) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.



ARTÍCULO 8°.- FLEXIBILIZACION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS.

8.1 **OCUPACION DEL RETIRO MUNICIPAL:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia deberá de cumplir con:

- Exoneración de pago de multa, cuando se compruebe retiro 0.00 ML en el certificado de alineamiento.
- Pago de multa equivalente al 35% del valor de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente, cuando se compruebe que la construcción invade el retiro estipulado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.



8.2 **VOLADOS NO AUTORIZADOS:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia deberá de cumplir con:

- a. Exoneración de pago de multa, cuando se compruebe el volado corresponde a alero o elemento decorativo de 0.30m; a partir de 2.30 m. de altura tomado del nivel de la vereda; previa presentación de certificado de alineamiento con RETIRO 0.00 ml.
- b. Pago de multa equivalente al 25% del valor de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente, cuando se compruebe que el volado invada vía pública con relación a los estipulado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios y que el mismo no deberá ser mayor a 0.50 ml; a partir de 2.30 m. de altura.
- c. No procede a este beneficio en los casos de volados que no cumplan 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.



8.3 **INCUMPLIMIENTO DE % DE ÁREA LIBRE:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia deberá de cumplir con:

- a. Presentación de una memoria descriptiva debidamente visada por el arquitecto 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 condiciones mínimas requeridas de iluminación, asoleamiento y ventilación de los espacios circundantes.
- b. Pago de multa cuando la ocupación de encuentre comprendida:

% DE ÁREA LIBRE	PAGO DE MULTA
27% - 30%	20 % de 1 UIT vigente
21% - 26.99%	25 % de 1 UIT vigente
16% - 20.99%	50% de 1 UIT vigente
0% - 15%	100 % de 1 UIT vigente (**)
(**) Se consignará carga técnica para obras nuevas	

- c. Para el caso de lotes en esquina; pago de multa cuando la ocupación de encuentre comprendida:





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

%	PAGO DE MULTA
27% - 30%	20 % de 1 UIT vigente
21% - 26.99%	25 % de 1 UIT vigente
16% - 20.99%	50% de 1 UIT vigente
0% - 15%	100% de 1 UIT vigente



8.4 **INCUMPLIMIENTO DE POZO DE ILUMINACIÓN:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia deberá de cumplir con:

- Pago de multa de 20% de unidad impositiva tributaria (UIT), los pozos de iluminación que tenga menos de lo establecido en la normatividad vigente, podrán ser regularizados con un ancho mínimo de 1.80 m. por ambos lados y solo hasta (5) pisos, lo cual será bajo responsabilidad única y exclusiva del propietario.



8.5 **INCUMPLIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia deberá de cumplir con:

- Presentación de memoria descriptiva debidamente visada por el arquitecto, y que contenga las justificaciones del uso de estacionamientos según lo establecido en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, cuya información es evaluada técnicamente.
- Los inmuebles que por naturaleza de la topografía con acceso vehicular restringido o sean inaccesibles y no puedan cumplir con el requerimiento de estacionamientos en los parámetros urbanísticos, no será exigible.
- Para los que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a un (1) estacionamiento cada tres(3) unidades de viviendas, siempre y cuando mediante "Carta Compromiso" se obliguen a realizar el alquiler de predios a una distancia no mayor a 300.00 m. de la edificación que origina el déficit, debiendo efectuar el pago de una multa equivalente al 15% de la unidad impositiva vigente (UIT) vigente, por cada uno 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 ser legalizado y/o elevado a registro públicos, cancelado el 35% de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente.



8.6 En aquellas edificaciones que estén ubicadas en esquina, que no cumplan con el ochavo exigido por norma y que no estén ubicados 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, debiendo pagar una multa ascendente a 50% de una unidad impositiva tributaria (UIT).

8.7 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, la misma que deberá estar contemplada en la documentación técnica presentada además de pagar una multa equivalente al 20% de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente, como multa adicional por la infracción cometida.

8.8 Las escaleras principales de acceso de edificaciones multifamiliares que tengan menos del ancho establecido hasta 1.00 metro de ancho, podrán ser regularizados siempre y cuando tengan la verificación y del informe favorable de un inspector técnico de seguridad de edificaciones ITSE's, 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 (5) pisos de altura; además de pagar una multa equivalente al 20% de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente, como multa adicional por la infracción cometida.

8.9 Los pasos y contrapaso de la escalera que no cumplan con lo establecido en el reglamento, y tengan menos de los límites establecidos podrán ser regularizados siempre y cuando tengan la verificación e informe favorable de un inspector técnico de seguridad de edificaciones ITSE's, de tipo especializado acreditado o adjuntando el certificado ITS; en caso este sea desfavorable deberá pagar una multa equivalente al 20% de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente, debiendo adjuntar "Declaración Jurada de Responsabilidad", suscrita por el propietario ante cualquier eventualidad que pudiera ocurrir.

ARTÍCULO 9°.- BENEFICIOS.

9.1 El archivo del procedimiento administrativo sancionador se aprobará cuando el administrado haya obtenido su licencia de edificación en vías de regularización.

9.2 Pagos diferenciados por derecho de trámite modalidad (A, B, C y D). (se considera el monto de la unidad impositiva tributaria (UIT) vigente):





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

MODALIDAD	DERECHO DE TRÁMITE (% UIT)
A	10% de la UIT
B	15% de la UIT
C	25% de la UIT
D	35% de la UIT



- 9.3 Acogimiento a fraccionamiento de deuda (02 partes – total plazo de 20 días calendario para pago), considerándose como primer pago el 70% de multa (*).
- 9.4 Pago por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios y otros aspectos normativos.
- 9.5 En relación a las multas, los vecinos cerreños se harán a los acreedores a los incentivos señalados en el siguiente cuadro:

MODALIDAD	MULTA IMPONIBLE POR CONCEPTO DE REGULARIZACIONES DE LICENCIA DE EDIFICACION.
Modalidades A y B	2.0 % del valor de la Obra, cuando el valor de la obra sea igual o menor a S/. 80,000.00
	2.5 % del valor de la Obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 80,000.00 hasta 120,000.00
	3.0 % del valor de la Obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 120,000.00
Modalidad C	3.5 % del valor de la obra (para edificaciones uso mixto: vivienda- comercio)
	4.5 % del valor de la obra
Modalidad D	5.5 % del valor de la obra
Demoliciones	25% del valor de la UIT, para demoliciones totales hasta 3 pisos
	25% del valor de la UIT, para demoliciones parciales hasta 3 pisos.
	100% de 01 UIT, para demoliciones totales hasta 5 pisos que cuentan con semisótano y/o sótano.
	100% de 01 UIT, para demoliciones parciales hasta 5 pisos que cuentan con semisótano y/o sótano.

NOTA:
1) Según el artículo 39° del Decreto Supremo 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 monto de multa señalado será aplicado con posterioridad a la evaluación del expediente (declarada la procedencia y previa autorización de la SGOP).



Nota: el valor de la obra será calculado en base a los valores unitarios vigentes a la fecha de la presentación del expediente.

(*) No se emitirá resolución de aprobación hasta haberse pagado la totalidad de la multa impuesta.

ARTÍCULO 10°.- IMPEDIMENTOS

- 10.1 Las propiedades que se encuentren en mal estado.
- 10.2 Las edificaciones que tienen pisos adicionales respecto a la zonificación y parámetros urbanísticos y edificatorios señalados en la presente ordenanza.
- 10.3 Los predios o edificaciones que son materia de proceso judicial en el cual la Municipalidad distrital de Cerro Colorado sea parte o tenga legítimo interés.
- 10.4 Las edificaciones que se encuentren en litigios o procesos judiciales o que presenten algún impedimento legal inscrito en la partida registral.
- 10.5 Las edificaciones construidas en áreas de dominio y/o uso público y/o aportes.
- 10.6 Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en zonas de riesgo establecidos en el PDM vigente; edificaciones que ocupan la franja marginal de los cauces de quebrada.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

TÍTULO III

DE LAS HABILITACIONES URBANAS

ARTÍCULO 11°.- REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN HABILITACIÓN URBANA

1. Formulario único de regularización, en tres (3) 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.
2. 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.
3. Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de ubicación con la localización del terreno con 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 PDM 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.
 - Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
 - Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
4. 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
5. Certificado de zonificación y vías (opcional).
6. Certificado de factibilidad de servicios emitidos por las entidades prestadores de los servicios públicos (u otro documento que acredite la existencia, funcionamiento y conformidad de las entidades prestadores de los servicios).
7. 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.
8. 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.
9. Copia del comprobante de pago del derecho de trámite.
10. Copia del comprobante de pago de la multa administrativa.

Nota 1: Los formularios y los planos, así como las memorias descriptivas, se presenta en tres (3) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (1) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (2) juegos originales.

Nota 2: En caso la regularización presentada sea en las modalidades C y D deberán adjuntar, además, copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión.

ARTÍCULO 12°.- REQUISITOS PARA LA REGULARIZACION DE RECEPCION DE OBRA.

1. Formulario único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de habilitación urbana respectiva.
2. 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.
3. 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.
4. Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.



📍 Sede Principal: Calle Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad, Cerro Colorado

☎ Central Telefónica: 054-640500

🌐 <http://www.municerocolorado.gob.pe>