



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

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 610-MDCC**

Cerro Colorado, 24 de abril del 2026.

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

**POR CUANTO:**

El Concejo de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, en Sesión Ordinaria N° 007-2026-MDCC de fecha 16 de abril del 2026 trató la propuesta de ordenanza municipal que otorga beneficios para la 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 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 VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, determina que los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política de Perú, reglan las actividades y funcionamiento del Sector Público; así como a las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza sonde observancia y cumplimiento obligatorio. Las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo.

Que, en el numeral 8 del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos.

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, delinea que las ordenanzas municipales 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 sub numeral 3.6 del numeral 3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, determina que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica entre otros.

Que, el artículo 30° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, precisa que las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas, también pueden ser regularizadas de forma individual o continúa por las municipalidades, observando los procedimientos y requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrolladas siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorables, con la normativa vigente.

Que, el numeral 82.1 del artículo 82° del Reglamento de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, contempla que las edificaciones ejecutadas, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las municipalidades, 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, mediante informe técnico N° 018-2026-ACBA-SGOP-GDUC-MDCC, de fecha 20 de febrero del 2026, Especialista Técnico en Licencias de Edificación, remite el proyecto de ordenanza que otorga beneficios para la regularización de licencias de edificaciones, para su aprobación en sesión de concejo.





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

Que, con informe técnico N° 032-2026-SGG/SGOP-GDUC-MDCC, de fecha 20 de febrero del 2026, el Especialista Técnico Supervisor de Obras Privadas, realizado el análisis a la propuesta de la norma municipal presentada, efectúa algunas precisiones al proyecto de ordenanza puesto a su consideración.

Que, a través del informe N° 240-2026-SGPHU-GDUC-MDCC, de fecha 24 de febrero del 2026, el Sub Gerente (e) de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, manifiesta que ha verificado que, durante la vigencia de la Ordenanza Municipal N° 599-2025-MDCC, el número de habilitaciones urbanas tramitadas bajo la modalidad de regularización se incrementó aproximadamente en un 70 %, evidenciándose un aumento en el ingreso de expedientes; sin embargo, al haberse extinguido su vigencia, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas se encuentra impedida de admitir a trámite nuevas solicitudes de regularización, pese a la demanda sostenida existente por parte de los vecinos del distrito. Señalando, asimismo, que la persistencia de esta situación genera la imposibilidad de canalizar de manera adecuada los procedimientos administrativos vinculados a la regularización de habilitaciones urbanas, lo cual resulta contrario a los objetivos de ordenamiento territorial y formalización urbana que persigue la gestión municipal, en ese sentido, remite la propuesta de norma municipal para la regularización de licencias de habilitación urbana y edificación.

Que, mediante informe técnico N° 109-2026-SGOP-GDUC-MDCC, de fecha 23 de febrero del 2026, del Sub Gerente de Obras Privadas, anota que el proyecto de ordenanza se ha desarrollado con sujeción al marco normativo vigente.

Que, con informe legal N° 092-2026-ABG.II-AJFM-SGCCUEP-GDUC, de fecha 26 de marzo del 2026, la Abogada de la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público evaluando las solicitudes escritas y verbales presentadas por los administrados que expresan su preocupación y requieren de una norma que les permita regularizar sus construcciones, así como la necesidad socioeconómica de la población y las repercusiones positivas entorno a un desarrollo integral sostenible para el distrito, concluye que la ordenanza propuesta se encuentra conforme a ley.

Que, a través del informe N° 0174-2026-GDUC -MDCC, de fecha 27 de marzo del 2026, la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro, ratifica el contenido del proyecto de norma y solicita su aprobación por el concejo municipal.

Que, mediante informe legal N° 001-2026-EL-GAJ-MDCC, de fecha 13 de abril del 2026, la Especialista Legal de la Gerencia de Asesoría Jurídica indica que la norma municipal 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 esta se promueve 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, con proveído N° 142-2026-GAJ-MDCCC, de fecha 13 de abril del 2026, del Gerente de Asesoría Jurídica, otorga conformidad al informe legal N° 001-2026-EL-GAJ-MDCC.

En consecuencia, con conocimiento de los miembros del Concejo Municipal, luego del debate sobre el asunto materia del presente en Sesión de Concejo Ordinaria N° 007-2026-MDCC, por **UNANIMIDAD**, se emite el siguiente:

### **ORDENANZA MUNICIPAL 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°. ORGANOS COMPETENTES.**

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





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

- a. La Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro resolverá en primera instancia, teniendo como apoyo técnico la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas y la Sub Gerencia de Obras Privadas.
- b. 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.

**ARTÍCULO 4°. VIGENCIA.**

El plazo de vigencia de la presente Ordenanza será de noventa (90) 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 de la fecha de ingreso del expediente.
- 5.3 La presentación del expediente se hará en la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, vía mesa de partes, únicamente de forma presencial, debiendo el administrado de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.
- 5.4 Ingresado el expediente por mesa de partes, 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 propuesto, 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 Siempre que 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 materia del presente proceso de regularización, que se encuentren ubicados en predios que tienen resolución de Recepción de Obra de Habilitación Urbana, a solicitud del administrado 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.





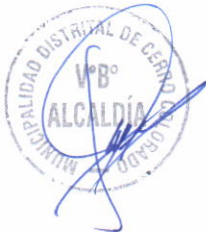
Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

## 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 (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.
2. FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica; en tres (03) 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 terminadas 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 esta 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 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 la cual deberá contener pronunciamiento del estado de la edificación y cumplimiento del RNE.
7. Declaración jurada debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado junto con el administrado donde se acredite documentalmente el funcionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias y/u otras, así como, la conexión a la red pública. En caso, 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 el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjunta copia del Reglamento Interno y el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria visado por SUNARP.
10. 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.





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

11. Certificado de alineamiento vigente, expedido por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de ser el caso; aplica para todas las modalidades.
12. 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.
13. Archivo digital de la documentación técnica.
14. Copia del comprobante de pago por derecho de trámite.
15. Copia del comprobante de pago por concepto la multa administrativa por construcción sin licencia (*el cumplimiento del pago por concepto de multa estará sujeto a la calificación y determinación del área técnica de la Sub Gerencia de Obras Privadas*).

*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°. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeto a la admisión, 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 conforme a los requisitos de la presente Ordenanza.

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

- a. Ingresado el expediente por mesa de partes de la municipalidad, esta lo remite a la Sub Gerencia de Obras Privadas, órgano administrativo a través del cual el personal técnico tendrá la responsabilidad de realizar la revisión de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, debiendo en una sola oportunidad y en un solo documento formular todas las observaciones y los requerimientos que correspondan.
- b. En caso el expediente presente incumplimiento de requisitos, se comunicará al administrado a efecto que proceda con subsanarlos en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud.
- c. En caso el expediente cuente con requisitos completos, la Sub Gerencia de Obras Privadas realiza la inspección ocular a fin de verificar que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados, realiza la revisión de cumplimiento de normativa edificatoria y urbanística 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 diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de presentada la documentación. De existir impedimento de realizar la inspección ocular la Gerencia de Desarrollo Urbano declarara la improcedencia del trámite administrativo.
- d. En caso de dictamen "Conforme", mediante Carta se emplazará al administrado para que realice el pago por concepto de multa administrativa, el mismo que deberá ser cancelado en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles. Habiendo verificado el cumplimiento del pago en su totalidad, el área técnica emitirá el informe correspondiente de aprobación para la emisión de la licencia de Regularización, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro quien emitirá la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos técnicos.
- e. En caso de dictamen "No Conforme", se le otorga al administrado un plazo quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Una vez presentadas las respectivas

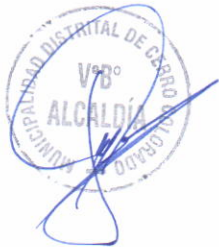




Municipalidad Distrital  
**CERRO COLORADO**  
"Cuna del Sillar"

subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas, debiendo el área técnica de la Sub Gerencia de Obras Privadas, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, realizar la revisión y emisión del informe correspondiente.

- f. De no presentar las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o luego de la segunda revisión con dictamen "No Conforme", si no se subsana de forma satisfactoria o de no adjuntar el recibo por pago de multa administrativa, será la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro quien declarará la improcedencia de la solicitud.



**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 noma 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.
- En caso el administrado se acoja al fraccionamiento de pago de multa, deberá realizar el pago en el plazo y forma establecido, bajo apercibimiento que su solicitud será declarada improcedente y sin derecho a la devolución del pago efectuado.



**7.2 PARA LAS MODALIDADES C y D.**

- a. Ingresado el expediente por mesa de partes de la municipalidad esta lo remite a la Sub Gerencia de Obras Privadas, órgano administrativo a través del cual el personal técnico tendrá la responsabilidad de realizar la revisión de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, debiendo en una sola oportunidad y en un solo documento formular todas las observaciones y los requerimientos que correspondan.
- b. En caso el expediente presente incumplimiento de requisitos, se comunicará al administrado a efecto que proceda con subsanarlos en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud.
- c. En caso el expediente cuente con requisitos completos, la Sub Gerencia de Obras Privadas realiza la inspección ocular a fin de verificar 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 Verificación por Inspección Ocular, es de cinco (05) días hábiles. De existir impedimento de realizar la inspección ocular la Gerencia de Desarrollo Urbano declarará la improcedencia del trámite administrativo.
- d. De dar cumplimiento a los requisitos y no presentar observaciones el expediente se elevará a la Comisión Técnica para su revisión y evaluación. 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 (05) días hábiles.
- e. En caso de dictamen "Conforme", mediante Carta se emplazará al administrado para que realice el pago por concepto de multa administrativa, el mismo que deberá ser cancelado en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles. Habiendo verificado el cumplimiento del pago en su totalidad será la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro quien emitirá la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos técnicos.
- f. En caso de dictamen "No Conforme", se notifica al administrado el acta de dictamen con las observaciones, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para subsanarlas; presentada la subsanación de forma satisfactoria, se reanuda el cómputo del plazo, en tal caso la comisión Técnica emitirá su dictamen en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles.
- g. De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro declara la improcedencia de la solicitud.



📍 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 8°. FLEXIBILIZACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.**

8.1 **OCUPACIÓN DEL RETIRO MUNICIPAL:** 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 retiro 0.00 ml en el certificado de alineamiento.
- b. Pago de multa equivalente al 20% del valor de la Unidad Impositiva Tributaria (en adelante, 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 hasta 0.30 m; 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 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. El pago de multa para el caso de lotes en esquina y/o encajonados, cuando la ocupación del área libre se encuentre comprendida de:

% DE ÁREA LIBRE	PAGO DE MULTA
27%-29%,	20 % de 1 UIT vigente
21%-26%,	25 % de 1 UIT vigente
16%-20%,	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:

- a. Pago de multa de 20% de 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.
- b. Para acceder al beneficio descrito el expediente de regularización deberá proyectar el cerramiento del pozo de iluminación, en todos los niveles, en todas las colindancias con predios privados, con paramentos opacos (drywall, ladrillo, policarbonato opaco) a fin de dar solución al registro visual con propiedades colindantes. La ejecución del cerramiento descrito es obligatoria para la emisión de la resolución de regularización de licencia de edificación.





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

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

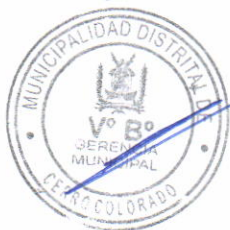
- Presentación de memoria descriptiva debidamente visada por el arquitecto, y que contenga las justificaciones del uso de estacionamientos según lo establecido en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, cuya información es evaluada técnicamente.
- Los inmuebles que por naturaleza de 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 (01) estacionamiento cada tres (03) 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 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, cancelando el 35% de la UIT vigente.
- Para el caso de edificaciones que se encuentren terminadas o a nivel de casco habitable, y su trámite de regularización permite otorgarle la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, deberá adjuntar documento de arrendamiento de estacionamiento(s) debidamente legalizado.

8.6 Las escaleras principales de acceso a las edificaciones podrán ser regularizadas según como sigue:

- En caso de viviendas multifamiliares, de hasta 5 pisos, las escaleras que tengan menos del ancho normativo establecido, hasta 1.00 metro de ancho, podrán ser regularizados siempre y cuando cuenten con una memoria de cálculo y sustento técnico conforme al RNE suscrito por arquitecto colegiado, en donde se acredite que el ancho de la escalera es suficiente para la evacuación de los ocupantes de la edificación, considerando el uso y el aforo.
- En caso de edificaciones de otros usos (comercio, mixto, oficinas, etc.), de hasta 7 pisos, las escaleras que tengan menos del ancho normativo establecido, hasta 1.00 metro de ancho podrán ser regularizados siempre y cuando cuente con un informe favorable de un inspector técnico de seguridad de edificaciones ITSE's, o adjuntando el certificado ITSE, de nivel de riesgo medio, en donde se acredite que el ancho de la escalera es suficiente para la evacuación de los ocupantes de la edificación, considerando el uso y el aforo; dichos documentos serán evaluados por la comisión técnica o quien haga de sus veces previo a la aprobación del expediente.
- En cualquiera de los supuestos descritos líneas arriba el administrado deberá pagar una multa equivalente al 20% de la UIT vigente, como multa adicional por la infracción cometida. A la vez, deberá presentar Declaración jurada de responsabilidad ante cualquier eventualidad que pudiera ocurrir a causa de este incumplimiento, suscrita por el administrado y el profesional responsable.

8.7 Los pasos y contrapasos de la escalera que no cumplan con lo establecido en el RNE, y tengan menos de los límites establecidos podrán ser regularizados con los mismos requisitos y metodología descrita en el numeral anterior. El administrado deberá pagar una multa equivalente al 20% de la UIT vigente, como multa adicional por la infracción cometida, debiendo adjuntar Declaración jurada de responsabilidad ante cualquier eventualidad que pudiera ocurrir a causa de este incumplimiento, suscrita por el administrado y el profesional responsable.

8.8 **ALTURA GENERADA POR CONSOLIDACIÓN:** Para edificaciones con incumplimiento de altura de edificación, podrán ser regularizadas hasta con un (01) piso adicional al normativo establecido en el PDM 2016-2025 y/o en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigente; siempre y cuando el predio materia de regularización este ubicado en una manzana consolidada con edificaciones pre existentes con alturas mayores a las dispuestas en el PDM (más del 50% de los predios de la manzana), circunstancia que deberá ser acreditada mediante la presentación de: sustento técnico suscrito por arquitecto, plano de la consolidación existente y registro fotográfico del perfil urbano preexistente, además de pagar una multa ascendente a 01 UIT





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

vigente. Este beneficio no es aplicable para la Zona Residencial Densidad Baja (RDB), Zona de Reglamentación Especial de Valor Patrimonial Paisajístico (ZRE-PP) o su equivalente.

**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 UIT vigente):

MODALIDAD	DERECHO DE TRÁMITE
A	10%UIT
B	20%UIT
C	25%UIT
D	35%UIT

- 9.3 Acogimiento a fraccionamiento de deuda (02 partes – total plazo de 30 días calendarios para pago), considerándose como primer pago el 60% de multa; En caso el administrado se acoja al fraccionamiento de pago de multa, deberá realizar el pago en el plazo y forma establecido, bajo apercibimiento que su solicitud será declarada improcedente y sin derecho a la devolución del pago efectuado.
- 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 acreedores a los incentivos señalados en el siguiente cuadro:

MODALIDAD	MULTA IMPONIBLE POR CONCEPTO DE REGULARIZACIONES DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN
Modalidades A y B	2.0 % del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea igual o menor a S/. 250,000.00
	2.5 % del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 250,000.00 hasta 500,000.00
	3.0 % del valor de la obra, cuando el valor de la obra sea mayor a S/. 500,000.00
Modalidad C	3.5 % del valor de la obra (para edificaciones USO MIXTO: VIVIENDA- COMERCIO)
	4.5 % del valor de la obra (para edificaciones de otros usos)
Modalidad D	5.5 % del valor de la obra
Demoliciones	25% del valor de la UIT, para demoliciones totales hasta 03 pisos.
	25% del valor de la UIT, para demoliciones parciales hasta 03 pisos.
	100% de 01 UIT, para demoliciones totales hasta 05 pisos que cuentan con semisótano y/o sótano.
	100% de 01 UIT, para demoliciones parciales hasta 05 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.

**ARTÍCULO 10°. IMPEDIMENTOS.**

A efectos de la presente Ordenanza Municipal se encuentran excluidas:

- 10.1. Las propiedades que se encuentren visiblemente en mal estado.

