

EXPOSICION DE MOTIVOS

I TITULO DE LA ORDENANZA

ORDENANZA 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 SACHACA

II EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTES:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que se encuentra en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, que señala que la autonomía que la Constitución Política del Perú otorga a las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, es en ejercicio de dicha autonomía que los Gobiernos Locales están facultados a conducirse, -respetando escrupulosamente el Principio de Legalidad-, con el objetivo de promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción y gestionar adecuadamente sus objetivos institucionales.

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece 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 las municipalidades tienen competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley. Que, el artículo 79° del mismo cuerpo legal otorga funciones exclusivas a las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; dentro de las cuales se encuentran el 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 segundo párrafo del artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone que los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del gobierno central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad.

Que, es necesario alentar el desarrollo económico y social del distrito, reconociendo el importante esfuerzo económico que su población ha efectuado en la construcción de sus viviendas, teniendo en cuenta, además, lo señalado en el Informe N°00090-2021-LVCD-SGOPHUYC-GDUI-MDS de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Municipalidad que al sostener que atendiendo las circunstancias ocasionadas por el COVID 19, es que se propone la Ordenanza que permita la regularización de procedimientos de Licencia de Habilitación Urbana, Recepción de Obras, Licencia de Edificación, sin Licencia Municipal, en el distrito de Sachaca, a fin de mitigar el impacto económico producido por el brote del COVID-19 en relación a la capacidad adquisitiva de sus pobladores y atendiendo a que la situación de inmovilización de la población dada por la situación de emergencia generada por tal pandemia ha ocasionado que muchos administrados ejecuten obras de edificación en busca de mejorar sus condiciones de vida, a través de ambientes y/o espacios que alberguen y mejoren sus condiciones actuales de habitabilidad, llevándolos a incurrir en falta administrativa al construir, remodelar, ampliar una edificación sin Licencia.

Que, la situación descrita hace necesario establecer excepcionalmente un nuevo proceso de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones en el distrito y facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios ejecutados sin la respectiva licencia de habilitación urbana o licencia edificación, ello mediante la dación de la norma distrital de carácter temporal, permitiendo en forma progresiva erradicar la práctica de las construcciones sin la respectiva licencia en el distrito de Sachaca.

Que, mediante el Informe N° 10-2021-JCBV-ALE-SGOPHUYC-GDUI-MDS de la Asesoría Legal Externa de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro y el Informe N°00090-2021-LVCD-SGOPHUYC-





Municipalidad Distrital
S A

200
SACHACA
BICENTENARIO
821- 2021

GDUI-MDS de la Sub Gerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, se sustenta y propone la necesidad de aprobar una Ordenanza Municipal destinada a establecer un beneficio temporal y extraordinario para la regularización de Licencias de Habilitaciones Urbanas, Recepción de Obras, Licencias de Edificación, Conformidad de Obras, sin Licencia Municipal respectiva.

Que, mediante el Dictamen N° 094-2021-GAJ-MDS la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina de manera favorable por la Ordenanza que establece los procedimientos de edificación en vías de regularización del distrito de Sachaca.

III ANALISIS COSTO BENEFICIO

Que, es importante que se brinden facilidades y beneficios con carácter general a los vecinos de Sachaca para el cumplimiento de sus obligaciones, respecto a la regularización de las Habilitaciones Urbanas, Recepción de Obra, Edificaciones y Conformidad de Obra sin Licencias Municipales, ello, considerando que tal formalización redundará en la mejor valorización comercial de los propios inmuebles y el pago respectivo y proporcional de los impuestos a la propiedad predial.

Que, la vigencia de la Ordenanza propuesta involucra la participación activa de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro a su cargo; no implicando mayores gastos presupuestales, que aquellos que se encuentran previstos.

IV ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La presente Ordenanza no contraviene la legislación nacional y municipal vigente, por cuanto ha sido expedida dentro del marco de las competencias que como gobierno local le corresponden a la Municipalidad Distrital de Sachaca, reconocidas por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica Municipalidades. Asimismo, se han observado los principios administrativos de Legalidad y Razonabilidad.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 004 -2021-MDS

Sachaca, 26 de Julio del 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Distrital de Sachaca, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30 de Junio del 2021, por Mayoría y con Dispensa de la Lectura y Aprobación del Acta respectiva;

VISTOS:

El Informe N° 10-2021-JCBV-ALE-SGOPHUYC-GDUI-MDS del Asesor Legal Externo de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, el Informe N° 00090-2021-LVCD-SGOPHUYC-GDUI-MDS de Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, el Proveído N° 453-2021-GDUI-MDS de Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, el Dictamen N° 094-2021-GAJ-MDS de Gerencia de Asesoría Jurídica, el Proveído N° 836-2021 del Despacho de Alcaldía, y;

CONSIDERANDO:

Estando a las consideraciones desarrolladas en la Exposición de Motivos, vistos los Informes N° 10-2021-JCBV-ALE-SGOPHUYC-GDUI-MDS, N° 00090-2021-LVCD-SGOPHUYC-GDUI-MDS y el Dictamen N° 094-2021-GAJ-MDS y en ejercicio de las atribuciones que le confieren la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30 de Junio del 2021, por Mayoría y con Dispensa de la Lectura y Aprobación del Acta respectiva, el Concejo Municipal Distrital de Sachaca ha aprobado la siguiente

ORDENANZA 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 SACHACA

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA

1.1. Establecer un beneficio temporal y extraordinario para la **REGULARIZACIÓN DE LAS HABILITACIONES URBANAS** informales existentes en el Distrito de Sachaca, realizadas dentro del marco de la zonificación y parámetros urbanísticos municipales vigentes que esta norma aprueba, que hubieran sido ejecutadas por sus los administrados a que se refiere el numeral 3.3 del artículo 3° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA sin contar con las respectiva Licencia de Habilitación Urbana, Recepción de Obra, hasta el 28 de febrero de 2021; a fin de sincerar la situación real y física de los predios urbanos en el distrito de Sachaca.

1.2. Establecer un beneficio temporal y extraordinario para la **REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES** informales existentes en el Distrito de Sachaca, realizadas dentro del marco de la zonificación y parámetros urbanísticos municipales vigentes, que esta norma aprueba, que hubieran sido ejecutadas por los administrados a que se refiere el numeral 3.3 del artículo 3° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y sobre las cuales no se hayan obtenido la correspondiente Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de construcciones, hasta el 28 de febrero de 2021; a fin de sincerar la situación de las edificaciones realizadas en el distrito de Sachaca.

1.3. Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia el 28 de febrero de 2021, también pueden ser regularizadas de forma conjunta.

1.4. Flexibilidad en aplicación de normas técnicas y normas legales que permitan otorgar Licencia de Habilitación Urbana y Edificación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de la presente.

1.5. Propiciar un crecimiento urbano ordenado del distrito.

ARTÍCULO 2°.- ALCANCES

2.1. Las habilitaciones urbanas ejecutadas parcial o totalmente, sin la licencia municipal correspondiente, que no tengan recepción de obra, hasta la publicación de la presente Ordenanza, pueden iniciar sus trámites de regularización a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza.

2.2. Las edificaciones ejecutadas parcial o totalmente, de uso residencial, uso mixto con vivienda, locales comerciales y sus variantes sin la licencia municipal correspondiente, que no tengan conformidad de obra, hasta 28 de febrero de 2021, pueden iniciar sus trámites a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza.

2.3. Todas las regularizaciones solicitadas que no respeten los derechos de vía, que no cumplan con las normas y parámetros urbanísticos 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, de conformidad con los artículos 46°, 93° y demás pertinentes de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

2.4. 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



Municipalidad Distrital
SACHACA

200
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

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 Ordenanza Municipal N° 961, en relación a los puntos:

- Otorgamiento de certificados de zonificación y vías destinadas a la tramite 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 Ordenanza Municipal 160 y adecuado por Ordenanza Municipal 495-2007
- La sujeción a la delimitación establecida en la Ordenanza Municipal N°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.

2.5. Las Modalidades de aprobación según tipo de Habilitación Urbana son cuatro (04): Modalidades A, B, C y D.

2.6. Las Modalidades de aprobación según tipo de Edificación para los proyectos de edificaciones son cuatro (04): Modalidades A, B C y D.

2.7. No están considerados dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los procedimientos que corresponden a proyectos de vivienda de interés social, en la medida que tienen su propio marco normativo especial.

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 Sachaca; 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 a 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 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

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	15% de la UIT
Modalidades C y D	30% de la UIT

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

5.1. Habilitación Urbana y/o Recepción de Obras:

MODALIDAD	MULTA (% UIT)
Modalidad B (Residenciales, Comerciales)	50% de la UIT
Modalidades C y D (Residenciales, Comerciales y otras)	200% de la UIT
NOTA: El monto de multa señalado será aplicado al momento de efectuarse el pago al contado a la presentación del expediente.	

5.2. Edificación y/o Conformidad de Obra:

MODALIDAD	MULTA (% UIT)
(Modalidad A)	50% de la UIT
(Modalidad B)	50% de la UIT



Municipalidad Distrital
SACHACA



1821- 2021

(Modalidades C y D)	100% de la UIT
Demoliciones	20% de la UIT
NOTA: El monto de multa señalado será aplicado al momento de efectuarse el pago al contado a la presentación del expediente.	

ARTÍCULO 6°.- ÓRGANOS COMPETENTES

La Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura (GDU) a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro (SGOPHUYC) es la encargada de atender, orientar, instruir y tramitar estos procedimientos. La Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura emite resolución disponiendo la regularización solicitada o denegando la misma.

Artículo 7°.- REQUISITOS PARA SOLICITAR REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

7.1. Se entiende por Habilitación Urbana ejecutada, aquella que se ha ejecutado sin contar con las respectivas licencias antes del 28 de febrero del 2021. 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 Municipalidad Distrital de Sachaca.

7.2 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.

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 constator, 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.
d)	Certificado de Zonificación y Vías
e)	Certificado de factibilidad de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos
f)	Comprobante de pago del derecho de trámite.
g)	Comprobante de pago de la multa administrativa (a agregarse al expediente según el artículo 10.5 de la presente Ordenanza).
h)	En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo: - Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados. - Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.
Nota 1: Los formularios y los planos, así como las memorias descriptivas, se presentan 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.	
Nota 2: 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.



Municipalidad Distrital
SACHACA



1821- 2021

- 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 los mismos, 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 señalados en el literal anterior
- h) Comprobante de pago del derecho de trámite.
- i) Comprobante de pago de la multa administrativa (a agregarse al expediente según el artículo 10.5 de la presente Ordenanza).

Nota 1: Los formularios y los planos, así como las memorias descriptivas, se presentan 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.

Nota 2: 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 28 de febrero de 2021. La aprobación de este procedimiento se realiza siempre que cumplan con la normatividad que le sea más favorable, mediante la respectiva resolución de aprobación expedida por la Municipalidad Distrital de Sachaca.

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.
- c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de ubicación y localización del lote.
 - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memorias descriptivas.
- 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) Comprobante de pago del derecho de trámite.
- h) Comprobante de pago de la multa administrativa (a agregarse al expediente según el artículo 11.5 de la presente Ordenanza).
- 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.

Nota: 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 9°.- REGLAS GENERALES.

9.1. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad Distrital de Sachaca, vía Mesa de Partes (física o virtual) debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.

9.2. Para la Calificación de Proyectos materia de Regularización, se aplicará el DS N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 6 de noviembre del 2019, de acuerdo a lo normado en el Artículo 10 y 11 de la presente Ordenanza.

9.3. Asimismo, se tendrá en cuenta lo normado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.



Municipalidad Distrital
SACHACA

200
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

9.4. El personal técnico administrativo que designe la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro realizará las verificaciones técnicas y administrativas respectivas del expediente; de no haber observación alguna, se procederá a la revisión por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro para la evaluación de los expedientes que se ingresen en mérito a la presente Ordenanza.

9.5. De ser el caso, 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.

Artículo 10°.- PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

10.1. El procedimiento administrativo de habilitación urbana ejecutada en vía de regularización tiene un plazo de treinta (30) días hábiles.

10.2. Una vez ingresado el expediente por Mesa de Partes de la Municipalidad, ésta lo remite a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta norma municipal, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el artículo 136 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

10.3. La Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro procederá a efectuar la inspección ocular y su informe técnico respectivo.

10.4. De existir 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. Y en caso que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, o los realiza de manera incompleta, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura procederá a emitir la resolución de improcedencia y concluirá el presente procedimiento. La resolución que emita la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura es apelable.

10.5. En caso que no existan observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura emitirá la resolución de aprobación.

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

11.1. El plazo del trámite de regularización es de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente de regularización, para la verificación administrativa y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la resolución de licencia de regularización de la edificación.

11.2. Presentada la documentación indicada en esta Ordenanza, el área competente efectuará la inspección ocular correspondiente, confrontando lo ejecutado en la obra con lo graficado en los planos, verificando así que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

11.3. Si durante la verificación técnica y administrativa correspondiente, se encontraran observaciones subsanables, se notificará al administrado para que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, prorrogables por cinco (5) días adicionales, a fin de que cumpla con subsanarlas, en caso venciera el plazo otorgado sin que se hubiese subsanado las observaciones, el procedimiento será declarado "improcedente" mediante resolución expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, disponiéndose las acciones pertinentes. La resolución que emita la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura es apelable.

11.4. Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa y que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, o consideradas como observaciones sustanciales, se declarará la improcedencia de lo solicitado mediante resolución expedida por Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, y, de ser el caso, se dispondrá de las acciones pertinentes. La resolución que emita la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura es apelable.

11.5. En caso que no existan observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura emitirá la resolución de Licencia en vías de Regularización. De ser el caso que la zona donde el predio ha sido regularizado se encuentre con Recepción de Obra de Habilidadación urbana, se procederá en el mismo acto con la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación respectiva; siempre y cuando, se hayan adjuntado los requisitos exigidos en el Artículo 7° de la presente Ordenanza; así como no existan adeudos pendientes de pago sobre las multas administrativas.

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

Artículo 12°.- 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:

12.1. 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 10% (diez por ciento) del valor de la Obra en infracción, 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.



Municipalidad Distrital
SACHACA

200
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

12.2. 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 10% (diez por ciento) del valor de la UIT; 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, tal como se encuentra establecido en la Ordenanza Municipal N° 014-2019-MDS.

12.3. 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 Sustentatoria de ocupación del Área Libre, debidamente visada por arquitecto y que contenga fundamentos técnicos idóneos 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 Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro 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 5% de la UIT vigente.
- Pago de Multa equivalente al 10% 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 10% de la UIT para viviendas unifamiliares y 150% UIT para viviendas multifamiliares y demás casos.

12.4. INCUMPLIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS: Presentar una Memoria Descriptiva Sustentatoria de uso de Estacionamientos según lo establecido en el Certificado de Parámetros, debidamente visada por arquitecto y que contenga justificaciones 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 5% 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 estar legalizado y /o elevado a registros públicos, cancelando el 5% de la UIT vigente.
- A los efectos del presente, queda suspendida la Ordenanza Municipal N° 019-2014-MDS.

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. 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 la suma ascendente a S/ 1,000.00 (Un Mil con 00/100 Soles) como multa adicional por la infracción cometida.

12.8. 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 13°.- EXCLUSIONES.

No procede la Regularización de los siguientes casos:

13.1. Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado.

13.2. Aquellas edificaciones que tienen piso(s) adicionales respecto a la Zonificación y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios señalados en la presente Ordenanza.

13.3. Aquellos predios o edificaciones que son materia de proceso judicial en el cual la Municipalidad Distrital de Sachaca sea parte o tenga legítimo interés.

13.4. Aquellos predios que se encuentran inmersos en los alcances de lo señalado en el artículo 2, numeral 2.4 de la presente Ordenanza.

13.5. Las edificaciones construidas en áreas de dominio y/o uso público.





Municipalidad Distrital
SACHACA

200
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

13.6. Las edificaciones construidas en predios rústicos y/o en zonas con zonificación ZA (ZONA AGRÍCOLA), EA (Expansión Agrícola), RP (Reserva Paisajista) por ser no urbanizable ni edificable, así como las ubicadas en ZRE (Zona de Reglamentación Especial).

13.7 Para las regularizaciones de procedimientos de oficio.

ARTÍCULO 14°.- VERIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura mediante la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Sachaca, comparará la edificación con los planos presentados, verificando 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 al artículo N° 202 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo 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 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 Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura 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. - Las habilitaciones urbanas y/o edificaciones que hubieran obtenido la respectiva autorización y/o Licencia y que se les hubiera iniciado procedimiento sancionador sin haber llegado a la ejecución coactiva de las sanciones impuestas, podrán ser beneficiadas con los montos de las multas establecidas, presentando una solicitud acogiéndose a estos beneficios económicos.

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

SEXTA.- PRECISAR que la falsedad en la declaración, información o documentación presentada, es de estricta y exclusiva responsabilidad del propietario y del o de los profesionales que intervengan en este procedimiento, quienes responden solidariamente por las sanciones administrativas, civiles y/o penales que hubiere; sin perjuicio de poner de conocimiento al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para impongan las medidas disciplinarias que fueren pertinentes.

OCTAVA. - El régimen excepcional y plazo establecido por esta Ordenanza, de acuerdo al artículo 3°, es concluyente, de aplicación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la Ley N° 29090, su Reglamento y modificatorias.

NOVENA. - ENCARGAR a Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y a Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro el cumplimiento e implementación de la presente; a Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el diario encargado de las publicaciones judiciales, y al Área de Informática la publicación y difusión de esta Ordenanza y la Exposición de Motivos en el portal institucional de la Municipalidad www.munisachaca.gob.pe y a Gerencia de Administración Tributaria actualizar su base tributaria.

DÉCIMA. - AUTORIZAR al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las medidas complementarias que resulten necesarias. Asimismo, de evaluar una ampliación de los plazos establecidos en la presente Ordenanza y para éste único supuesto, se faculta a que se norme la misma mediante Decreto de Alcaldía.

DÉCIMA PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SACHACA
Abog. César Elías Moscoso Rojas
Secretario General



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SACHACA

Alcalde