



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 036-2021-MDCH

Characato, 15 de enero de 2021

### EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

#### POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de Characato en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 14 de enero de 2021.

#### VISTOS:

El Informe N° 082-2020-MDCH/A-SGOP-GSVB de fecha 23 de octubre de 2020 de la Asistente Técnico de la Sub Gerencia de Obras Privadas, el Informe N° 224-2020-MDCH/GDUR/JRDCF de fecha 28 de octubre de 2020 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, el Informe N° 001-2021/ALE/EEZ de fecha 13 de enero de 2021 de Asesoría legal Externa.

#### CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 195° de la Constitución Política del Perú, los Gobiernos Locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, regulando actividades y/o servicios en materia de salud, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, entre otros, conforme a Ley.

Que, de acuerdo al artículo VIII del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. Los Gobiernos Locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del sector público; así como a las normas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio.

Que, conforme el artículo 41° del mismo cuerpo normativo los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.

Que, de conformidad con el numeral 8 del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que es atribución del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, en el mismo sentido, el numeral 9° del mismo artículo dispone que el Concejo Municipal puede crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, conforme a ley.

Que, el Artículo 40° de la referida Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que: Las ordenanzas de las municipalidades, en 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 administrativa, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa (...). Así también lo establece el numeral 3.2.6 del artículo 79° del mismo texto legal, la cual regula el funcionamiento y actividades del sector público nacional, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica y las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia.

Que, por su parte, el artículo 1° de la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, señala que tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de la licencia de edificación con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria y el Art. 6° dispone que ninguna obra de Habilitación Urbana o de Edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral, en ese sentido el Art. 8° establece que están obligados a solicitar licencias a que se refiere la presente ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o todos aquellos titulares que cuenten con derecho a habilitar y/o edificar.

Que, el tercer párrafo del artículo 30° de la referida Ley, modificada por la Ley N° 30494, señala que: Las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro Predial.

Plaza Principal Nro. 100, Characato, Arequipa, Perú

Tel.: 054 - 448209

[www.municharacato.gob.pe](http://www.municharacato.gob.pe)

Facebook: Municipalidad Distrital de Characato

Construyendo  
**JUNTOS**  
un mejor distrito



Que, de conformidad con el artículo 35° del del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA se dispone que " Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 numeral 9) de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, que como se detalló en párrafos anteriores, dispone que es atribución del Concejo Municipal de crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, conforme a ley, es decir mediante Ordenanzas Municipales en atención al numeral 8° del artículo referido.



Que, mediante Informe N°082-2020-MDCH/A-SGOG-GSVB la Asistente Técnico de la Sub Gerencia de Obras Privadas propone la aprobación de la Ordenanza Municipal sobre Amnistía de Multas sobre Regularización de Licencias de Edificación en el Distrito de Characato-Arequipa la misma que permitirá al poblador de Characato sanear su propiedad con la Municipalidad, además que la entidad podrá tener un inventario de las construcciones actualizadas y permitirá a la Subgerencia de Administración Tributaria y Rentas obtener más recaudación económica para la entidad.

Que, mediante Informe N° 224-2020-MDCH/GDUR/JRDCF de fecha 28 de octubre de 2020 la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural remite el proyecto de Ordenanza Municipal sobre Amnistía de Multas sobre Regularización de Licencias de Edificación en el Distrito de Characato-Arequipa a fin de que sea revisada por Asesoría Legal.



Que, mediante Informe N° 001-2021/ALE/EEZ de fecha 13 de enero de 2021 Asesoría legal Externa opina que es procedente la aprobación de la "Ordenanza Municipal sobre Amnistía de Multas sobre Regularización de Licencias de Edificación en el Distrito de Characato - Arequipa", la misma que debe ser considerad y en su oportunidad, aprobada por el Consejo Municipal y encargar su cumplimiento a la Sub Gerencia de Obras Privadas

Estando a lo expuesto y de conformidad a lo dispuesto por el artículo 9°, numeral 8) y artículo 20 numeral 4) de la Ley Orgánica de Municipalidades, y el voto UNÁNIME de los señores regidores y con dispensa de la lectura y aprobación del acta, se aprobó la siguiente:

#### ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUBA LA AMNISTÍA DE MULTAS SOBRE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE CHARACATO – AREQUIPA

**ARTÍCULO PRIMERO.** - APROBAR el ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUBA LA AMNISTÍA DE MULTAS SOBRE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE CHARACATO – AREQUIPA y su Reglamento que forma parte integrante de la presente Ordenanza Municipal, de conformidad a las consideraciones expuestas.


**ARTÍCULO SEGUNDO:** ENCARGAR a la Sub Gerencia de Obras Privadas y a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural el cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal a través de sus unidades orgánicas

**ARTÍCULO TERCERO.** - Dejar sin efecto cualquier otro dispositivo contrario a la presente Ordenanza Municipal.

**ARTÍCULO CUARTO.** - FACULTAR al señor Alcalde dictar normas complementarias mediante Decreto de Alcaldía.

**ARTÍCULO QUINTO.** - ENCÁRGUESE a la Secretaría General la publicación del texto aprobatorio de la presente Ordenanza Municipal y a la Oficina de Imagen institucional la publicación del íntegro de este documento en el portal de la Municipalidad Distrital de Characato.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
  
Felicitas Ruelas Huacasi  
SECRETARIA GENERAL

  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
ALCALDIA  
  
Abg. Nadio Simón Ruelas Huacasi  
ALCALDE

## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

### REGLAMENTO DE ORDENANZA MUNICIPAL N° 036-2021-MDCH QUE APRUBA LA AMNISTÍA DE MULTAS SOBRE REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE CHARACATO - AREQUIPA

#### TITULO I

#### GENERALIDADES

##### ARTICULO 1º. - OBJETIVO.

Establecer un beneficio temporal para que los propietarios de edificaciones existentes dentro de la jurisdicción del distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, y sobre las cuales no se haya obtenido la correspondiente licencia de edificación, concordante con la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y su modificatoria la Ley N° 30494; y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, la cual fue modificada mediante DECRETO LEGISLATIVO N° 1426.

Asimismo se busca regular el procedimiento de Licencia de Edificaciones en vía de regularización para el distrito de Characato, a fin de formalizar las Edificaciones ubicadas en dicho sector, así como condonar en un porcentaje las multas impuestas sobre predios, de acuerdo a la escala establecida en el artículo.

##### ARTICULO 2º. - AMBITO DE APLICACION

La presente norma será de aplicación en todo el Distrito de Characato, para los predios con una zonificación URBANA y que cuenten previamente con la Partida Registral correspondiente del predio a acogerse a esta ordenanza.

##### ARTICULO 3º. - CONDICION PARA EL ACOGIMIENTO

El administrado deberá previamente haber declarado las áreas a regularizar a la Subgerencia de Rentas; debiendo adjuntar **HR (Hoja Resumen)** y **PU (Predio Urbano)** actualizado de la Subgerencia de Rentas, por lo mismo que las obras deberán haberse concluido antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

##### ARTICULO 4º. - DE LOS ORGANOS COMPETENTES

Los órganos competentes encargados de ejecutar los procedimientos que fueron dispuestos por esta Ordenanza Municipal, es la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, quien resolverá en primera instancia administrativa.

En tanto, la Gerencia Municipal, se pronunciará sobre estos procedimientos en segunda y última instancia administrativa.

##### ARTICULO 5º. - DE LA VIGENCIA

El plazo de vigencia para acogerse a los beneficios de la presente norma será para todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, propietarias, que hayan ejecutado construcciones sin la licencia de edificación o que no tengan conformidad de obra **entre el 01 de enero del 2017 hasta la entrada en vigencia de la Ordenanza Municipal**; podrán ser regularizadas a partir del día siguiente a la publicación de la presente Ordenanza hasta el 31 de marzo del 2021, debiendo cumplirse con todos los requisitos exigidos en este dispositivo legal y la normatividad de la materia.

##### ARTICULO 6º. - DEFINICIONES.

Para la aplicación de esta ordenanza se considerará las siguientes definiciones:

- Licencia de Regularización de Edificaciones.**- Autorización que expide la Municipalidad Distrital de Characato, para las obras objeto de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el presente, establecido en este dispositivo legal.
- Responsable de Edificación del Trámite de regularización de Edificaciones.**- Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente constatación del predio materia de trámite, este se encuentra de acuerdo a los documentos y planos presentados; dicha responsabilidad es irrenunciable; toda vez, que el profesional ha verificado que las obras ejecutadas cumplen con las disposiciones de esta ordenanza y demás las normas aplicables al caso.
- Administrado.**- Persona natural o jurídica, propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite.
- Verificador Administrativo.**- Personal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Characato, el cual deberá ser Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado y habilitado por el Colegio



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO



- profesional correspondiente, que se hará cargo de la *Constatación* documentaria de la edificación materia de la regularización.
- e) **Verificador Técnico.-** Profesional Arquitecto habilitado y acreditado por el Colegio Profesional correspondiente como Inspector Municipal de Obra, que se hará cargo de la *Constatación* de la edificación materia de la regularización.
  - f) **Comisión técnica Revisora.-** Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y otras normas que sean de competencia para el proyecto y/o anteproyecto en consulta, en concordancia con lo dispuesto en la presente ordenanza
  - g) **Zonificación:** conjunto de normas técnicas urbanísticas que regula el uso del suelo.

### TITULO II

#### DE LAS EDIFICACIONES

#### ARTICULO 5º. -DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIONES DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

##### 5.1 DE LOS REQUISITOS

De acuerdo con el Art. 83 y Art. 84 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación.

En caso que el administrado requiera obtener la Licencia de Regularización de la Edificación, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva los siguientes documentos:

- a) 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, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.
- 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) 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) Copia del Título de dominio y/o Partida Registral
- e) Documento que acredite que el predio a regularizar tenga la condición de urbano.
- f) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador (debidamente registrado en el Colegio respectivo), compuesta por:
  - Plano de Ubicación y Localización del lote, según formato.
  - Planos de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones).
  - Memoria descriptiva.
- g) Declaración jurada del profesional constataador, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.
- h) Documento que acredite la fecha de ejecución y culminación de la obra.
- i) Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- j) 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.
- k) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya 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 DE CHARACATO



- l) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente **hasta el 10% del valor de la obra a regularizar** tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.
- m) 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 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.
  - n) La documentación técnica se presentará también en archivo digital.
  - o) Copia de comprobante de pago por Constatación de la Edificación elaborada por el Verificador Técnico (Inspector Municipal de Obra).
  - p) Copia de los comprobantes de pago por derecho de revisión al CAP, Verificador Ado hoc, INDECI, CENEPRED de ser el caso (modalidades C y D) y de acuerdo al Art. 58.3° y 58.4° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
    - Memorias y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y propietario.
    - Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustibles y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del ministerio o sector respectivo.
    - Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.
    - Estudio de accesibilidad y evacuación vehicular, peatonal y discapacitados, cuando las normas vegetales lo requieran.
    - En caso de estaciones de combustibles y actividades especiales, deberá anexar los certificados de alineamiento y compatibilidad de uso otorgados por la Municipalidad Distrital de Characato.
- q) Copia de comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.

### 5.2. – DEL PROCEDIMIENTO

5.2.1. La Municipalidad cuenta con un plazo de trámite de regularización de treinta (30) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la verificación administrativa, la constatación de la edificación (realizada por un INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA acreditado por el colegio profesional que corresponda) y designado por la Municipalidad; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la resolución de licencia de regularización de la edificación

5.2.2. En la constatación de la edificación, el Verificador Técnico (Inspector Municipal de Obra) compara esta con los planos presentados, posteriormente presenta su Informe a la Municipalidad en el plazo máximo de 04 días hábiles posteriores a la Constatación. El Verificador Administrativo es el encargado de la revisión del expediente (modalidades A y B) Verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de Inicio de obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar. En caso el Expediente presentado este en los alcances de las Modalidades C o D, el Funcionario Municipal (Presidente de la Comisión Técnica) es responsable de Convocar a la Comisión Técnica Revisora y de ser el caso Verificador dentro de los plazos previstos en esta Ordenanza para que sea revisado el Expediente.

5.2.3. De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 5.2.1 del presente artículo sella y firma los planos presentados, así como la parte del FUE, consignando el número de la respectiva resolución, 2 juegos del FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado, los cuales constituyen título suficiente para la inscripción registral.

5.2.4. En caso la documentación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que refieran a la representación gráfica de los planos: estas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de 5 días hábiles, prorrogables por 10 días adicionales.

5.2.5. Si en la verificación se observa transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso disponiendo las acciones pertinentes.



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

5.2.6. Subsanadas las observaciones, la Municipalidad, en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, realiza la revisión que corresponda, con lo dispuesto en el numeral 5.2.3 del presente Artículo.

5.2.7. De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones: se procederá conforme a lo establecido en el numeral 5.2.5 del presente artículo, según corresponda.

5.2.8 Toda la documentación que forma parte del expediente deberán ser revisados previamente por el técnico encargado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, verificando que se cumplan con los requisitos establecidos aplicables, para que pueda ingresar por mesa de partes de la Municipalidad, generándose el número de expediente, caso contrario el expediente será devuelto en el mismo acto de presentación.

### 5.3. – DE LA CONSTATAION Y PAGOS

- El Verificador técnico (Inspector Municipal de Obra acreditado), Verificará que los planos presentados se encuentren de acuerdo a la obra existente, programándose fecha de inspección en coordinación y presencia del propietario. Para efectuar la Inspección técnica, el propietario deberá pagar previamente un monto por derecho de inspección. Los montos asignados están de acuerdo con lo que se establece en la Resolución Ministerial N° 118-2017-VIVIENDA y concordante con lo normado por el Colegio Profesional. El número de visitas programadas para la Constatación dependerá de la magnitud y complejidad de la edificación. Los montos por visita serán los siguientes:

Para el año 2020:

- S/. 178.60 por visita de inspección (Categoría 1)
- S/. 206.51; por visita de inspección (Categoría 2)
- S/. 234.42 por inspección por visita de inspección (Categoría 3)
- S/. 491.16 por inspección por visita de inspección (Categoría 4)

- El Inspector Municipal de Obra, una vez efectuada la Inspección técnica, emitirá el informe técnico de verificación sobre realidad física de la obra con respecto a los planos presentados, al cumplimiento de la normatividad que se estipula en esta ordenanza y de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de la ejecución de la obra o en todo caso los parámetros vigentes. **no pudiendo aplicar ambos supuestos a la vez.**
- En caso el Expediente este enmarcado en la modalidad C o D, debe efectuar el Pago de derechos al Colegio profesional para la revisión de parte de la Comisión Técnica revisora que corresponde y de ser el caso INDECI, de acuerdo con los montos normados.

Si el resultado de la verificación **correspondiente es “procedente”, se liquidará los conceptos de pago a que hubiera lugar,** los cuales deberán ser cancelados para la emisión de la resolución de “Regularización de Licencia de Edificación.

### ARTICULO 6°. – DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS, APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS U OTROS ASPECTOS NORMATIVOS.

Los expedientes de regularización de la licencia de edificación deberán cumplir con el marco normativo estipulado en esta ordenanza, aplicable al caso. Empero, podrá aplicarse las excepciones siguientes:

- a) Las Edificaciones de uso residencial unifamiliar y multifamiliar podrán ser regularizadas con porcentajes de áreas libres menores a las fijadas por la normativa según sea el caso, siempre que hayan resuelto adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes, para lo cual se presentara el sustento de la ocupación de área libre, debidamente visada por el Arquitecto responsable y la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; que contengan fundamentos que revelen que el área dimitida como área libre es idónea para proporcionar al inmueble las condiciones mínimas requeridas de iluminación, asoleamiento y ventilación de espacios circundantes; debiendo pagar para lotes de hasta 200 m<sup>2</sup> una multa del 6% de la UIT y para lotes con área mayor a 200 m<sup>2</sup> una multa del 9% de la U.I.T.
- b) Las edificaciones que establezcan un voladizo con un máximo de 0.50 m, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente en la zona donde se ubica del predio, así mismo deberán ubicarse a una altura mínima de 2 metros 40 centímetros hasta 1.8 m sobre el nivel de la vereda que no se superponga con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica de media y alta tensión, como lo establece el código Nacional de Electricidad – Suministro, ítem 219B, aprobado con Resolución



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

Ministerial N° 214-2011-MEM -DM, que será verificado por el Inspector Municipal y designado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural durante el plazo de atención de la solicitud. Importante tomar en cuenta que para futuras ampliaciones en caso de tener voladizos se deberá de construir desde el límite de la propiedad, sin considerar el voladizo ya consolidado.

- c) Para el caso que la construcción exceda de los límites de propiedad (volados) hacia la vía pública con un máximo de 50 centímetros, podrán ser regularizadas siempre que se ubiquen a una altura mínima de 2 metros 40 centímetros, sobre el nivel de la vereda y que no se superpongan con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica de media y alta tensión, como lo establece el código Nacional de Electricidad – Suministro, ítem 219B, aprobado con Resolución Ministerial N° 214-2011-MEM -DM, y demás normas aplicables sobre la materia (en concordancia con la fecha de inicio de la obra, Artículo 5 numeral 5.2.5 de la presente ordenanza)
- d) Para las edificaciones cuyos parámetros urbanísticos y edificatorios permitan hasta 5 pisos y que cuenten con una azotea y/o edificación sobre el último piso permitido, podrá ser regularizadas siempre que la altura total, incluyendo la edificación de la azotea, no exceda la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

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

- e) Sobre este último nivel, ya no se aceptarán azoteas u otras edificaciones, salvo las destinadas a las instalaciones complementarias de la edificación: tanque elevado, cuarto de máquinas del ascensor, etc.
- f) Las edificaciones que se hayan ejecutado con una altura de edificación mayor a la permitida por los parámetros urbanísticos, podrán ser regularizadas siempre que presenten además de requisitos exigidos en esta norma municipal, el aumento de densidad o aumento de coeficiente de edificación emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- g) En caso de déficit de estacionamiento, si la edificación es para uso residencial, podrá ser regularizada, sin carga técnica alguna, siempre que se presente declaración jurada con firma legalizada ante el Notario Público que el uso de la edificación es para fin residencial y de contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por el Notario Público, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique el predio a alquilar; en caso de no cumplir con la última condición, aun podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica.
- h) Si la edificación es distinta al uso residencial (comercial, industrial, etc.,) podrán ser regularizadas, sin carga técnica, siempre que presente contrato de alquiler de espacios de estacionamientos, autenticada por el Notario Público, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio; en caso de no cumplir dicha condición, aun podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica.
- i) 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/ 600.00 (Seiscientos con 00/100 soles) como multa adicional por la infracción cometida.
- j) Las escaleras de edificaciones unifamiliares y multifamiliares que tengan hasta 0.90 m, mínimo de ancho, deberán ser regularizadas siempre y cuando tengan una verificación e informe por un evaluador de riesgos y no sobrepase los cinco (5) pisos de altura. Asimismo, las mismas escaleras para viviendas unifamiliar y multifamiliar de contar con diagonales con menos Angulo de 45°, y no contar con paso y contrapaso de acuerdo al reglamento, será bajo responsabilidad del propietario o propietarios que suscriban la documentación, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pueda ocurrir. Por lo que se establecerá una carga registral que, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificaciones expedida, hasta que cumpla con levantar las observaciones respectivas.
- k) 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 un certificado otorgado por arquitecto colegiado y habilitado que suscriba que la edificación no obstaculiza la visibilidad peatonal y vehicular. Se establecerá una carga en la cual no podrá hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones de licencia de edificaciones expedida, hasta levantar las observaciones respectivas, será bajo responsabilidad del propietario o propietarios que suscriban la documentación, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad que pueda ocurrir. Por lo que se establecerá una carga registral que, señalando la



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificaciones expedida, hasta que cumpla con levantar las observaciones respectivas.

- l) Los pozos de luz que tengan menos de lo establecido en la norma urbanística, podrán ser regularizados con un ancho mínimo de 2.40 m. por ambos lados y solo hasta cinco (5) pisos, lo cual será bajo responsabilidad única y exclusiva del propietario, debiendo presentar un documento notarial haciéndose responsable por cualquier eventualidad que pueda ocurrir. Por lo que se establecerá una carga que, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificaciones expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas
- m) Las Edificaciones que se encuentren en predios que cuenten con licencias 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 variaciones, hasta que haya concluido el primer procedimiento señalado.

### ARTICULO 07° BENEFICIOS.

Las personas naturales o jurídicas que se acojan y regularicen su licencia de edificación al amparo de este dispositivo legal, se les otorgara los beneficios que seguidamente se pasan a detallar, conforme les corresponda:

- a) La suspensión del proceso sancionador, en el caso que el administrado haya dado inicio al procedimiento de Licencia de Edificación en vías de regularización.
- b) El archivamiento del proceso sancionador, cuando haya sido obtenido su Licencia de Edificación en Vías de Regularización.
- c) Se encuentran dentro de los alcances de la presente Ordenanza los administrados que tengan procedimientos coactivos instaurados en su contra en materia de construcción sin licencia, debiendo de pagar las costas y costos y demás gastos de dicho procedimiento.
- d) En relación a las multas, los pobladores se harán acreedores a los incentivos señalados en siguiente cuadro:

- Construcciones ejecutadas y culminadas después del 01 de enero del 2017 hasta el 17 de setiembre del 2018:

TIPO DE EDIFICACION	MULTA IMPONIBLE
Vivienda	0.25% del valor de obra, cuando sea igual o menor a s/ 100 000.00 1.0% del valor de obra, cuando sea mayor a s/ 100 000.00
Institutos, Educación y Comercio	1.00% del valor de obra, cuando sea igual o menor a s/ 100 000.00 2.0% del valor de obra, cuando sea mayor a s/ 100 000.00

- Construcciones ejecutadas y culminadas después del 18 de setiembre del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2019:

TIPO DE EDIFICACION	MULTA IMPONIBLE
Vivienda	0.25% del valor de obra, cuando sea igual o menor a s/ 100 000.00 1.0% del valor de obra, cuando sea mayor a s/ 100 000.00
Institutos, Educación y Comercio	1.00% del valor de obra, cuando sea igual o menor a s/ 100 000.00 2.0% del valor de obra, cuando sea mayor a s/ 100 000.00

- Construcciones ejecutadas y culminadas después del 01 de enero del 2020 hasta la entrada en vigencia de la Ordenanza Municipal:

TIPO DE EDIFICACION	MULTA IMPONIBLE
Vivienda	0.25% del valor de obra, cuando sea igual o menor a s/ 100 000.00 1.0% del valor de obra, cuando sea mayor a s/ 100 000.00
Institutos, Educación y Comercio	1.00% del valor de obra, cuando sea igual o menor a s/ 100 000.00 2.0% del valor de obra, cuando sea mayor a s/ 100 000.00

### ARTICULO 08°.- IMPEDIMENTOS

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

- 12.1 Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentra las edificaciones).



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

- 12.2 Aquellas edificaciones que no cumplen con los Parámetros Urbanísticos Y Edificatorios con excepción de las mencionadas.
- 12.3 Que afecten a terceros o sean parte de un procedimiento administrativo trilateral.
- 12.4 Que se encuentre en proceso judicial.
- 12.5 Las edificaciones que se encuentran en: ZRE-PA (Zona de reglamentación Especial Patrimonio Agrícola), ZRE-PN (Zona de reglamentación Especial Patrimonio Natural), ZRE-RE (Zona de reglamentación Especial de Recuperación), ZRE-RI 1 (Zona de reglamentación Especial por Riesgos muy altos con restricciones a su consolidación), ZRE-RI 2 (Zona de reglamentación Especial por Riesgos muy altos de paulatina desocupación), ZRE-RU (Zona de reglamentación Especial para desarrollo y/o renovación urbana), ZM (Zona monumental), ZAQ (Zona patrimonio arqueológico), RP (Reserva paisajista), ZA (Zona agrícola) y EA (Expansión Agrícola).
- 12.6 Las edificaciones que ya cuentan con Resolución de Sanción y/o Ejecución Coactiva.



### TITULO III

#### DE LA VIGENCIA Y DEL CONTROL POSTERIOR

##### ARTICULO 09° VIGENCIA

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de edificaciones ejecutadas es hasta el 31 de Marzo del 2021, 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.



##### ARTICULO 10 – DEL CONTROL POSTERIOR

- 14.1 El 100% de las licencias otorgadas al amparo de este dispositivo legal, están sujetas a control posterior, por tanto, de no estar conforme la documentación con la inspección de campo que efectuara la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, estas serán declaradas nulas de oficio, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que fueren correspondientes, así como la imposición del 100% de la multa por construir sin licencia, equivalente al 10% del valor de la Obra a regularizar.
- 14.2 Aquellas edificaciones que no hayan regularizado su licencia de edificación al vencimiento de esta norma municipal, serán materia de demolición de acuerdo con lo prescrito en el artículo 93° de la Ley N° 27972.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS FINALES

**PRIMERA. - DECRETAR** que lo no previsto en esta ordenanza municipal se regula, supletoriamente, por la Ley N° 27157 y sus normas reglamentarias

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

Los expedientes que cuenten con Resolución de Licencia de obra y/o Certificado de Finalización de Obra y que, a la fecha de la publicación de la presente Ordenanza, existan discrepancias entre a las áreas techadas aprobadas y las áreas techadas reales, o presenten diferencias en cuanto a su distribución, podrán ser materia de regularización a través de esta norma municipal, siempre que el administrado exprese por escrito su voluntad de acogerse a esta ordenanza.

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



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO



**CUARTA. – DETERMINAR** que no están comprendidas dentro de los alcances de esta norma municipal, las edificaciones construidas en Áreas declaradas por el Ministerio de Cultura como Zonas Monumentales y Zonas declaradas Patrimonio Cultural de la Nación.

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



**SEXTA. -** Previo acuerdo Conciliatorio Extrajudicial suscrito y aprobado por el administrado beneficiario y la Municipalidad Distrital de Characato, se podrá pactar el fraccionamiento de las multas hasta un máximo de seis (6) meses, contando a partir de la fecha de presentación al acogimiento a este dispositivo legal.

**SEPTIMA. -** El régimen excepcional y plazo establecido por esta Ordenanza, de acuerdo al artículo 09°, es concluyente, de ampliación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la Ley N°29090, modificada por la Ley N° 30494.

