



MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209

ORDENANZA N° 013-2017-MDCH

Characato, 17 de Octubre del 2017

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

**POR CUANTO:**

El Concejo Municipal Distrital de Characato, en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 16 de Octubre del presente año, ha adoptado:

**VISTOS:**

El Informe N° 115-2017-SGOP-GDUR-MDCH de la Sub Gerencia de Obras Privadas, El Informe N° 143-2017-MDCH/GDURR/JOA de la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural, El Informe N° 203-2017-AL-MDCH del Asesor Legal Externo en Asuntos Administrativos y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución Política del Perú en sus artículos 194 y 195 establece la autonomía política, económica y administrativa de las Municipalidades Provinciales y Distritales en los asuntos de su competencia, asimismo afirma la responsabilidad de los mismos en promover el desarrollo y la economía local así como la prestación de servicios públicos, todo esto en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Que el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico

Que el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales son competentes para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a Ley, así como planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Que el artículo 79 numeral 3) ítems 3.6, 3.6.1 y 3.6.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas y de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

Que el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que "las Ordenanzas de las Municipalidades, 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, supervisión de los servicios públicos y las materias en la 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 la ley (...)"

Que, el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades, ley N° 27972, establece que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos (...) lo cual resulta concordante con lo establecido en el artículo 9° numeral 29) de la acotada norma, que establece que corresponde al Concejo Municipal "aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, (...)"

Que mediante el Informe N° 115-2017-SGOP-GDUR-MDCH Sub Gerencia de Obras Privadas propone la creación de una Ordenanza Municipal que regule el procedimiento especial de regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones sin licencia, cuyo objeto es regular el procedimiento de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones ejecutadas sin Licencia Municipal, en vía de regularización para el distrito de Characato, siendo





**MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO**  
**PLAZA PRINCIPAL N° 100**  
**TELEFONO 448209**

que en las zonas de reglamentación especial se aplicará su Plan Específico con su propio reglamento; proyecto que ha sido realizado y alcanzado por la Sub Gerencia de Obras Privadas en 15 folios simples.

Que, mediante Informe N° 143-2017-MDCH/GDURR/JOA, en atención al Proyecto de Ordenanza alcanzado por Sub Gerencia de Obras Privadas mediante Informe N° 115-2017-SGOP-GDUR-MDCH informa que ha procedido a realizar la revisión de la Propuesta del Proyecto de Amnistía de Multas – Regularización de Habilitación Urbanas y Licencias de Edificación, la misma que se encuentra conforme y se procede a remitir para su análisis y aprobación en Sesión de Concejo Municipal.



Que, mediante Informe N° 203-2017-AL-MDCH el Asesor Legal Externo en Asuntos Administrativos, indica que estando a lo derivado se hace necesario aprobar la Ordenanza propuesta, la misma que tiene por objeto regularizar el procedimiento de Licencia de Edificaciones en Via de Regularización para el distrito de Characato concluyendo que es factible que se proceda a evaluar y aprobar la Ordenanza Municipal para la Regularización para Amnistía para Regularización de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación en el distrito de Characato, ya que está dentro de las facultades del Concejo Municipal.



Que en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 16 de Octubre del 2017, mediante Acuerdo de Concejo N° 093-2017-MDCH se aprobó por Unanimidad la Ordenanza Municipal que aprueba la Amnistía para la Regularización de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación en el Distrito de Characato, la misma que consta de IV Títulos, 14 Artículos, Cuatro Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales, las cuales forman parte integrante de la presente Ordenanza y que entrara en vigencia al día siguiente de su publicación; se encarga el estricto cumplimiento de la Ordenanza a Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y Sub Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Characato.

**LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO**

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en el Artículo 9° inciso 8 de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, con la opinión favorable del Área de Asesoría Legal, con el voto **POR UNANIMIDAD** de los Miembros del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de aprobación del Acta, Aprueba:

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA AMNISTIA PARA LA REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS Y LICENCIAS DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE CHARACATO**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la Amnistía para la Regularización de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación en el distrito de Characato, la misma que consta de IV Títulos, 14 Artículos, Cuatro Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales, las cuales forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DEROGAR** toda disposición que se oponga a lo dispuesto en la presente Ordenanza Municipal.

**ARTÍCULO TERCERO.- ESTABLECER** que la presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación; en consecuencia dispóngase está de acuerdo a Ley; asimismo se dispone la publicación en el cartel y/o portal institucional de la Municipalidad [www.municharacato.gob.pe](http://www.municharacato.gob.pe).

**ARTICULO CUARTO.- ENCARGAR** a Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y Sub Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Characato, el cumplimiento de la presente ordenanza.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO**  
*Yudira Velasco Agramonte de Moscoso*  
**SECRETARIA GENERAL**

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO**  
*Prof. Meliton Viquez*  
**ALCALDE (e)**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209

## AMNISTIA PARA LA REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS Y LICENCIAS DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE CHARACATO

### ANTECEDENTES:



#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el distrito de Characato se hallan posicionadas una gran cantidad de Asociaciones las cuales no poseen una aprobación de Licencia de Habilitación Urbana, además a la fecha se ha podido verificar en nuestra jurisdicción la existencia de construcciones ejecutadas sin la correspondiente licencia de construcción, lo que en consecuencia; hace que estas se encuentren en un estado de informalidad, y en algunos casos las áreas construidas no han sido declaradas en el área de Rentas de la Municipalidad, ya que no se encuentran formalizadas las asociaciones con Habilitaciones Urbanas.



Que, desde hace meses atrás se ha venido observando que la población de Characato, no viene cumpliendo con lo dispuesto en la ley 29090 (Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones) y del procedimiento para la declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad común y su Reglamento aprobado con D. S. N° 008-2000-MTC, es decir que no cumplen con solicitar su Licencia de Construcción, debido a los siguientes motivos:



1. Desconocimiento de la Ley y de los trámites que se debe realizarse al momento de hacer su construcción en su propiedad.
2. Consideran excesiva la multa a pagar por el concepto que implica realizar el trámite de Regularización de su Edificación.
3. Requieren flexibilidad para este tipo de trámites.

Asimismo, se debe normar que para iniciar el trámite correspondiente se haya declarado previamente la edificación a regularizar ante la Gerencia de Administración Tributaria, así como el beneficio de condonación de un porcentaje de la multa por construcción sin licencia, dependiendo de la fecha en que se realicen.

El artículo 90° de la Ley Orgánica de las Municipalidades, Ley N° 27972, señala que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establecen entre otros las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y estética de la edificación, a su vez el artículo 92° de la referida norma señala que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere de un licencia de construcción, expedida por la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble.

Por lo tanto; teniendo en cuenta que lo señalado anteriormente es que toda obra de construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, requiere de una **Licencia de Edificación y/o Construcción**, y que estas deben cumplir con los requerimientos establecidos en el TUPA de la Municipalidad y entre otros por las Ordenanzas Municipalidades, de manera que se garantice la seguridad, cumplimiento de normativas y estética de la Edificación, por ende es que se formula este proyecto de propuesta de Ordenanza.



El plazo para la recepción de los comentarios es de tres (3) días contados a partir de la fecha de publicación del presente proyecto en el portal institucional de Characato, y su publicación en el periódico mural del Municipio debiendo los interesados remitir sus comentarios con atención a la Subgerencia de Obras Privadas y Defensa Civil.

### TITULO I

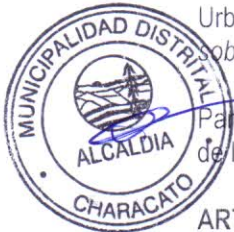
#### DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209

Regular el procedimiento de Licencia de Edificaciones en vía de Regularización para el distrito de Characato, sin considerar las zonas de Reglamentación Especial del distrito de Characato, a fin de formalizar las Habilitaciones Urbanas y 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.



Para acogerse a los beneficios establecidos en la Ordenanza, las edificaciones deberán haberse concluido antes de la entrada en vigencia de la presente norma.

#### ARTÍCULO 2.- AMBITO DE LA APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación en el Distrito de Characato, sin considerar las edificaciones que se encuentran dentro de Zonas de Reglamentación Especial.



#### ARTÍCULO 3.- CONDICIÓN PARA EL ACOGIMIENTO

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

#### ARTÍCULO 4.- DEFINICIONES.

Para mejor entendimiento y uniformidad de criterios en la aplicación de la presente ordenanza, considérense las siguientes definiciones:



**Administrado:** es la persona natural y jurídica, propietaria de inmueble materia de trámite para la obtención de la licencia de edificación en vía de regularización.

**Área de tratamiento normativo III:** es el área de mayor homogeneidad de función, donde predomina el uso residencial de baja densidad. Abarca la zona del distrito comprendida en todo Characato que cuente con certificado de zonificación y vías donde indique uso residencial.

**Licencia de regularización de la edificación:** es la autorización que expide la municipalidad del distrito de Characato para las obras de materia de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente ordenanza.

**Obra concluida:** es aquella que en el momento de la inspección ocular nos e encuentra en el proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable, es decir debe contar con muros tarrajeados, puertas de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalada y funcionando. No se aceptaran obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas y sin instalaciones.

**Retiro:** es la distancia o espacio que existe entre el limite de propiedad al frente del lote y el limite de edificación, debe de estar completamente libre de áreas techadas. Esta comprendido dentro del área de propiedad privada.

**Zonificación:** conjunto de normas técnicas urbanísticas que regula el uso del suelo.

## TÍTULO II

### DE LAS HABILITACIONES URBANAS

#### ARTÍCULO 5.- APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

5.1 La resolución de aprobación de las Habilitaciones Urbanas ejecutadas, expedida por la Municipalidad Distrital de Characato, deberá contener la Resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de Regulación y, de ser el caso, la aprobación de la recepción de obras.

5.2 La aprobación y evaluación será de acuerdo a las modalidades establecidas en la ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, normas de modificatorias y reglamentarias vigentes (DS-011-2017-VIVIENDA).

5.3 El expediente técnico para la aprobación de habilitaciones urbana ejecutada, está constituido por:

- a) Solicitud de propietario, en caso que el solicitante no sea el propietario que aparece inscrito en la SUNARP, deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209



- b) Escritura pública y / o Copia Literal de Dominio expedido por la SUNARP del terreno inscrito en el registro del predio, con una antigüedad no mayor de (30) días naturales.
- c) Tratándose de personas jurídicas, propietarios del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días.
- d) Certificado de zonificación y vías emitido por el IMPLA de la MPA.
- e) Plano de ubicación y localización del terreno.
- f) Plano de lotización, en concordancia de con el Plan de Desarrollo de Desarrollo Metropolitano (PDM) aprobado por la Municipalidad Provincial de Arequipa. Este contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
- g) Plan perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- h) Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
- i) Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
- j) Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios. Para el caso de redención de aportes, las entidades receptoras emitirán los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor de diez días hábiles.
- k) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitaciones ejecutadas.
- l) Recibo de pago por derechos de trámite.
- m) Formulario único de Habilitación Urbana (FUHU) por triplicado, debidamente suscrito y firmado por los propietarios y el profesional responsable. (en todas sus hojas).

#### ARTÍCULO 6°. PROCEDIMIENTOS EN LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS.

- 6.1 El procedimiento administrativo de habilitación urbana ejecutada en vía de regularización tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, renovables por única vez siempre y cuando se formulen observaciones, y de evaluación previa con silencio administrativo negativo.
- 6.2 Una vez ingresado el expediente por mesa de partes de la Municipalidad esta lo remite al área competente, donde se verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 5° de esta norma municipal, en el plazo de cinco (5) días hábiles, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el artículo 125° de la ley N° 27444.
- 6.3 La Sub Gerencia de Obras Privadas procederá a efectuar la inspección ocular y su informe técnico respectivo, en el plazo de diez (10) días hábiles.
- 6.4 De existir observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que lo subsane en el plazo de (7) días hábiles. Y en caso que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, a los realiza de manera incompleta, se procederá a emitir la resolución de improcedencia y concluirá el presente procedimiento.
- 6.5 En caso que no exista observaciones, o estas sean levantadas, y/o subsanadas en su totalidad, se procederá a realizar la liquidación de los derechos respectivos en el plazo de dos (02) días hábiles, las cual deberá ser cancelada por el solicitante. Una vez comunicada la cancelación total de la liquidación por parte del solicitante, se emitirá la resolución de aprobación en el plazo de tres (03) días hábiles
- 6.6 Solo en aquellos casos en los que la subgerencia de obras privadas informe que el procedimiento de recepción de obras de una habilitación urbana no ha sido concluido por el propietario o aquel que tiene derecho a habilitar, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural en representación de la Municipalidad Distrital de Characato iniciara el procedimiento de recepción de obra, conforme se encuentra establecido en el artículo 4, literal g) del presente dispositivo legal.

#### ARTICULO 7.- BENEFICIOS

Las personas naturales y jurídicas que se acojan y regularicen su licencia de habilitación urbana al amparo de esta ordenanza municipal, se les otorgara los beneficios que seguidamente se pasan a detallar, conforme les corresponda:





MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209

- 7.1 Para el caso de habilitaciones urbanas residenciales, condonación del 75% de la multa establecida en el TUPA de la municipalidad distrital de Characato.
- 7.2 Para el caso de habilitaciones urbanas comerciales y otras, condonación del 70% de la multa establecida.
- 7.3 Para el caso de habilitaciones urbanas a las cuales se les impuso una multa por haber construido en terrenos agrícolas, condonación del 75% de la multa establecida.

### TÍTULO III

#### ARTICULO 8.- APROBACIÓN DE REGULACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.

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.

8.2 En caso que el administrado solicite licencia de regulación de edificaciones, inicia el procedimiento presentado a la municipalidad respectiva los siguientes documentos:

- a) Formulario FUE de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el responsable de obra y el propietario.
  - b) Formulario FUE de Edificación (para los casos de obras que no cuenten con acabados y se encuentren en etapa de finalización de obra.
  - c) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar escritura pública que acredite el derecho a edificar.
  - d) Documento con fecha cierta donde se acredite que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado.
  - e) Tratándose de personas jurídicas, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
  - f) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
    - Plano de ubicación y localización
    - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones)
    - Memoria descriptiva
  - g) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
  - h) Carta de seguridad de obra, firmado por un ingeniero civil colegiado.
  - i) Declaración jurada del profesional, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
  - j) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentaran copia del documento que acredite la declaración de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad, en su defecto, copia del certificado de conformidad o finalización de la obra, o la licencia de obra o de edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fabrica se encuentre inscrita en el registro de predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; bien su defecto, se acreditara la autorización del titular de la carga o gravamen.
- l) En caso de ubicarse el terreno frente a vía principal, arterial o colectora metropolitana deberá acompañar el certificado de alineamiento expedido por la Municipalidad Distrital de Characato.
  - m) Autorización de la junta de propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.
  - n) Para el caso de modalidad de aprobación C y D, además deberá representar:
    - Memoria y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y propietario, anexando los comprobantes de pago por derechos de revisión para la comisión AD-HOC correspondiente.
    - 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 vigentes lo requieran.
- En caso de estaciones de combustible y actividades especiales, deberá anexar los certificados de alineamiento y compatibilidad de uso otorgados por la Municipalidad Distrital De Characato.
- Copia de comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.
- Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia
- Toda la documentación técnica deberá ser presentada en archivo digital.



#### ARTICULO 9.- PROCEDIMIENTOS EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS

9.1 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.

9.2 Presentada la documentación indicada en el artículo 8 de esta ordenanza, el área competente efectuada la inspección ocular correspondiente, confrontando lo ejecutado en la obra con lo graficado en los planos, verificando así que se cumplan con los parámetros vigentes en lo favorezca a la edificación a regularizar.

9.3 Si durante la verificación técnica y administrativa correspondiente, se encontrara observaciones subsanables, se notificará al administrado para que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales, a fin de que cumpla con subsanarla, en caso venciera el plazo otorgado sin que se hubiese subsanado las observaciones, el procedimiento será declarado "improcedente", disponiéndose las acciones pertinentes.

9.4 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.

9.5 El valor de la multa por concepto de regularización, será equivalente al 10% del valor de obra a regularizar.

#### ARTICULO 10.- DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS, EDIFICATORIOS Y DEMÁS ASPECTOS NORMATIVOS

Las edificaciones materia de regularización de la licencia de edificación deberán cumplir con el marco normativo vigente 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 fijadas por la norma nacional, siempre que hayan resuelto adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes.
- b) Las edificaciones que no respetaron el retiro municipal establecido, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con el alineamiento consolidado del perfil urbano existente en la zona donde se ubica el predio, el mismo que será verificado por el personal de la Sub Gerencia de Obras Privadas durante el plazo de atención de la solicitud.
- c) Las edificaciones que cuenten con voladizo sobre la vereda con un máximo de 50 centímetros, podrán ser regularizadas siempre que se ubiquen a una altura de 2.30 centímetros sobre el nivel de vereda y que no se superpongan con la proyección de las fajas de servidumbre de las líneas de energía eléctrica media y alta tensión, como lo establece el Código Nacional de Electricidad – Suministro, ítem 219.B, aprobada con Resolución Ministerial N 214-2011-MEN-DM, y demás normas aplicables sobre la materia.
- d) Las edificaciones cuyos parámetros urbanísticos y/o edificación sobre el último piso permitido, podrán ser regularizadas siempre que la altura total, incluyendo la edificación de la azotea, no exceda la resultante al aplicar la siguiente formula:

$$ALTURA = 1.5 (ANCHO DE LA VIA + RETIRO EXISTENTE CONSOLIDADO)$$

- 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.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209



- f) Las edificaciones que se hayan ejecutado con una altura de edificación mayor a la permitida por los parámetros urbanísticos del Plan Urbano Distrital de Characato podrán ser regularizadas
- 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 Notario Público que el uso de la edificación es para fin residencial y contrato de alquiler de espacios estacionamiento, autenticada por Notario Público, en un radio 500 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio; en caso de cumplir con la última condición, aun podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución este déficit como carga técnica. Si la edificación es distinta al uso residencial (comercial, industria, etc.), podrán ser regularizadas, sin carga técnica, siempre que presente contrato de alquiler de espacios de estacionamiento, autenticada por notario público, en un 500 metros como máximo, además deberá presentar un plano de ubicación en el cual indique la distancia a alquilar con el predio; en caso de cumplir con dicha condición, aun podrá ser regularizada, dejando en la respectiva resolución, este déficit como carga técnica.
- h) Las puertas levadizas y/o puertas que tengan 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/. 500.00 soles como una multa adicional por la infracción cometida.
- i) Las escaleras de edificaciones unifamiliares y de evacuación que tengan hasta (0.90 m) de mínimo de ancho, deberán ser regularizadas siempre y cuando tengan una verificación e informe por un evaluador de riesgos y no sobrepase los cinco pisos de altura. Asimismo, las mismas escaleras para viviendas unifamiliar y multifamiliar de contar con diagonales con menos ángulo de 45°, y no contar con el paso y contra paso 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 tanto, se establecerá una carga registral que señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.
- j) 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 podrán hacer ampliaciones, remodelaciones, modificaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.
- k) Las edificaciones que se encuentren en predios que cuenten con la 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.

#### ARTICULO 11.- 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) Condonación del 75% de la multa por construir y/o demoler sin licencia, para la edificación contemporánea en la modalidad A, descrita en el artículo 10 numeral 1 de la Ley Nro. 29090.
- b) Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones de hasta tres pisos con azotea y áreas techadas de hasta 300m<sup>2</sup>, contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10 numeral 2 de la Ley Nro. 29090.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209



c) Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones mayores de tres (3) pisos hasta (5) pisos con azotea y áreas techadas de 600m<sup>2</sup> contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10 numeral 2 de la Ley N 29090.

Condonación del 80% de la multa por construir sin licencia, para las edificaciones mayores de tres (3) pisos hasta (5) pisos con azotea y áreas techadas de 601m<sup>2</sup> hasta 3000 m<sup>2</sup>, contempladas en la modalidad B, descrita en el artículo 10 numeral 2 de la Ley N 29090.

e) Condonación del 70% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C, descrito en el artículo 10 numeral 3 de la Ley N 29090.

f) Condonación del 60% de la multa por construir sin licencia, para todas las edificaciones contempladas en la modalidad D, descrita en el artículo 10 numeral 3 de la Ley N 29090.



#### ARTICULO 12.- 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 encuentren las edificaciones).

12.2 Aquellas edificaciones que se encuentren en ZRE-PP.



#### TITULO IV

#### DE LA VIGENCIA Y DEL CONTROL POSTERIOR

#### ARTICULO 13.- VIGENCIA

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de habilitaciones urbanas, así como para regularización de edificaciones ejecutadas es de ciento ochenta (180) días calendarios, contados a partir del siguiente día de la publicación de esta ordenanza en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

#### ARTICULO 14.- DEL CONTROL POSTERIOR

14.1 El 100% de las licencias otorgados 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 Sub Gerencia de Obras Privadas 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 edificación al vencimiento de esta norma municipal, serán materia de demolición de acuerdo con lo prescrito en el artículo 93 de la ley NRO. 27972.



#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

**PRIMERA.- DETERMINAR** que no están comprendidas dentro de los alcances de esta norma municipal, las edificaciones construidas en:

- Áreas de dominio público y/o reservas para obras viales de interés nacional, regional o local.
- Zonas agrícolas.
- Zonas de Equipamiento Urbano.
- Zonas de Recreación Pública.
- Zonas de Reglamentación Especial Natural.
- Zonas de Reglamentación Especial Ambiental.
- Zonas de Reglamentación Especial de Peligro.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO  
PLAZA PRINCIPAL N° 100  
TELEFONO 448209

- Zonas de Servicios Públicos Complementarios.
- Zonas de Usos Especiales.
- Zonas Habilitadas en Espacios de Riesgo, con Peligro Alto.
- Zonas Monumentales.



**SEGUNDA.- 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 solidariamente por las sanciones administrativas, civiles y/o penales que hubieren; sin perjuicio de poner de conocimiento al mismo tiempo a los colegios profesionales para impongan las medidas disciplinarias que fueren pertinentes.



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

**CUARTA.-** El régimen excepcional y plazo establecido por esta Ordenanza, de acuerdo al artículo 13, es concluyente, de aplicación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la ley NRO. 29090, modificada por la Ley NRO. 30494.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL CHARACATO

*Yudira Velasco Agramonte de Moscoso*  
SECRETARIA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO

*Prof. Meliton Victor Yatañivia Linares*  
ALCALDE (e)



JUZGADO DE PAZ  
CHARACATO  
AREQUIPA

## CERTIFICACION

EL QUE SUSCRIBE SEÑOR DEIVY ELOY HERRERA TORRES JUEZ DE PAZ DEL DISTRITO DE CHARACATO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.

CERTIFICA:

Que La Ordenanza N° 013-2017-MDCH, emitida por la Municipalidad Distrital de Characato de 17 de Octubre del 2017, ha sido publicada conforme a lo establecido en el Art. 44, Inc. 3 del Art. 147 de la ley orgánica de Municipalidades N° 27972.

La indicada Ordenanza Municipal QUE APRUBA LA AMNISTIA PARA LA REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS Y LICENCIAS DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE CHARACATO Se encuentra publicada en el Cartel del Local Municipal, ubicado en la Plaza Principal N° 100, el cual está a la vista y acceso del Público en General a partir del día Diecisiete de Octubre del 2017.

Arequipa, 17 de Octubre del 2017



*E. Herrera Torres*  
E. Herrera Torres  
JUEZ DE PAZ  
CHARACATO