



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 516- MDASA

Alto Selva Alegre, 27 de enero del 2021.

**EL ALCALDE DE ALTO SELVA ALEGRE**

**POR CUANTO:**

El Concejo Municipal de Alto Selva Alegre,

**VISTOS:**

El Informe N° 025-2020-AEYDVL-SGOPHU-GDU/MDASA del Arquitecto Externo Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, el Proveído N° 1082-2020/SFOPYHU/GDU/MDASA de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, el Proveído N° 5216-2020/GDU/MDASA de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe Legal N° 025-2021-GAJ-MDASA de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, prescribe que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que según lo denotado por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el numeral 8 del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala, "Corresponde al Concejo Municipal: 8) Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos (...)".

Que, el artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala, "Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. 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° Numeral 3 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, señala como función específica exclusiva de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: 3.6 Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.2) Construcción, remodelación o demolición de inmuebles, y declaratorias de fábrica.



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALTO SELVA ALEGRE

Que, el artículo 92 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala, "Toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios o del Comité de Defensa Civil, según corresponda, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios (...)"

Que, el Artículo 30° 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), sostiene 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.

Que, mediante Informe N° 025-2020-AEYDVL-SGOPHU-GDU/MDASA de fecha 13 de noviembre del 2020, la Arquitecta de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas remite un borrador de ordenanza que establece la regularización de edificaciones construidas sin licencia de edificación en el Distrito de Alto Selva Alegre.

Que, mediante Proveído N° 1082-2020\*SGOPYHU/GDU/MDASA de fecha 16 de noviembre del 2020, la Sub Gerencia de Obras Privadas pone el conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano el proyecto de ordenanza que establece la regularización de edificaciones construidas sin licencia de edificación en el Distrito de Alto Selva Alegre para su evaluación; luego, mediante Proveído N° 2516-200-GDU/MDASA de fecha 01 de diciembre del 2020, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el expediente para su aprobación por parte de Concejo Municipal.

Que, en atención a las conclusiones establecidas en el Informe N° 025-2020-AEYDVL-SGOPHU-GDU/MDASA, es necesario contar con una ordenanza que establece la regularización de las edificaciones que fueron construidas sin licencia de edificación en el Distrito de Alto Selva Alegre, en el periodo de aislamiento social obligatorio establecido por el Gobierno Peruano.

Que, mediante el Informe Legal N° 025-2021-GAJ-MDASA la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que, corresponde al Concejo Municipal, conforme sus atribuciones establecidas en numeral 26 del artículo 9 de la Ley N° 27972, aprobar la Ordenanza que establezca la regularización de las edificaciones que fueron construidas sin licencia de edificación en el Distrito de Alto Selva Alegre.

Por los considerandos señalados el Concejo Municipal en uso de las facultades que le confiere la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidad, con el voto aprobatorio por UNANIMIDAD de los señores regidores; con la dispensa de la lectura y aprobación del Acta, el Concejo Municipal en ejercicio de sus facultades establecidas aprobó la siguiente Ordenanza Municipal;

### **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE ALTO SELVA ALEGRE**



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALTO SELVA ALEGRE



**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR** la Ordenanza que Establece la Regularización de las Edificaciones que Fueron Construidas Sin Licencia de Edificación en el Distrito de Alto Selva Alegre, en mérito al Informe N° 025-2020-AEYDVL-SGOPHU-GDU/MDASA, el Proveído N° 1082-2020/SFOPYHU/GDU/MDASA y el Proveído N°5216-2020/GDU/MDASA, según anexo que forma parte integrante de la presente Ordenanza Municipal.



**ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, el cumplimiento estricto de la presente Ordenanza Municipal.



**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR** a la Sub Gerencia de Tecnologías de Información y Comunicación la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.

**POR TANTO:**

Mando se registre, comunique, publique y cumpla.

Dado en Alto Selva Alegre, a los 27 días del mes de enero del año dos mil veintiuno.



*Karina Barrios Ortega*  
**LIC. KARINA BARRIOS ORTEGA**  
SECRETARIA GENERAL



*Samuel Tarqui Mamani*  
**ING. SAMUEL TARQUI MAMANI**  
ALCALDE

## REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE ALTO SELVA ALEGRE.

### Artículo 1.- OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un beneficio temporal para la regularización de edificaciones existentes dentro de la jurisdicción del distrito de Alto Selva Alegre y sobre las cuales no se hayan obtenido la correspondiente Licencia de Edificación, a fin de fomentar la revalorización de los predios en el distrito, incentivando la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones para así permitir actualizar y contar con información veraz del ordenamiento urbano y lograr el crecimiento urbano ordenado del distrito.

### Artículo 2.- ÁMBITO DE LA APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación en todo el distrito de Alto Selva Alegre, para las construcciones ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra, hasta el 30 de octubre del 2020. Pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en la presente ordenanza siempre y cuando cumplan con las normas de edificación, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo y no cuenten con licencia de edificación vigente.

### Artículo 3.- EXCEPCIONES

Los supuestos donde no se aplicará la presente ordenanza son:

- 3.1. Los predios que se constituyan en zonas determinadas de Alto Riesgo y Vulnerabilidad del distrito de Alto Selva Alegre, Mapa de Peligro del Volcán Misti y el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025.
  - 3.2. Las edificaciones levantadas en áreas de dominio público: espacios públicos, vías u otros aportes reglamentarios. Además de aquellos predios ubicados en áreas reservadas para vía pública, jardines de asilamiento ni los predios ubicados en prolongación de vía y/o que formen parte de la trama vial.
  - 3.3. Dentro de las Zonas de Reglamentación Espacial o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre el Medio Ambiente y otras que afecten el objeto de la presente ordenanza.
  - 3.4. Los predios que no cuenten con Habilitación Urbana aprobada y aquellos que contengan discrepancias de medidas perimétricas con los colindantes.
  - 3.5. Predios con deudas tributarias pendientes de pago a la fecha de presentación de la solicitud de regularización.
- Además, no podrán ser regularizadas aquellas otras de construcción, ampliación y remodelación en los siguientes casos:
- 7.1. Las ejecutadas en área comunes, en el caso de las propiedades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común que no cuenten con la autorización de la Junta de Propietarios inscrita en registros públicos y/o el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quórum mínimo de los 2/3 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación
  - 7.2. Las edificaciones ejecutadas en áreas de uso público que hayan sido entregadas a terceros en cesión de uso, arrendamiento, cualquier otra modalidad derivadas de convenios, contratos u otro acto de disposición y administración suscrita por la Municipalidad.
  - 7.3. Las propiedades incurso en procesos judiciales de copropiedad, desahos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, etc.
  - 7.4. Las edificaciones cuya construcción sea después del 30 de octubre de 2020.

### Artículo 4.- VIGENCIA

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario encargado de las publicaciones judiciales del Distrito Judicial de Arequipa hasta el 31 de mayo de 2021, con posibilidad de ser prorrogada previa evaluación.

### Artículo 5.- DEFINICIONES

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

- 5.1. **Acondicionamiento:** Trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removible, como tabiquería, acabados y/o instalaciones.
- 5.2. **Administrado:** Son todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superforistas, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a edificar.
- 5.3. **Ampliación:** Obra que incrementa el área techada de una edificación existente.
- 5.4. **Demolición:** Obra que elimina, en forma total o parcial una edificación existente o parte de ella, para ejecutar y/o ampliar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.

5.5. **Licencia de edificación en vía de regularización:** Es la autorización que concede la Municipalidad de Alto Selva Alegre para las obras ejecutadas sin licencia, previa evaluación y aprobación, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente norma.

5.6. **Casco Habitabile:** Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable o sea muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. En edificaciones multifamiliares estarán concluidas las áreas comunes. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.

5.7. **Remodelación:** Obra que pueda alterar el uso o la tipología y/o estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar el área techada total.

5.8. **Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de la edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos de edificación.

### Artículo 6.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para evaluar los procedimientos de regularización reglamentado en la presente ordenanza, es la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, para las Modalidades A, B, C y D, la misma que resolverá en primera instancia administrativa, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano la que emitirá pronunciamiento en segunda instancia, agotando con dicho pronunciamiento la vía administrativa.

### Artículo 7.- REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

El procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia de edificación en vía de regularización se inicia con la presentación de los siguientes documentos:

- 8.1. Pago por los derechos de revisión correspondientes a la Municipalidad y a la Comisión Técnica.
- 8.2. Pago por el concepto de multa administrativa, que será establecido previo cálculo de la exoneración al 50% de la multa del 10% del Valor de la Obra establecido en la normativa vigente.
- 8.3. Formulario Único de Edificación (FUE); que debe ser correctamente llenado y suscrito en 3 juegos por el administrado y el profesional responsable del proyecto. Así como los Anexos según correspondía y Cálculo del Valor de la Construcción según el Cuadro de Valores vigente para la Sierra.
- 8.4. 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.
- 8.5. Certificado Registral Inmobiliario o Partida Registral de inscripción del predio, que no deberá tener una antigüedad mayor a 30 días de la presentación de expediente; en caso que el administrado no sea el propietario debe presentar copia del documento que acredite derecho a edificar así como una declaración jurada del administrado, acerca de su autenticidad.
- 8.6. Para remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, deberá incluir copia de la documentación que acredite la Declaratoria de Fabrica o Licencia Anterior con la documentación técnica correspondiente. De no existir planos de Declaratoria de Fabrica deberá presentar esbozo de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, y deberá hacer un levantamiento de la edificación según la Declaratoria de Fabrica inscrita.
- 8.7. Documentación técnica por triplicado, suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional responsable del proyecto o verificador de la edificación (el profesional deberá estar colegiado y habilitado), compuesta por:
  - a) Memoria Descriptiva, que contenga el Informe de la ubicación, forma, área, medidas, uso y estado de terminación y de conservación del predio en trámite, así como de su proceso de independización de predios mayores (de ser el caso) y de construcción.
  - b) Plano de Ubicación (con Cuadro Comparativo de áreas, sección de las vías y esquema de localización) según formato vigente del Ministerio de Vivienda.
  - c) Planos de arquitectura a nivel de proyecto: plantas (Incluido el plano de Techos), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones; de corresponder debe presentar planos de Seguridad.

8.8. Carta de Seguridad de Obra firmada por un Ingeniero Civil Colegiado y Habilitado.

8.9. Documento, con carácter de Declaración Jurada, que acredite la fecha de ejecución de la obra. Solo para las edificaciones que hayan sido ejecutadas hasta el 30 de octubre del 2020.



8.10. En el caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de predios se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes, en su defecto se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.

La admisión a trámite del expediente está condicionada al cumplimiento de la totalidad de requisitos señalados en el presente artículo de ser el caso.

#### Artículo 8.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo para la obtención de la licencia de edificación en vía de regularización establecida en la presente norma, podrá ser promovido por las personas, naturales o jurídicas, públicas o privadas, que sean propietarios o todos aquellos titulares que cuenten con derecho a edificar.

9.1. La presentación de los requisitos se hará por mesa de partes de la Municipalidad de Alto Selva Alegre y se remitirá el expediente a la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas.

9.2. La Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas realizará la Inspección Ocular y la Verificación Administrativa y Técnica correspondiente.

9.3. Si como resultado de la Verificación Técnica Administrativa se determina la existencia de observaciones subsanables, la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas procederá a ejecutar la notificación correspondiente, dando un plazo de 15 días hábiles al administrado para que pueda subsanarlo.

9.4. De no subsanarse las observaciones dentro del plazo otorgado se procederá a emitir la Resolución, declarando la IMPROCEDENCIA del trámite de Licencia en vías de Regularización, el mismo que deberá ser notificado al administrado.

9.5. Si el resultado de la verificación es "CONFORME" la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, comunicará al administrado dicha conformidad y emitirá el Informe de aprobación correspondiente para que la Gerencia de Desarrollo Urbano emita la licencia de edificación en vía de regularización, sellando y firmando los planos presentados así como parte del FUE, Licencia, consignándole en el mismo la respectiva Resolución. Dos juegos del FUE y de la documentación técnica se entregarán al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

#### Artículo 9.- PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES:

Los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales de aplicación como parte de la evaluación de la licencia de edificación en vía de regularización son los siguientes:

10.1. Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas que no cuenten con retiros, resultan técnicamente procedente, siempre y cuando estos coincidan cada uno con más del 50% de la longitud de los predios edificados (no se consideran los predios vacíos) del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar gráfica correspondiente debidamente sustentada.

10.2. No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y violados a regularizar impiden la visibilidad vehicular (ochavos); así como aquellos violados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros, con respecto a las redes públicas de electricidad (en casos de construcciones a regu arizar realizadas antes de la colocación de las redes de electricidad deberá sustentarse). Además, de no proceder la consolidación de la cuadra, ya sea por invasión del retiro municipal y/o violado sobre la vía pública, se deberá proponer la corrección necesaria en planos para ser ejecutadas en obra posteriormente.

10.3. Los porcentajes de las áreas libres en el lote será hasta un mínimo de 30% (25% en esquinas) siempre que se resuelva la iluminación y ventilación de los ambientes en forma adecuada. Para los porcos de luz, se aplicará lo establecido en el artículo 19, título III, norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. En edificaciones existentes a regularizar donde los porcos de luz no tengan las medidas mínimas reglamentarias, se deberán hacer las propuestas de demolición y/o corrección necesarias en planos para ejecutarse en obra posteriormente.

10.4. En casos de edificaciones multifamiliares, el ancho libre para las escaleras tendrá las siguientes tolerancias:  
a) Si sirve hasta 4 Unidades de Vivienda a=1.00 m. mínimo.  
b) Si sirve a más de 4 Unidades de viviendas a=1.20 m. mínimo.

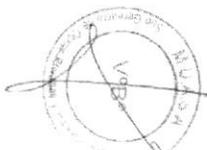
10.5. En cuanto a la altura de edificación se deberá respetar la zonificación vigente según el Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025.

#### Artículo 10.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS Y ECONÓMICOS

A los administrados que presenten sus expedientes dentro del primer mes calendario de publicación de la presente ordenanza en el diario oficial y en cumplimiento a la misma, podrán acceder a los siguientes beneficios:

11.1. Obtendrán como beneficio adicional el descuento del 10% sobre el concepto de la multa.

11.2. Reducción al 50% de la Multa Normativa (Art. 83º literal "g" del D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA) que fija en 10% del valor de la obra.



#### Artículo 11.- SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCCIONADOR Y/O PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA

Se aplicará la suspensión temporal del procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva a los administrados que ingresen en el marco de la presente norma, expedientes de regularización, previo pago de la liquidación por derecho de trámite y de a multa correspondiente, que será de acuerdo al valor de la obra actualizado. En caso el pedido de regularización sea declarado improcedente, el procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva se reiniciará desde la etapa en que se suspendió el procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primero.- La presente tendrá vigencia partir del día siguiente de la publicación hasta el 31 de mayo del 2021, con posibilidad a ser prorrogada previa evaluación correspondiente.

Segundo.- La declaración de datos falsos es de estricta responsabilidad del administrado, regularizando su trámite de licencia con el importe de la multa asignada al beneficio administrativo, de ser así, se deberá disponer la continuación del trámite de regularización.

Tercero.- La considerado en la presente ordenanza se considero lo expresado en la Ley N°29090, Ley N°27157 (título I y II) y la Ley N°29476, Ley N°29300, Ley N°29898, Ley N°3094, sus reglamentos y modificatorias, así como lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y D.S. N°029-2019-VIVIENDA.

Cuarto.- Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente norma en el Diario Encargado de las publicaciones judiciales del Distrito Judicial de Arequipa.

Quinto.- Facultase al alcalde, para que mediante decreto de alcaldía dite las disposiciones necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza; así como su prórroga.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALTO SELVA ALEGRE  
Gerencia de Tecnología de la Información y Comunicación

04 MAR 2021

Reg. .... Hora: 09:46

Firma: [Firma]