



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

“Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”

ORDENANZA MUNICIPAL N° 001-CM-2018-MDSS-SG

San Sebastián, 23 de enero de 2018.

EL ALCALDE DE LA HONORABLE MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

POR CUANTO:

El Concejo Municipal del Distrito de San Sebastián, en Sesión Ordinaria de fecha 23 de enero de 2018, acordó emitir la siguiente Ordenanza Municipal;

VISTO:

El Dictamen N.º 001-2018-CDTHU-REG-MDSS, Opinión Legal N.º 0019-2018-GAL/MDSS, Informe N.º 0038-2018-GDUR-MDSS, Informe Legal N.º 18-2018-AL-GDUR-MDSS, Informe N.º 888-2017-GDUR-MDSS, Informe N.º 739-2017-SGHU-GDUR-MDSS, sobre Ordenanza Municipal que promueve la regularización de Habilitaciones Urbanas ejecutadas para el distrito de San Sebastián, campaña 2018, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto por el Artículo 194º de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley N.º 30305, Ley de Reforma de la Constitución, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; norma concordante con lo dispuesto en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades- Ley N.º 27972;

Que, conforme el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972, establece que los Gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La Autonomía de 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, conforme el Artículo 79º, las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: **3. Funciones Exclusivas de la Municipalidad Distritales:** 3.1. Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia. 3.2. Autorizar y Fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental (...) 3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.1 Habilitaciones urbanas, 3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, conforme Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades en su Artículo 40º, 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 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, conforme el Artículo 88º de la citada Ley, corresponde a las Municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;

Que, asimismo el Artículo 89º de la norma ya mencionada señala que las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Edificaciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal;

Que, de acuerdo al Artículo 90º de la Ley N.º 27972, la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan la Ley, el Reglamento Nacional de Construcciones y las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad y estética de la edificación; asimismo deben tenerse en cuenta los estudios de impacto ambiental conforme a Ley;

Que, el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N.º 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” aprobado mediante Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos;

ORDENANZA MUNICIPAL N.º 001-CM-2018-MDSS-SG

Página 1 de 5



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



un marco que garantice la seguridad privada y pública, debiendo tener en cuenta su Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA, para fines de poder obtener la licencia de obra respectiva;

Que, el Artículo 30º del TUO de la Ley N.º 29090, establece que las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N.º 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N.º 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

Que, teniendo en cuenta que el plazo establecido por la Ley N.º 29898, el cual a su vez modifica la Ley N.º 29090, para iniciar los procedimientos administrativos de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, han vencido con fecha 26 de setiembre de 2017, generando la carencia de una solución técnico normativa frente a la actual problemática existente, con relación a las habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas de manera informal, que por diversas razones no han efectuado su regularización o las mismas que han sido declaradas en abandono, y por tal motivo, no se encuentran calificadas como predios urbanos, repercutiendo ello en el valor económico de los inmuebles y en el cumplimiento de los tributos municipales, así como en los aportes reglamentarios respectivos;

Que, conforme el Decreto Supremo N.º 0011-2017-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en su Artículo 37º establece que la declaración de Habilitación urbana de oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual las Municipalidades Distritales y las Provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del cercado, declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbana;

Que, de acuerdo al Artículo 923º del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley;

Que, conforme el artículo 957º del Código Civil, establece que la propiedad predial queda sujeto a la zonificación, a los procesos de habilitación, de subdivisión, a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas;

Que, el derecho de propiedad es protegido por la función social que cumple, esta función social de la propiedad se manifiesta claramente en el ámbito del derecho predial, en el cual se establecen límites al derecho de los propietarios a través de actos de planificación y ordenamiento de la ciudad, disponiendo que la construcción de los inmuebles deben cumplir con determinadas exigencias, como la finalidad (residencial, comercial o industrial), volumen y estilo arquitectónico;

Que, mediante Informe N.º 888-2017.GDUR.MDSS, de fecha 07 de noviembre de 2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural eleva el Proyecto de Ordenanza Municipal que promueve la regularización de las Habilitaciones Urbanas ejecutadas en el distrito de San Sebastián - Campaña 2018;

Que, con Opinión Legal N.º 0019-2018-GAL/MDSS, de fecha 19 de enero de 2018, la Gerencia de Asuntos Legales opina por la procedencia de la aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal que promueve la regularización de las Habilitaciones Urbanas ejecutadas en el distrito de San Sebastián - Campaña 2018;

Que, mediante Dictamen N.º 001-2018-CDTHU-REG-MDSS, de fecha 19 de enero de 2018, la Comisión de Desarrollo Territorial y Habilitaciones Urbanas, dictamina favorablemente sobre la aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal que promueve la regularización de las Habilitaciones Urbanas ejecutadas en el distrito de San Sebastián - Campaña 2018;

Que, estando a lo expuesto en los Informes de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Gerencia de Asuntos Legales, y contando con el Dictamen Favorable y en uso de las facultades conferidas en el Artículo 9º inciso 8) de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N.º 27972, en concordancia con el Artículo 40º de la citada norma y con la voto MAYORITARIO de los señores regidores del Pleno del Concejo Municipal se ha dado la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE PROMUEVE LA REGULARIZACIÓN DE LAS HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS EN EL DISTRITO DE SAN SEBASTIÁN - CAMPAÑA 2018

ARTÍCULO PRIMERO.- FINALIDAD

La Ordenanza tiene por finalidad otorgar beneficios administrativos de carácter temporal y extraordinario a los contribuyentes del distrito de San Sebastián que hubieran desarrollado parcelaciones semirústicas frente a vías locales y con zonificación residencial; siendo necesario regularizarlas, para formalizar el área urbana del distrito de San Sebastián a nivel técnico (cumplimiento de la normativa referido a la Habilitación Urbana).

ORDENANZA MUNICIPAL N.º 001-CM-2018-MDSS-SG

Página 2 de 5



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

Quedando pendiente la Inscripción en los Registros Públicos hasta resolver mediante Resolución la condición de derechos y acciones.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ÓRGANOS COMPETENTES

El Órgano competente para llevar a cabo los procedimientos previstos en la presente Ordenanza corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a través de la Sub Gerencia Habilitaciones Urbanas.

ARTICULO TERCERO.- DEFINICIONES

Para la aplicación de la presente Ordenanza se deberán de tener en cuenta las siguientes definiciones:

- **Administrado.-** Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite.
- **Licencia de Regularización de Habilitación Urbana.-** Son autorizaciones que expide la Municipalidad Distrital de San Sebastián para las obras materia de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
- **Responsable del Trámite de Regularización de Habilitaciones Urbanas.-** Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado y hábil, que declara bajo juramento, que efectuada la correspondiente inspección ocular al 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 la presente Ordenanza y las normas sobre la materia.
- **Zonas Urbanas Consolidadas.-** Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones o Asentamientos Humanos que cuentan con los servicios de agua, desagüe, electricidad, alumbrado público, pistas y veredas; asimismo que posean las dos terceras partes con edificaciones terminadas y habitables.
- **Habilitación Urbana Ejecutada.-** Habilitación Urbana informal, que cuenta con lotización, vías con calzada, berma y vereda, aportes reglamentarios, servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y/o viviendas construidas, sin contar con Estudios Preliminares y/o Estudios Definitivos, ni con Habilitación Urbana, aprobados por la autoridad competente.

ARTÍCULO CUARTO.- SUJETOS DE REGULARIZACIÓN

Podrán acogerse a los beneficios de la presente norma, todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, que sean propietarias y/o adjudicatarias de aquellas(os) APVs, Sectores, Comités, Juntas de Propietarios y Asociaciones de Vivienda que no cuenten con la autorización municipal correspondiente, podrán iniciar el procedimiento de regularización de habilitación urbana, siempre que cuente con edificaciones y obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, y de distribución de energía e iluminación pública, según corresponda y el nivel de consolidación de los predios debe ser de 90% del total del área útil del predio matriz, dentro de la jurisdicción del distrito de San Sebastián, debiendo cumplir con los requisitos fijados en el presente dispositivo legal y la normatividad de la materia. Con excepción de las de las Zonas Arqueológicas y/o Zonas Intangibles y/o Zonas Declaradas en Riesgo.

ARTÍCULO QUINTO.- ALCANCES

El beneficio de la Regularización debe recaer sobre:

- Las APVs, Sectores, Comités, Juntas de Propietarios y Asociaciones de Vivienda, que cuenten con el servicio básico de electrificación, las mismas que formen parte del Programa de saneamiento básico de agua y desagüe promovido por el gobierno para el distrito de San Sebastián, cuya ejecución de la obra será por cuenta del Estado y estás programada su ejecución a partir del año 2014 y tendrá un tiempo aproximado de dos (02) años de ejecución.
- Las APVs, Sectores, Comités, Juntas de Propietarios y Asociaciones de Vivienda, que cuentan con obras como: pistas, veredas, parques y servicios Básicos de electrificación, agua potable y alcantarillado. Correspondiente a Zonas Urbanas Consolidadas, las mismas que deberán contar con las dos terceras partes de edificaciones terminadas y habitables.
- Con excepción de aquellas ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y/O ZONAS INTANGIBLES (QUEBRADAS DE ALTO RIESGO O EN ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL).

ARTÍCULO SEXTO.- CONDICIONES PARA EL ACOGIMIENTO AL PROCEDIMIENTO

6.1. CONDICIONES ADMINISTRATIVAS:

a. REQUISITOS MÍNIMOS:

1. Documento de Propiedad.
2. Certificado de Zonificación y Vías, y de ser el caso de alineamiento.
3. Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado, y de energía eléctrica, lo que se acreditarán con los documentos que, para dicho fin, otorguen las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de servicio.
4. Vigencia de Poder actualizado.
5. Planos de ubicación, localización y perimétrico del terreno.
6. Planos de lotización, conteniendo el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas y las áreas correspondientes a los aportes.
7. Documento de conformidad de colindantes.
8. Documento de conformidad de todos los socios y/o ocupantes del predio.
9. Certificado de inexistencia de Restos Arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



000027



10. Copia legalizada notarialmente de las minutas y/o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan.
11. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.
12. En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos señalados en los puntos 2, 5, 6 debiendo presentar en su reemplazo: Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados, Planos de replanteo de la Habilitación Urbana, de corresponder.

6.2. RESPECTO DE LA VÍAS:

La tolerancia en la sección de vía tiene que ser conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la Provincial de Cusco 2013-2023, cuya competencia exclusiva y excluyente corresponde a la Municipalidad Provincial del Cusco.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PROCEDIMIENTO

- El expediente se presentará en la Municipalidad Distrital de San Sebastián donde se verificará el cumplimiento de todos los requisitos mínimos, así como también el pago de la Liquidación correspondiente (Pago por déficit de aportes reglamentarios y multa de ser el caso).
- De ser así, se ingresará oficialmente al registro municipal a través de Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, administrada por la Oficina de Secretaría General, si contiene los requisitos mínimos solicitados, de faltar algún requisito o ser insuficiente la documentación presentada, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural notificará en el acto al interesado, quien tendrá 48 horas para subsanarla, en su defecto se devolverá la documentación dándose por no presentado.
- Si de la evaluación por parte de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, de los documentos presentados se advirtiera observaciones de carácter técnico y/o legal, se notificará al administrado para la subsanación de los mismos en un plazo no mayor de 05 días hábiles, contados a partir de la recepción de la notificación. Y en caso que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, o los realiza de manera incompleta, se procederá a emitir la Resolución de Improcedencia y concluirá el presente procedimiento.

ARTÍCULO OCTAVO.- IMPROCEDENCIA:

El proceso administrativo de Habilitación Urbana de Oficio será declarado improcedente cuando el predio matriz:

- a) Tiene en trámite un procedimiento de Habilitación Urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ordenanza.
- b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fojas y permanentes.
- c) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reserva para la defensa nacional.
- d) Se encuentra en área de uso público o derecho de vía.
- e) Se encuentra sobre áreas de Interés Arqueológico, Histórico o Patrimonio Cultural.
- f) Es considerado por la Municipalidad competente como Zona de Alto Riesgo para la Salud, la vida o integridad física de la población (Quebradas, fajas marginales de ríos, zonas de relleno y otros).
- g) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

ARTÍCULO NOVENO.- RESOLUCIÓN MUNICIPAL:

La Unidad Orgánica responsable del procedimiento de Habilitación Urbana de oficio, a mérito de lo actuado del Informe Técnico emitido y del Informe Legal, propone a la autoridad municipal correspondiente el proyecto de la Resolución de Aprobación de Regularización de Habilitación Urbana correspondiente.

ARTÍCULO DECIMO.- DE LOS PLAZOS

La Municipalidad Distrital de San Sebastián a través de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas de la Gerencia, verificará la formalidad de los requisitos, así como el cumplimiento de las condiciones técnicas del presente dispositivo legal, emitirá la respectiva Licencia en un plazo de 30 días hábiles.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- VIGENCIA

La presente Ordenanza entrará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de mayor circulación de la ciudad del Cusco, su plazo vigencia será de TRES (03) MESES.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- NORMATIVIDAD SUPLETORIA

En todo aquello no contemplado y que no se contraponga a la presente Ordenanza, será de aplicación supletoria, lo dispuesto por el TUO de la Ley N.º 29090 y su reglamento aprobado con D.S. N.º 011-2017-VIVIENDA y el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, así como las normas urbanísticas vigentes.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- FACÚLTESE al Señor Alcalde Distrital para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones complementarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL N.º 001-CM-2018-MDSS-SG



Página 4 de 5

00000027



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

SEGUNDA.- DERÓGUESE todas las disposiciones normativas que se opongan a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

TERCERA.- ENCARGAR a la Oficina Secretaria General la difusión y publicación en el Diario de mayor circulación de la ciudad del Cusco.

CUARTA.- DISPONER que la Oficina de Tecnología y Sistemas informáticos publique la presente Ordenanza en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián (www.munisansebastian.gob.pe).

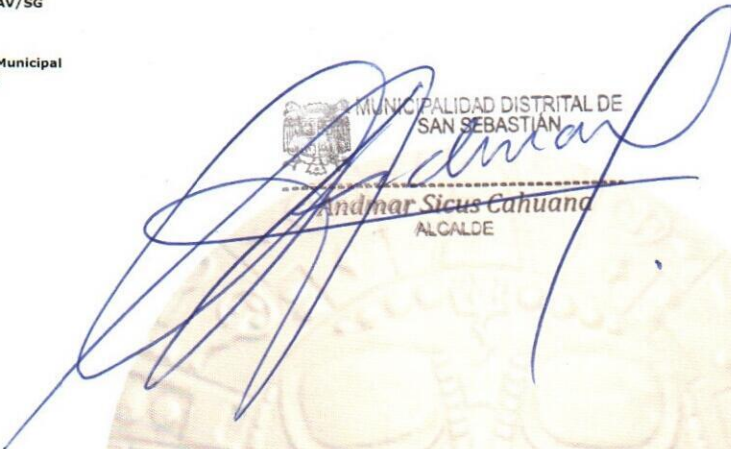
QUINTA.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, y demás Gerencias según corresponda cumplimiento de la presente Ordenanza.

REGÍSTRESE, COMUNIQUE, PUBLÍQUESE Y CÚPLASE

WNM/MAAV/SG

CC
Alcaldía
Gerencia Municipal
Gerencias
Archivo




MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN SEBASTIÁN
Andmar Sicus Cahuana
ALCALDE

