



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



**“Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”**

## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 006-CM-2018-MDSS-SG**

San Sebastián, 27 de junio 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 27 de junio de 2018 acordó emitir la siguiente Ordenanza Municipal.

### **VISTO:**

El Dictamen N.º 001-2018-P-COM-DTHU-MDSS, Informe N.º 275-2018-GAL/MDSS, Informe N.º 343-2018-GDUR.MDSS, Informe N.º 134-2018-AL-GDUR-MDSS, Carta N.º 119-2018-SG-MDSS, Opinión Legal N.º 097-2018-GAL/MDSS, Informe N.º 1051-2017.GDUR.MDSS, Informe N.º 816-2017-SGAUR-GDUR-MDSS, Informe N.º 909-2017-GAL/MDSS, Informe N.º 15-2018-AL-GDUR-MDSS y otros, sobre Ordenanza que aprueba la regularización de licencias de construcción para el ejercicio 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 de la citada norma, 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 el Artículo 40º de la Ley N.º 27972, se 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 Ley N.º 27972, 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, el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N.º 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” 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, en un marco que garantice la seguridad privada y pública, debiendo tener en cuenta su Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbana y Licencias de Edificación D.S. N.º 011-2017-VIVIENDA, para fines de poder obtener la licencia de obra respectiva;

ORDENANZA MUNICIPAL N.º 006-CM-2018-MDSS-SG

Página 1 de 8

“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE PANAMÁS Y AYLLUS REALES”

Plaza de Armas s/n Telefax: 084 - 274158 / [www.munisansebastian.gob.pe](http://www.munisansebastian.gob.pe)



## Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



Que, al Artículo 30° 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 el Artículo 30° de la Ley N.º 29090, han vencido con fecha 27 de septiembre del 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, todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el Artículo 93° de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. 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, de conformidad a la Ordenanza Municipal N.º 011-CM-2017-MDSS-SG de fecha 30 de octubre de 2017, Ordenanza que regula la presencia de volados en edificaciones consolidadas para la calificación dentro del Régimen Especial de Regularización de Licencias de Construcción;

Que, el Artículo 957° 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 ya no tiene el carácter absoluto que se le atribuyó antiguamente. Los límites a sus ejercicio hacen compatible la propiedad con los intereses de la sociedad, la fuente de los límites al derecho de propiedad está en la Constitución afirma que "(...) cuando nuestra constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial. Esta función social explica la doble dimensión del derecho de propiedad y determina que además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada y las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos de la nación (...);

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 1051-2017-GDUR.MDSS, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural alcanza el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la regularización de Licencias de Construcción para el ejercicio 2018;

Que, con Opinión Legal N.º 097-2018-GAL/MDSS, de fecha 06 de marzo de 2018, la Gerencia de Asuntos Legales opina por la procedencia de la aprobación del Proyecto de Ordenanza que aprueba la regularización de Licencias de Construcción para el ejercicio 2018;

Que, mediante Dictamen N.º 001-2018-P-COM-DTHU-MDSS, de fecha 21 de mayo de 2018, la Comisión de Desarrollo Territorial y Habitación Urbana dictamina favorablemente sobre la aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la regularización de Licencias de Construcción para el ejercicio 2018;

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones otorgadas en el Artículo 9° inciso 8, Artículo 39° y 40° de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y con el voto **MAYORITARIO** de sus

ORDENANZA MUNICIPAL N.º 006-CM-2018-MDSS-SG

Página 2 de 8





# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



miembros asistentes, con la dispensa de lectura y aprobación del acta, el Concejo Municipal, ha dado la siguiente:

## ORDENANZA MUNICIPAL

**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR** la regularización de Licencias de Construcción para el ejercicio 2018, que como anexo forma parte integrante de la presente Ordenanza en 2 Capítulos, 10 Artículos y 6 Disposiciones Finales.

**ARTÍCULO SEGUNDO: FACULTAR** al señor alcalde de la Municipalidad Distrital de San Sebastián que para mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones complementarias de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural el cumplimiento de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR** la difusión de la presente Ordenanza a la Oficina de Relaciones Públicas en coordinación con la Oficina de Secretaría General.

**ARTÍCULO QUINTO: DISPONER** a la Oficina de Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Judicial de Cusco o en el de mayor circulación.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Judicial de Cusco o en el de mayor circulación.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: DISPONER** que la Oficina de Tecnología y Sistemas informáticos publique la presente Ordenanza de forma íntegra en el Portal del Estado Peruano y en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián ([www.munisansebastian.gob.pe](http://www.munisansebastian.gob.pe)).

## REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

WNM/MAAV/SG

CC  
Alcaldía  
Gerencia Municipal  
Gerencias  
Archivo

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN SEBASTIÁN  
*Andimar Sicus Cahuana*  
ALCALDE





# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



## “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2018”

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1.- OBJETIVOS DE LA ORDENANZA

Fomentar la revalorización de los predios en el distrito de San Sebastián, estableciendo beneficios temporales para la regularización de edificaciones, flexibilizando la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de Licencias de edificación, 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.

Podrán acogerse al presente beneficio, las construcciones ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta la entrada en vigencia de 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 2.- ÁMBITO DE LA APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación en todo el Distrito de San Sebastián, no se consideraran los predios ubicados en las zonas monumentales del Distrito y que hayan sido debidamente declaradas por el Ministerio de Cultura, siendo aplicable en estos casos, la normatividad especial que regula la protección de las zonas monumentales restringida y áreas circundante de protección y/o zonas de Compromiso Patrimonial.

Tampoco se aplicará en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil y el Plan de Desarrollo Urbano VIGENTE, predios ubicados en áreas reservadas para de vía pública, jardines de aislamiento, ni los predios ubicados en prolongación de vía y/o que formen parte de la trama vial.

No será aplicable para edificaciones que incumplan la altura establecida por los parámetros urbanísticos y edificaciones permitida, ni los que se encuentren en Procesos Judiciales y hayan obtenido alguna autorización por medio de la Ley del Silencio Administrativo.

#### ARTÍCULO 3.- VIGENCIA DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza tendrá una vigencia de DOS MESES (02) contado a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Judicial de la ciudad del Cusco o en el de mayor circulación.

#### ARTÍCULO 4.- DEFINICIONES

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

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.
2. **Administrado:** Es la persona natural o jurídica que sea propietario, posesionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de edificación en vía de Regularización.
3. **Ampliación:** Obra que incrementa área techada de edificación existente.
4. **Demolición:** Obra que elimina, en forma total o parcial en una edificación existente o parte de ella, para ejecutar y/o ampliar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.
5. **Edificación Nueva:** Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, a partir y sobre un terreno baldío, cumpliendo con los requisitos mínimos de diseño y ejecución de las edificaciones, o las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente norma.
6. **Licencia de Edificación en vía de Regularización:** Es la autorización que expide la Municipalidad de San Sebastián para las obras ejecutadas sin Licencia, previa evaluación y aprobación a mérito de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente norma.
7. **Obra concluida:** 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 tarrajados, 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.
8. **Remodelación:** Obra que puede alterar el uso o la tipología y/o estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar el área techada total.
9. **Refacción:** Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
10. **Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y 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.



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



- 11. Zonificación:** Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas, y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades.

## ARTÍCULO 5.- BENEFICIOS ECONÓMICOS

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del TUO de la Ley N°. 29090, aprobado con Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA, se establece en su Artículo 78º literal j) (...) El valor de la multa es equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor. El administrado que se acoja a la presente ordenanza, gozará de la siguiente reducción: Los administrados que se acojan a esta modalidad gozarán de la reducción de la multa hasta el 1.5 % del valor de la obra.

Para el inicio del presente trámite, conforme al TUPA vigente, deberá hacer efectivo el pago por derecho administrativo correspondiente a las características de la modalidad B y modalidad C, según corresponda, teniendo en cuenta que el pago establecido da el derecho a 2 calificaciones de verificación administrativa.

## CAPÍTULO II

### DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

## ARTÍCULO 6.- ÓRGANOS COMPETENTES

El órgano competente para evaluar los procedimientos de regularización normado en la presente Ordenanza, es la Sub Gerencia de Administración Urbana Y Rural – Área de Edificaciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, a través de una Comisión Interna para la Modalidad B, y bajo la Comisión Técnica para la Modalidades C (edificaciones con uso comercial, comercio-residencial).

El procedimiento de regularización de licencias se resolverá en primera instancia por el área de edificaciones de la Sub Gerencia de Administración Urbana y Rural, y la Gerencia de Desarrollo Urbano la que emitirá pronunciamiento – pre verificación administrativa para luego pasar a la verificación administrativa según corresponda.

## ARTÍCULO 7.- DE LOS SOLICITANTES

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente Ordenanza, todas aquellas personas naturales y jurídicas que se encuentran facultadas, según lo previsto en el TUO de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación y su Reglamento, cuyas edificaciones se encuentren dentro de aquellas descritas en el objeto de la presente norma.

## ARTÍCULO 8.- REQUISITOS

El procedimiento administrativo para el otorgamiento de la Licencia de Edificación en vía de Regularización, se inicia con la presentación de los siguientes documentos:

- Formulario Único de Edificación (FUE), de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; que debe ser llenado y suscrito en 3 juegos por el administrado y los profesionales responsables del proyecto. Así como los Anexos según correspondan.
- Documento de Propiedad.- Copia simple de Título de Propiedad, de ser el caso vigencia de poder u Original o Copia Literal de Ficha o Partida Registral del inmueble expedida por el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días calendario, copia de Minutas o Escrituras Públicas de transferencia, tanto de el o los propietarios actuales del predio como de el o los propietarios que lo transfirieran, o cualquier otro documento que acredite el derecho a construir sobre el inmueble materia del trámite. Asimismo, en caso que el trámite sea iniciado a través de Representante Legal o Apoderado, éste debe acreditar su condición y facultades ante esta Municipalidad. En los casos que un predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, deberá adjuntar Autorización de la Junta de Propietarios y Reglamento Interno. Los predios que no cuenten con Reglamento Interno y Junta de Propietarios, podrán presentar Declaración Jurada con firmas legalizadas del 50%+1 de los propietarios y/o poseedores de las unidades de vivienda que conforman la edificación, en el que conste su conformidad por las obras ejecutadas a Regularizar.
- Memoria Descriptiva – justificativa 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; firmado por el profesional verificador de la edificación.
- Carta de Seguridad de Obra firmada por un Ingeniero Civil Colegiado.
- Hoja de Cálculo del Valor Unitario de Construcción con los valores unitarios aprobados por el INEI, presupuesto con formato libre para obras de remodelación, demolición, etc.
- Declaración Jurada de Habilitación Profesional.- Declaración suscrita por el profesional que presenta y constata la edificación, en la que se consigne los datos técnicos y el tipo de edificación a regularizar, así como la habilidad profesional.
- Juego de Planos, Planos de Ubicación (con cuadro Normativo, Catastro y de áreas, sección de las vías y esquema de localización) según formato de Ley N° 29090 y sus modificatorias, Planos de arquitectura de plantas, incluido el plano de Techos (totalmente amobladas), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones, a nivel de proyecto y escala mínima de 1/75, suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional responsable del proyecto.
- Pago por los derechos administrativos correspondientes al trámite que el TUPA vigente establece – Regularización de Licencia, para el caso de modalidad B y modalidad C.



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



- i) Pago o comprobante de pago de la multa por construir sin Licencia.

La recepción del expediente está condicionada al cumplimiento de la totalidad de requisitos señalados en el presente Artículo.

## ARTÍCULO 9.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización establecido de la presente norma, podrá ser promovido por una persona natural o persona jurídica, el o los propietario(s), que cuenten con Habilitación Urbana. El procedimiento a seguir es el siguiente:

Recepción del expediente: Antes del ingreso del expediente, el administrado debe realizar el siguiente procedimiento:

1. **Orientación:** El administrado se apersona al área de orientación con el personal a cargo de orientación de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de San Sebastián con el expediente, para la verificación del trámite en cuanto a los requisitos que la Ley y el TUPA vigente establece.

De ser completo el expediente conforme a los requisitos se pone el sello de recepción y se da pase al área de mesa de partes general de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, para la recepción del expediente.

Si en caso el expediente se encuentra observado en esta fase (orientación), el personal de orientación realiza la observación dando un plazo de 2 días hábiles (48 horas), para la subsanación de la misma.

Es importante tener en cuenta que dentro del plazo de subsanación:

- ✓ No se remite el expediente al área responsable - mesa de partes para el ingreso del expediente, ni inicio del procedimiento.
- ✓ No procede el cómputo de plazos para aplicar el Silencio Administrativo positivo, ni para la presentación de la solicitud.

Subsanada las observaciones se presenta el expediente al área de Mesa de partes - general para sellar el expediente dando la autorización del ingreso del expediente. En caso no subsane la observación en los días señalados se devuelve el expediente al administrado dando por no ingresado el trámite.

2. **El personal de mesa de partes:** Verificará la autorización y sello del área de orientación y asigna el número de expediente y realiza la recepción para la continuidad del trámite, se folia cada uno de los documentos presentados, tanto originales como copias y se deriva el trámite al área encargada - Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la municipalidad distrital de San Sebastián. (La distribución de los expedientes recibidos se efectuará el mismo día del ingreso del trámite a la gerencia de desarrollo urbano).

3. La Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de San Sebastián a través de las áreas de secretaría da su recepción y registró, deriva el expediente al área encargada de la verificación administrativa, la Sub Gerencia de Administración Urbano Rural, para ello en la SGAUR se destinará a una persona para la recepción y registro de los expedientes.

4. El Procedimiento de verificación administrativa dentro de la sub gerencia de administración urbana. El área de edificaciones, realizará la Inspección ocular y la Verificación Técnica Administrativa correspondiente; Oficina que comunicará a la Sub Gerencia de control urbano el nombre de los administrados que inician trámite al amparo de la presente norma.

El plazo para resolver el procedimiento es de 15 días hábiles. Si como resultado de la Verificación Técnica Administrativa se determina la existencia de observaciones subsanables, el Área de Edificaciones procederá a ejecutar la notificación correspondiente por única vez, dándole un plazo de 5 días hábiles al administrado para que pueda subsanarlo. Este plazo podrá ser materia de prórroga por el mismo plazo a solicitud del administrado hasta en dos oportunidades como máximo, siempre y cuando sea presentado dentro del plazo otorgado. En circunstancias excepcionales, que el caso amerite se otorgarán plazos mayores o se suspenderá la continuación del procedimiento a solicitud del administrativo hasta que cumpla con presentar la documentación solicitada, la misma que será materia de una evaluación.

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

Subsanada las observaciones de pre verificación administrativa, el expediente pasa a verificación mediante comisión técnica (interna o externa según corresponda). Si el resultado de la verificación (comisión interna y/o técnica) es "CONFORME" el área de Edificaciones, comunicará al administrado dicha conformidad, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, asimismo se comunicará la Liquidación de pago de la Multa por derechos a regularizar que corresponda, de no ser conforme se comunicará al administrado por única vez las observaciones para la subsanación del mismo y continuidad del procedimiento.

Presentados dichos documentos y pago correspondiente, la Sub Gerencia de administración urbana y rural, emitirá 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.

Un (01) juego FUE y de la documentación técnica se entregará al administrado. La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que

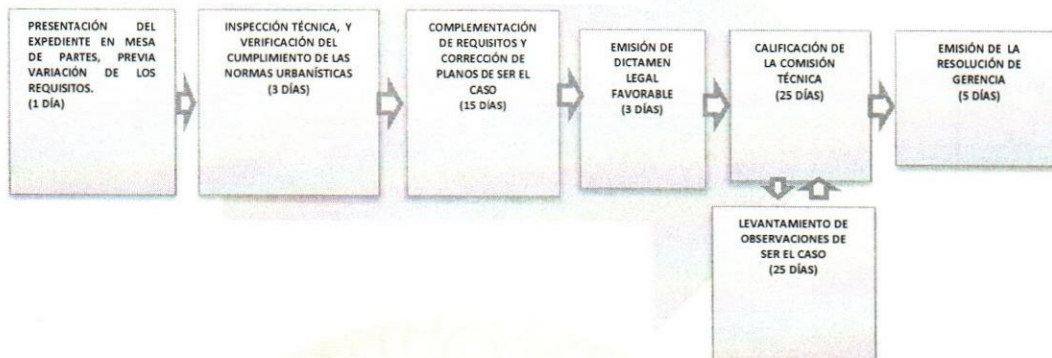




# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



es admitida por esta Municipalidad, en aplicación al Principio de Veracidad establecida en el TUO de la Ley N.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.



## ARTÍCULO 10.- CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES Y REMODELACIONES NO REGULARIZABLES

No son regularizables aquellas obras de construcción, ampliación, y remodelación en los siguientes casos:

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 del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.
2. Las edificaciones ejecutadas en áreas de uso público que hayan sido entregadas a terceros en cesión de uso, arrendamiento, y cualquier otra modalidad derivadas de Convenios, Contratos, etc. suscrito por la Municipalidad.
3. Las propiedades incursas en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, etc.
4. Las edificaciones comerciales y oficinas que no se ajusten a lo establecido en las normas A.010, A.070, A-080, A.120 y A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
5. Zonas donde no tenga habilitación urbana, excepto aquella que se ubiquen en zona urbana y tengan un alto grado de consolidación, previa calificación de la Gerencia de Desarrollo Urbano.
6. Edificaciones que estén fuera de los parámetros urbanísticos.
7. En ÁREA RURAL. Área no habilitada como urbana en la cual se ubican áreas arqueológicas y áreas en las que se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y/o actividades análogas, ubicada fuera del Área Urbana y de Expansión Urbana. No incluye terrenos eriazos. No es apta para el uso urbano por lo que no puede ser habilitada.

Este Área Rural identificada en el ámbito de intervención, contempla la siguiente sub-clasificación:

- ✓ Área exenta del borde urbano que no puede ser habilitada como urbana porque en ella se ubican Sitios Arqueológicos que cuentan con legislación sectorial específica.
  - ✓ Área exenta del borde urbano que no puede ser habilitada como urbana porque en ella se desarrollan procesos ecológicos que requieren acciones de conservación y protección.
  - ✓ Área exenta del borde urbano que no puede ser habilitada como urbana porque en ella se desarrollan actividades agrícolas que requieren acciones de conservación y protección.
  - ✓ Área exenta del borde urbano de suelo no productivo, no apta para suelo urbano y susceptible de uso con fines de relleno sanitario previo estudio de factibilidad.
8. En ÁREAS DE PROTECCIÓN.- Área ubicada dentro del borde urbano, en la que ocurren diferentes circunstancias contempladas en la siguiente sub-clasificación:
    - (AP-1).- Áreas no ocupadas por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
    - (AP-2).- Áreas de reserva natural o áreas protegidas.
    - (AP-3).- Áreas en la que se ubican yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
    - (AP-4).- Áreas que tienen recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
    - (AP-5).- Áreas que se encuentran bajo un régimen especial de protección, incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y de escala superior o planes y/o legislación sectorial pertinente, en razón a los siguientes valores:
      - AP5-1 Áreas con valores paisajísticos.
      - AP5-2 Áreas con valores históricos.
      - AP5-3 Áreas con valores arqueológicos.
      - AP5-4 Áreas con valores ambientales.
      - AP5-5 Áreas con valores culturales.
      - AP5-6 Áreas con valores agrícolas.



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



- (AP-6).- Áreas consideradas como incompatibles con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeta a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, como las fajas de servidumbre de propiedad restringida de las Líneas de Transmisión Eléctrica, de las Fajas Marginales Ribereñas y de los derechos de Vías Férreas y Vías Nacionales y Departamentales.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA:** Se excluyen de la aplicación de los alcances de la presente Ordenanza las siguientes edificaciones:

- a) Aquellas edificaciones levantadas en áreas de uso público.
- b) En áreas determinadas de alto riesgo según el Plano de Riesgo y Vulnerabilidad del distrito de San Sebastián - normado por el plan de desarrollo urbano 2013-2023.
- c) En bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura.
- d) Dentro de las Zonas de Reglamentación Especial o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre el Medio Ambiente y otras que afecten el sentido y fin de la Ordenanza.

**SEGUNDA:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Judicial de la ciudad del Cusco o en el de mayor circulación y tendrá una vigencia de dos (02) meses, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse por Decreto de Alcaldía.

**TERCERA:** Podrán solicitar acogerse a la Ordenanza Municipal N.º 011-CM-2017-MDSS-SG de fecha 30 de octubre del 2017, Ordenanza que regula la presencia de volados en edificaciones consolidadas para la calificación dentro del Régimen Especial de Regularización de Licencias de Construcción.

**CUARTA:** 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 a través de la Mesa de Partes a fin de ser derivados al área competente, la Sub Gerencia de Administración Urbano Rural, previo pago de la liquidación por derecho de trámite que será de acuerdo al valor de la obra actualizado, los mismos que se encargarán de comunicar a la Sub Gerencia de Control Urbano y/o a la Oficina de Ejecutoria Coactiva, para la sus suspensión respectiva. En caso el pedido de regularización sea declarado improcedente, el procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva deberá ser reactivado.

**QUINTA:** Disponer la publicación de la presente Ordenanza en el portal del Estado Peruano y en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián ([www.munisansebastian.gob.pe](http://www.munisansebastian.gob.pe)).

**SEXTA:** Encargar a la Oficina de Relaciones Públicas en coordinación con la Oficina de Secretaría General, la difusión de la presente Ordenanza; y su aplicación a la Gerencia Municipal y a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a través de sus dependencias correspondientes.

## REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

WNM/MAAV/SG

CC  
Alcaldía  
Gerencia Municipal  
Gerencias  
Archivo

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN SEBASTIÁN

Andamar Sicus Cahuana  
ALCALDE