



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡ Sonqoykipi T'ikarin !



ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2019-MDSS.

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACION DE
EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL DISTRITO
DE SAN SEBASTIAN.**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de San Sebastián en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972, procedió al debate y aprobación de la presente Ordenanza Municipal;

I CONSIDERANDO:

1. Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. **"Los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia (...)";**
2. Que, el ordenamiento jurídico de las Municipalidades está constituido por normas emitidas por los Órganos de Gobierno y Administración Municipal de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional, de conformidad con lo establecido por el artículo 38° de la Ley Orgánica de Municipalidades;
3. Que, estando a lo establecido por el artículo 9° numeral 8 de la referida Ley, entre otros, corresponde al Concejo Municipal: **"Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos.";**
4. **Que, en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 04 de abril de 2019, en el Orden del Día, se sometió a debate el tema referido a la aprobación de la ordenanza municipal que aprueba la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia de edificación en el distrito de San Sebastián, documento que cuenta con sustento técnico Informe N° 039-2019-ROZ/SGAUR/GDUR.GM/MDSS-C del Sub Gerente de Administración Urbana y Rural de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, y tiene respaldo jurídico en la Opinión Legal N° 200-2019-GAL/MDSS del Gerente de Asuntos Legales, los cuales fueron puestos a consideración de los integrantes del Concejo Municipal, quienes lo aprobaron por unanimidad;**

En ejercicio de las facultades conferidas por el numeral 5 del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades y con la **APROBACION UNANIMIDAD de los miembros del Concejo Municipal SE APROBÓ** la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL:

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACION DE
EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL
DISTRITO DE SAN SEBASTIAN**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- OBJETO

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.

"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡ Sonqoykipi T'ikarin !



ARTICULO 2.- AMBITO DE APLICACIÓN

La presente norma será de aplicación para todas aquellas edificaciones construidas sin licencia y que hayan sido ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2018 en la jurisdicción del Distrito de San Sebastián, exceptuando aquellas que se encuentren ubicados en las zonas monumentales del Distrito y que hayan sido declaradas por el Ministerio de Cultura, aquellas edificaciones que se encuentren en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil y el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023, predios ubicados en áreas reservadas para vía pública, y todos aquellos ubicados dentro de las Zonas de Reglamentación Especial establecidas en el referido Plan.

ARTÍCULO 3.- VIGENCIA DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza Municipal tendrá una vigencia hasta el 28 de junio de 2019, contando a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Judicial de la ciudad del Cusco o en el de mayor circulación.

ARTICULO 4.- BENEFICIOS ECONOMICOS

Conforme a lo dispuesto en el art. 78, literal j) del D. S. N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, "... 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 reducción de la multa hasta el 2.0 % del valor de la obra.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.- ORGANOS COMPETENTES

El órgano competente para evaluar los procedimientos de regularización normada en la presente Ordenanza, es la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a través de la Sub Gerencia de Administración Urbano Rural.

ARTICULO 6.- DE LOS SOLICITANTES

Podrán acogerse a los beneficios de la presente, todas los propietarios, sean personas naturales o jurídicas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno que será objeto de edificación.

ARTICULO 7.- REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

Podrán acceder a la presente campaña de regularización de licencias de edificación los predios cuyas asociaciones cuenten con copia literal de dominio y/o habilitación urbana, los cuales además deberán presentar los siguientes requisitos:

- Formulario Único de Edificación – FUE, por triplicado y debidamente suscritos (según formato aprobado mediante Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA de fecha 18 de agosto de 2017).
- Copia literal de dominio original expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a 30 días naturales y en el caso de los predios que solamente cuenten con habilitación urbana aprobada, se debe adjuntar la Escritura Pública o Minuta que acredite su derecho de propiedad o en su defecto el Certificado de Posesión emitido por la Asociación de Vivienda correspondiente.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡ Sonqoykipi T'ikarin !



- d. Cuando no sea el propietario del predio, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- e. 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.
- f. Valorización de la obra de acuerdo a los valores unitarios oficiales del año correspondiente.
- g. Documentación técnica firmada por el profesional constataador compuesta por:
 - 03 juegos de Planos de localización, ubicación y perimétrico a nivel catastral con cuadro normativo según formato aprobado mediante Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA de fecha 18 de agosto de 2017.
 - 03 juegos de Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
- h. Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra y/o declaración jurada de que la edificación a regularizar haya sido construida antes del 30 de diciembre de 2018.
- i. Carta de seguridad de obra debidamente sellada y firmada por un Ingeniero Civil colegiado y habilitado.
- j. Declaración Jurada del profesional constataador, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.
- k. Declaración Jurada donde se indique que el predio no está sujeto a problemas judiciales.
- l. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad, en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- m. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes, en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- n. Pago por concepto de multa por construir sin licencia de 2.0 % del valor de la obra a regularizar.
- o. Pago por derecho administrativo de S/ 517.00 Soles.

ARTICULO 8.- PROCEDIMIENTO

- a. La Municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la revisión de los documentos que conforman el mismo y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.
- b. En la constatación de la edificación, el funcionario municipal compara ésta con los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.
- c. De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 1 del presente artículo, sella y firma los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa

"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡ Sonqoykipi T'ikarin !



aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

- d. En caso la edificación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que se refieran a la representación gráfica de los planos; éstas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales.
- e. Si en la verificación se observan transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones correspondientes.
- f. De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido en el numeral 5 del presente artículo, según corresponda y se dispondrá el archivo del expediente.
- g. De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones, se procederá conforme a lo establecido en el literal e) del presente artículo.

ARTICULO 9.- CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES Y REMODELACIONES NO REGULARIZABLES

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

- a. Las ejecutadas en áreas 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 que tengan el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada.
- b. Las propiedades incursas en procesos judiciales de propiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad y otras afines.
- c. Zonas donde no tengan habilitación urbana.
- d. Edificaciones que estén fuera de los parámetros urbanísticos.
- e. Zonas arqueológicas, agrícolas, ganaderas, forestales y/o actividades análogas ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana.
- f. Edificaciones ubicadas en áreas de uso público.
- g. Edificaciones ubicadas en áreas determinadas de alto riesgo según el Plano de Riesgo y Vulnerabilidad del Distrito de San Sebastián y conforme a los alcances del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023.
- h. Edificaciones realizadas en bienes que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura.
- i. Edificaciones ubicadas dentro de las Zonas de Reglamentación Especial.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- 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 estará vigente hasta el 28 de junio de 2019.

SEGUNDA.- Si el administrado que se acoge a los alcances de la presente Ordenanza, se encuentra en el trámite de un procedimiento administrativo sancionador, este podrá ser suspendido hasta la determinación de la procedencia de

"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡ Sonqoykipi T'ikarin !



la solicitud de licencia de edificación vía regularización. De ser declarada improcedente se reiniciará el mismo.

TERCERA.- Facultar el pago por concepto de multa por construir sin licencia de edificación de 2.0 % del valor de obra hasta en 03 (tres) cuotas mensuales.

CUARTA.- Los administrados que se acojan a los alcances de la presente Ordenanza deberán cumplir con las características técnicas señaladas en la Ordenanza Municipal N° 011-CM-2017-MDSS-SG de fecha 30 de octubre de 2017, que regula la presencia de volados en edificaciones consolidadas para la calificación dentro del régimen especial de regularización de licencias de construcción.

QUINTA.- DISPONER a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos la publicación de la presente Ordenanza en el portal del Estado Peruano y en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián.

SEXTA.- ENCARGAR a la Oficina de Relaciones Públicas e Imagen Institucional, la difusión de la presente Ordenanza y su aplicación respectiva a la Gerencia Municipal y Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.

SEPTIMA.- ENCARGAR a la Oficina de Secretaria General su publicación en el Diario Judicial del Cusco o en el diario de mayor circulación.

POR TANTO:

MANDO: SE REGISTRE, COMUNIQUE, PUBLIQUE Y CUMPLA

Dado en palacio de Gobierno Municipal, a los quince días del mes de abril del dos mil diecinueve.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN SEBASTIAN

Mario Teófilo Loiza Moriano
ALCALDE

C.c.
Archivo
Alcaldía
Gerencia Municipal
Ger. Des. Urb. y RU.
Of. RRPP
Dario
OTSI
JVT/cqgq

“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”