



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 284-2020-MDC

Cayma, 18 de noviembre del 2020.

### EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA.

#### POR CUANTO:

El Pleno del Concejo de la Municipalidad Distrital de Cayma en Sesión Ordinaria de Concejo N° 14-2020, de fecha 17 de noviembre del 2020, trató la propuesta de Ordenanza Municipal de Regularización de Procedimientos de Licencias de Habilitaciones Urbanas, Recepción de Obras, Licencias de Edificaciones y Conformidades de Obra realizadas sin licencia y /o autorización en el distrito de Cayma; y,

#### CONSIDERANDO:

Que, conforme lo prevé el artículo 194° de la Constitución Política del Perú de 1993, 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 Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el sub numeral 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, modificada por el Decreto Legislativo N° 1272, erige que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en el principio de legalidad, por el cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades en el numeral 8 de su artículo 9° dispone, entre otros, que es atribución del concejo municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas,

Que, el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos; asimismo, en su artículo 40° prescribe que 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;

Que, el artículo 11° de la Ley Marco de la Modernización de la Gestión del Estado, Ley N° 27658, establece como obligación de los servidores y funcionarios del Estado, el privilegiar la satisfacción de las necesidades del ciudadano, brindándole un servicio imparcial, oportuno, confiable, predecible y de bajo costo; otorgándole la información requerida en forma oportuna;

Que, el sub numeral 3.6, del numeral 3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala como función específica exclusiva de las municipalidades distritales normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas; construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica; asimismo, en su artículo 74° del establece que las municipalidades ejerce de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control en las materias de su competencia;

Que, el artículo 88° de la norma bajo examen señala que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del ámbito de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en su artículo 38° sobre la promoción edificatoria, señala que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble; asimismo, se otorgará incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano;





Que, con Informe N° 912-2020-MDc-GDU-SGPEC, y Proveído N° 00176-2020-MDC-GDU-SGPEC, la Subgerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro, ha formulado como propuesta la Ordenanza Municipal de "Regularización de Procedimientos de Licencias de Habilitaciones Urbanas, Recepción de Obras, Licencia de Edificaciones y Conformidades de Obra, realizadas sin Licencia y/o Autorización en el Distrito de Cayma"; para cuyo efecto ha señalado que en el distrito de Cayma se ha podido apreciar que existen urbanizaciones que no han concluido con el procedimiento de habilitaciones urbanas, es decir no cuentan con la resolución de recepción de obra, por lo que, los aportes reglamentarios o su redención de ser el caso, no está en dominio de la municipalidad o de la entidad pública que corresponda; de igual forma, al no haber concluido con el procedimiento de habilitación urbana, no cuentan con las licencias de edificación, conformidad de obra; por lo cual, los administrado no pueden inscribir registralmente sus predios y con ello en perjuicio de la administración no se pueda consolidar una verdadera base tributaria por inmueble. A su vez, existen edificaciones en predios urbanos que se han ejecutado sin la respectiva autorización municipal y correspondiente supervisión;

Que, el Gerente de Desarrollo Urbano, mediante Informe Técnico N° 23-2020-GDU-MDC, solicita la aprobación por parte del Concejo Municipal la ordenanza municipal referida en el considerando anterior, señalando que son objetivos fundamentales de esta norma municipal: (i) Contribuir a la formalización de habilitaciones y de predios, así como saneamiento físico legal y cumplimiento de la normatividad; (ii) Mejorar la base tributaria de recursos directamente recaudados y con ello el presupuesto institucional; (ii) Incentivar a la formalidad, con beneficios económicos de reducción de multas, y de esta forma adecuarse a la normalidad por la emergencia sanitaria (COVID-19), y la estabilidad económica; (iv) Incentivar la inversión privada en el ámbito de la construcción para mejorar la reactivación económica sobre todo en el distrito de Cayma;

Que, también pretendemos con esta Ordenanza, consolidar el Distrito a niveles de contar con una información exacta de habilitaciones urbanas y edificaciones en el Distrito de Cayma, ampliando y mejorando la base tributaria y con ello el presupuesto institucional;

Que, bajo ese contexto, estando al uso de las atribuciones conferidas por el numeral 8 del artículo 9° y demás, de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, luego del debate correspondiente, contando con el voto por **MAYORÍA**, el Pleno del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de Concejo N° 14-2020, de fecha 17 de noviembre del 2020, expide la siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS  
HABILITACIONES URBANAS, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIONES Y CONFORMIDADES  
DE OBRA REALIZADAS SIN LICENCIA Y/O AUTORIZACIÓN EN EL DISTRITO DE CAYMA**

**ARTÍCULO PRIMERO. - OBJETO**

Establecer un período temporal y extraordinario de regularización para aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones informales que hubieran sido ejecutadas por sus propietarios sin contar con las respectivas Licencias de Edificación Obra Nueva, Modificación, Ampliación, resoluciones de Recepción de Obra, Conformidad de Obra, pero que se encuentren comprendidas en las normas urbanísticas vigentes. El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obra y/o la conformidad de obra según sea el caso.

Que, en el marco del COVID 19 las Municipalidades se han visto afectadas, por lo cual se pretende con la Ordenanza de Regularización, mejorar la base tributaria de recursos directamente recaudados y con ello el presupuesto institucional.

Que, el procedimiento de saneamiento físico legal de predios y edificaciones contribuirá a la reactivación económica del país.

**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 (GDU) y sus órganos: Sub Gerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro, Área de Edificaciones y Control, Área de Planeamiento y Catastro, Área de Defensa Civil.

**ARTÍCULO TERCERO. - SUJETOS DE REGULARIZACIÓN**

Podrán acogerse a los beneficios de la presente norma, todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, sean propietarias y/o adjudicatarias de las Habilitaciones y Edificaciones que hayan sido ejecutadas dentro de la jurisdicción de Cayma.





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

#### ARTÍCULO CUARTO. - DEFINICIONES

1. **Administrado.** - Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite, con documento que acredite titularidad del predio.
2. **Licencia de Regularización de Habilitación Urbana y/o de Edificación.** - Son autorizaciones que expide la Municipalidad de Cayma para las obras materia de la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
3. **Habilitación urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas por etapas en forma parcial, en forma simultánea con las obras de edificación y de forma progresiva con la ejecución de pistas y veredas.
1. **Habilitación Urbana Ejecuta.** - Aquella que se ha ejecutado sin contar con las respectivas licencias antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. La aprobación de este procedimiento se realiza en vía de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de obras.
2. **Edificación:** Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
3. **Responsable de Obra del Trámite de Regularización de Edificaciones.** - 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.
4. **Certificado de Zonificación y Vías.** - Es el documento al cual se sujeta el proceso de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los planos urbanos vigentes.
5. **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.** - Es el documento al cual se sujeta el proceso de edificación, emitido por la Municipalidad Distrital de Cayma a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición.
6. **Zonas Urbanas Consolidadas.** - Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones o Asentamientos Humanos que cuentan con los servicios públicos domiciliarios instalados de agua, desagüe, electricidad, y servicio de alumbrado público. Se tendrá como criterio técnico evaluador, que posean las dos terceras partes con edificaciones habitables.

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

El administrado que se solicite el trámite de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud del propietario. En caso que el solicitante no sea el propietario que aparece inscrito en SUNARP, deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.
- b) Título de propiedad y/o copia literal de dominio expedido por SUNARP del terreno inscrito en el Registro de Predios, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- c) Tratándose de personas jurídicas, propietarias del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.





- d) Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
- e) Plano de ubicación con la localización del terreno.
- f) Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Éste contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
- g) Plano Perímetro y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- h) Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
- i) Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
- j) Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios. Para el caso de redención de aportes, las entidades receptoras emitirán los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.
- k) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitación ejecutadas.
- l) Recibo de pago.
- m) Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) por triplicado, debidamente suscrito.
- n) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra y/o Declaración Jurada.



#### ARTÍCULO SEXTO. - APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

En caso que el administrado solicite Licencia de Regularización de Edificaciones en predios urbanos, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad los siguientes documentos:

- a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el Responsable de Obra y el Propietario.
- b) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar escritura pública que acredite el derecho a edificar.
- c) Tratándose de personas jurídicas, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- d) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de Ubicación y Localización.
  - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
  - Memoria descriptiva.
- e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra y/o Declaración Jurada
- f) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
- g) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- h) En 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
- i) En caso de ubicarse el terreno frente a vía expresa, arterial o colectora metropolitana deberá acompañar el Certificado de Alineamiento expedido por la Municipalidad Distrital de Cayma.
- j) Autorización de la Junta de Propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.





k) Para el caso de modalidades de aprobación C y D, además deberá presentar:

- Memoria y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y propietario, anexando los comprobantes de pago por derecho de revisión para la Comisión Técnica.
- Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán anexar la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.
- Estudio de impacto ambiental y/o vial, cuando la normatividad vigente lo requiera.
- Estudio de accesibilidad y evacuación vehicular, peatonal y discapacitados, cuando las normas vigentes lo requieran.

l) En caso de estaciones de combustible y actividades especiales, deberá anexar los Certificados de Alineamiento y Compatibilidad de Uso otorgados por la Municipalidad Distrital de Cayma.

m) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.

n) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia

c) Aquellas edificaciones en las que las unidades inmobiliarias (departamentos) se encuentran ocupadas deberán presentar Declaración Jurada con firma legalizada por el ocupante en la que muestran su conformidad de la edificación que habitan.

#### ARTÍCULO SÉPTIMO. - MODALIDADES DE APROBACIÓN

Las modalidades de aprobación según lo dispuesto en la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N°30494

#### ARTICULO OCTAVO. - PROCEDIMIENTO

1. **Procedimiento en la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas.** - El procedimiento administrativo de Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, desarrollando el siguiente procedimiento.

- a) Una vez ingresado el expediente por Mesa de Partes de la Municipalidad (Unidad de Trámite Documentario) ésta lo remite a la Sub Gerencia de Planeamiento Edificaciones y Catastro, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Artículo 5° de la presente Ordenanza, en el plazo de 05 días hábiles, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el Artículo 125° de la Ley N° 27444.
- b) La Sub Gerencia de Planeamiento, Edificación y Catastro procederá a efectuar la inspección ocular a fin de verificar la existencia de las obras de la Habilitación Urbana ejecutada y que estas hayan sido realizadas de acuerdo a ley, emitiendo el respectivo informe técnico, en el plazo de 15 días hábiles.

De existir observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que lo subsane en el plazo de 10 días hábiles. 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 Imprudencia y concluirá el presente procedimiento.

- c) En caso que no exista observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, se procederá a realizar la liquidación de los derechos respectivos en el plazo de 5 días hábiles, la cual deberá ser cancelada por el solicitante. Una vez comunicada la cancelación total de la liquidación por parte del solicitante, se emitirá la Resolución de Aprobación en el plazo de 5 días hábiles.

2. **Procedimiento en la Regularización de Edificaciones Ejecutadas.** - El plazo del trámite de regularización es de veinticinco (25) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente de regularización, para la Verificación Administrativa y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación, de existir observaciones se suspende el plazo.

- a) Presentada la documentación indicada en el Artículo 6° de la presente Ordenanza, en un plazo de 10 días hábiles el área competente efectuará la inspección ocular correspondiente, confrontando lo ejecutado en la obra con lo graficado en los planos presentados, verificando así que se CUMPLAN CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS aplicables al inmueble en la fecha de





ejecución de la obra, o en todo caso, los parámetros en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

- b) Si durante la verificación técnica y administrativa correspondiente, se encontrara observaciones subsanables, se notificará al administrado para que dentro del plazo de cinco (10) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales, efectúe la subsanación, en caso venciera el plazo otorgado sin que se hubiese subsanado las observaciones, el procedimiento será declarado "Improcedente", disponiéndose las acciones pertinentes, comprendidas en el proceso sancionador.
- c) Si el resultado de la verificación correspondiente es "Procedente" y el Informe de Verificación Administrativa determina CONFORME, en un plazo de 10 días hábiles se liquidará los conceptos de pago correspondientes a multa, los cuales deberán ser cancelados para la emisión de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación.
- d) Efectuado los pagos correspondientes, en un plazo de 05 días hábiles se procederá a la emisión de la Resolución de Conformidad de obra Vía Regularización.

#### ARTICULO NOVENO. - BENEFICIOS.

Se considerarán los siguientes parámetros, detallados a continuación:

- a) **RETIROS MUNICIPALES.** - Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas, en vías locales, que cuenten con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resultan técnicamente procedentes, siempre y cuando, sea superior o en su defecto el mismo metraje del promedio de los retiros frontales de la cuadra, debiendo presentar el sustento correspondiente con fotografías y plano en el cual grafique los retiros.
- b) **ESTACIONAMIENTOS.** -Para las construcciones que se hayan edificado bajo los alcances de la presente norma, se aplicará lo dispuesto y aprobado en el Plan Urbano Distrital del Distrito de Cayma PUD CAYMA-2006, Reglamentación Especial para la Provisión de Estacionamientos ITEM 6.2
- c) **AZOTEA:** En las azoteas de edificaciones unifamiliares, multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, se podrá techar el 50%, para áreas de servicio y/o recreativas, en este supuesto se deberá considerar un retiro de 1.50m del del límite exterior frontal de la azotea, permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común.
- d) **ÁREA LIBRE.** - Se aceptará en estos casos la disminución del 25% del metraje de área libre mínima, establecida en la normativa vigente, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.
- e) **POZOS DE LUZ.** - Se aceptará la disminución del 25% de las medidas del pozo de luz según lo que indica el R.N.E., siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.
- f) **COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN:** Se incrementará el Coeficiente de Edificación de acuerdo al beneficio del Área Libre.
- g) **ESCALERAS.**- Las escaleras, en edificaciones unifamiliares y multifamiliares que no sobrepasen los cinco (5) pisos de altura, que tengan una disminución de su ancho en un 5%, podrán ser regularizadas siempre y cuando tengan una verificación e informe favorable por un evaluador de riesgos. Asimismo, de contar con pasos en diagonal y/o paso y contrapaso fuera de reglamento, será bajo responsabilidad del propietario o propietarios que suscriban la documentación, debiendo presentar documento notarial haciéndose responsables por cualquier eventualidad.  
Se establecerá una carga administrativa, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones y/o modificaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.
- h) **VOLADIZOS.**- Las edificaciones que se encuentren en zonas consolidadas, que cuenten con volados hacia la vía pública, resultan procedentes siempre y cuando estos coincidan con más del 60% de los predios del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar el sustento fotográfico y el certificado de alineamiento correspondiente. No se aplicará el beneficio antes indicado si los volados a regularizar impiden la visibilidad vehicular y/o no respeten la distancia mínima de seguridad quedando expuestas a riesgo eléctrico.

#### ARTICULO DECIMO. - MULTAS

A los efectos de la presente Ordenanza y de acuerdo al D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, la multa por concepto de





regularización de Habilitación Urbana, regularización de Edificaciones sin licencia es el equivalente al 10% del valor de la obra (V.O.)

- a) El administrado que se acoja a la presente Ordenanza y que cumpla Parámetros Urbanísticos y Edificatorios gozará de la reducción de la multa:

**100% modalidad A - Instituciones Estatal - viviendas**

**90% Modalidad A - APP**

**90% Modalidad B**

**85% Modalidad C y D**

- b) El administrado que sea favorecido con los todos los beneficios de la presente ordenanza, gozara de la reducción de la multa:

**80% Modalidad A**

**70% Modalidad B, C y D**

- c) Todo administrado que haya acogido a una regulación anterior y que no se encuentre en un procediendo coactivo o observado no subsanable, podrá acogerse a un beneficio del 30% adicional, con la salvedad que se presente o acoja en los 30 primeros días de la vigencia de la presente ordenanza y cancele el valor de la multa en su totalidad (con los beneficios obtenidos por la presente ordenanza).

#### **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO. -**

Los predios que según Plan Director y Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 se encontraban con zonificación RESIDENCIAL y en la actualidad según Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, se encuentran con zonificación ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS CON RESTRICCIONES A SU CONSOLIDACIÓN. ZRE-R11, podrán acogerse a la presente Ordenanza, previo Informe Favorable del Área Defensa Civil de la Municipalidad de Cayma, evaluándose el expediente con la zonificación Residencial de Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015. Así mismo e considerara la R.M. N°- 020-2020-VIVIENDA; que aprueba el Procedimiento Técnico Análisis de Riesgo(ADR) con fines de Formalización.

#### **ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. - IMPEDIMENTOS.**

No procede la Regularización de los siguientes casos.

1. Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentren las edificaciones)
2. Aquellas edificaciones que tienen piso (s) adicionales respecto a la Zonificación y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.
3. Aquellos predios o edificaciones que son materia de proceso judicial.
4. Aquellos predios que se encuentran inmersos en los alcances de la Medida Cautelar Anticipada, solicitada por la fiscalía Provincial Especializada en Materia Ambiental de Arequipa, en contra de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Instituto Municipal de Planeamiento y la Gerencia de Desarrollo Urbano del Municipio Provincial de Arequipa.
5. Las edificaciones construidas en áreas de dominio y/o uso público
6. Las edificaciones construidas en predios rústicos y/o en zonas con zonificación ZA (ZONA AGRICOLA) y EA (Expansión Agrícola), por ser no urbanizable ni edificable.
7. Las edificaciones que hayan iniciado construcción nueva en el periodo de la emergencia sanitaria del 16 de marzo del 2020 al 31 de agosto del 2020.

#### **ARTICULO DECIMO TERCERO. - SUJETO AL SILENCIO NEGATIVO**

Por su naturaleza excepcional y mediando el interés público del desarrollo urbano ordenado y sostenible, el procedimiento de regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo.

#### **Articulo DECIMO CUARTO. - DEL ABANDONO**

De acuerdo al artículo N° 191 de la ley de Procedimientos Administrativos General, Ley N° 27444; En los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido





requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes.

Se dispondrá el reinicio de los procedimientos sancionadores y/o de ejecución coactiva correspondiente.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - VIGENCIA.**

Podrán acogerse a la presente Ordenanza todas las Habilitaciones y Edificaciones terminadas hasta el 15 de marzo del 2020.

La presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación y tendrá una vigencia hasta el 31 de marzo del 2021.

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES**

**PRIMERA.** - Facúltese al Señor Alcalde a dictar mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones complementarias y necesarias para su mejor aplicación.

**SEGUNDA.** - Previo Acuerdo Conciliatorio suscrito y aprobado por el administrado beneficiario y la Municipalidad Distrital de Cayma, se podrá pactar el fraccionamiento de las multas hasta por un máximo de 03 meses, contados a partir de la fecha de la emisión de la multa; Efectuado el último pago por concepto de multa se otorgará planos visados por la Municipalidad y la respectiva Resolución de Regularización.

**TERCERA.** - Una vez culminado el plazo de vigencia de la presente Ordenanza, la Gerencia de Desarrollo Urbano deberá presentar ante el Consejo Municipal, un informe respecto a los resultados obtenidos.

**CUARTA.** - Encárguese a la Secretaria General, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano", y a la Gerencia Imagen Institucional su publicación en el portal de la municipalidad [www.municayma.gob.pe](http://www.municayma.gob.pe).

**POR TANTO:**

**REGISTRASE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA  
Gerencia Municipal  
Instr. Justo

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA  
Abog. Jaime Pedro Chávez Flores  
ALCALDE





Cayma, 16 de noviembre del 2020.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA.

FOR CUANTO:

El Pleno del Concejo de la Municipalidad Distrital de Cayma en Sesión Ordinaria de Concejo N° 14-2020, de fecha 17 de noviembre del 2020, rató la propuesta de Ordenanza Municipal de Regularización de Procedimientos de Licencias de Habilitaciones Urbanas, Recepción de Obras, Licencias de Edificaciones y Conformidades de Obra realizadas sin licencia y/o autorización en el distrito de Cayma;

CONSIDERANDO:

Cue, conforme lo prevé el artículo 194° de la Constitución Política del Perú de 1983, 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 denota por el artículo 1 del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, radica en la facultad de emitir actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;
Que, el sub numeral 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, modificador por el Decreto Legislativo N° 1272, exige que el procedimiento administrativo se sustente fundamentalmente en el principio de legalidad, por lo cual las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la ley y al decreto, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas;
Que, la Ley Orgánica de Municipalidades en el numeral 3 de su artículo 3° dispone, entre otros, que es atribución del concejo municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas;
Que, el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos; asimismo, en su artículo 40° prescribe que 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 el municipio tiene competencia propia;
Que, el artículo 11° del Ley Marco de la Modernización de la Gestión del Estado, Ley N° 27858, establece como obligación de los servidores y funcionarios del Estado, el privilegiar la satisfacción de las necesidades del ciudadano, brindándole un servicio imparcial, oportuno, confiable, predecible y de bajo costo; otorgándole la información requerida en forma oportuna;
Que, el sub numeral 3.6, del numeral 3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala como función específica exclusiva de las municipalidades distritales normal, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas; construcciones, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fobia; asimismo, en su artículo 74° del establece que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como la de ejecución y fiscalización y control en las materias de su competencia;
Que, el artículo 88° de la norma base examina señala que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del ámbito de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;
Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Edificaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en su artículo 38° sobre la promoción edificatoria, señala que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local promueven estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble; asimismo, se otorgará incentivos para la formalización de fábrica y la independencia de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la clasificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano;
Que, con Informe N° 912-2020-MDC-GDU-SGPEC, y Provedida N° 00176-2020-MDC-GDU-SGPEC, la Subgerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro, ha formulado como propuesta la Ordenanza Municipal de Regularización de Procedimientos de Licencias de Habilitaciones Urbanas, Recepción de Obras, Licencias de Edificaciones y Conformidades de Obra, realizadas sin licencia y/o autorización en el Distrito de Cayma; para cuyo efecto se señaló que en el distrito de Cayma se ha podido apreciar que existen urbanizaciones que no han poseído con el procedimiento de habilitaciones urbanas, así decir no cuentan con la resolución de recepción de obra, por lo que, los aportes reglamentarios o su redacción de ser el caso, no está en dominio de la municipalidad o de la entidad pública que corresponde; de igual forma, al no haber concluido con el procedimiento de habilitación urbana, no cuentan con las licencias de edificación, conformidad de obra; por lo cual, los administrados no pueden inscribir reglamentarios sus predios y con ello en perjuicio de la administración no se pueda considerar una verdadera base tributaria por inmueble. A su vez, existen edificaciones en predios urbanos que se han ejecutado sin la respectiva autorización municipal y correspondiente supervisión;
Que, el Gerente de Desarrollo Urbano, mediante Informe Técnico N° 23-2020-GDU-MDC, solicita la aprobación por parte del Concejo Municipal de la ordenanza municipal referida en el considerando anterior, señalando que sus objetivos fundamentales de esta norma municipal: (i) Contribuir a la formalización de habilitaciones y de predios, así como saneamiento físico legal y cumplimiento de la normatividad; (ii) Mejorar la base tributaria de recursos directamente recaudados y con ello el presupuesto institucional; (iii) Incentivar a la formalidad, con beneficios económicos de reducción de multas, y de esta forma adecuarse a la normatividad por la emergencia sanitaria (COVID-19), y la estabilidad económica; (iv) Incentivar la inversión privada en el ámbito de la construcción para mejorar la reactivación económica sobre todo en el distrito de Cayma;
Que, también pretendemos con esta Ordenanza, considerar el Distrito a niveles de contar con una información exacta de habilitaciones urbanas y edificaciones en el Distrito de Cayma, ampliando y mejorando la base tributaria y con ello el presupuesto institucional;
Que, todo ese conjunto, estando a la luz de las atribuciones conferidas por el numeral 8 del artículo 9° y demás, de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, luego del debate correspondiente, ratando con el voto por MAYORÍA, el Pleno del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de Concejo N° 14-2020, de fecha 17 de noviembre del 2020, expide la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS HABILITACIONES URBANAS, RECEPCIÓN DE OBRAS, LICENCIAS DE EDIFICACIONES Y CONFORMIDADES DE OBRA REALIZADAS SIN LICENCIA Y/O AUTORIZACIÓN EN EL DISTRITO DE CAYMA

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO

Establecer un período temporal y extraordinario de regularización para aquellas habilitaciones urbanas y edificaciones informales que hubieran sido ejecutadas por sus propietarios sin contar con las respectivas Licencias de Edificación Obra Nueva, Modificación, Ampliación, resoluciones de Recepción de Obra, Conformidad de Obra, pero que se encuentran comprendidas en las normas urbanísticas vigentes. El incremento del monto de impuestos prediales de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obra y/o la conformidad de obra según sea el caso.
Cue, en el marco del COVID 19 las Municipalidades se han visto afectadas, por lo cual se prefere con la Ordenanza de Regularización, mejorar la base tributaria de recursos directamente recaudados y con ello el presupuesto institucional.
Cue, el procedimiento de saneamiento físico legal de predios y edificaciones contribuirá a la reactivación económica del país.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ORGANOS COMPETENTES

El órgano competente para llevar a cabo los procedimientos previstos en la presente Ordenanza corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano (GDU) y sus órganos: Sub Gerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro, Área de Edificaciones y Control, Área de Planeamiento y Catastro, Área de Defensa Civil.

ARTÍCULO TERCERO.- SUJETOS DE REGULARIZACIÓN

Podrán acceder a los beneficios de la presente norma, todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, sean propietarias y/o adjudicatarias de las Habilitaciones y Edificaciones que hayan sido ejecutadas dentro de la jurisdicción de Cayma.
Para una mejor ilustración y uniformidad en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones.

ARTÍCULO CUARTO.- DEFINICIONES

- 1. Administrado.- Persona natural o jurídica, sea propietaria y/o adjudicataria del inmueble materia de trámite, con documento que acredite titularidad del predio.
2. Licencia de Regularización de Habilitación Urbana y/o Edificación.- Son autorizaciones que expide la Municipalidad de Cayma en la materia de su competencia, de acuerdo a la presente norma, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
3. Habilitación urbana: Proceso de convertir un terreno rústico o urbano en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas por etapas en forma sucesiva, en forma simultánea con las obras de edificación y de forma progresiva con la ejecución de pistas y veredas.
1. Habilitación Urbana Ejecutada.- Aquella que se ha ejecutado sin contar con las respectivas licencias antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. La aprobación de este procedimiento se realiza en vía de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de obra.
2. Edificación: Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
3. Responsable de Obra del Trámite de Regularización de Edificaciones.- 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.

- 4. Certificado de Zonificación y Vías.- Es el documento al cual se sujeta el proceso de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los planos urbanos vigentes.
5. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.- Es el documento al cual se sujeta el proceso de edificación, emitido por la Municipalidad Distrital de Cayma a solicitud del administrado, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 14° de la Ley N° 29090, otorgado según los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición.
6. Zonas Urbanas Consolidadas.- Comprende a las Urbanizaciones, Asociaciones o Asentamientos Humanos que cuentan con los servicios públicos domiciliarios instalados de agua, desagüe, electricidad, y servicio de alumbrado público. Se tendrán como criterio técnico evaluados, que posean las dos terceras partes con edificaciones habitables.

ARTÍCULO QUINTO.- APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS

- El administrado que se solicite el trámite de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas deberá presentar los siguientes requisitos:
a) Solicitud del propietario. En caso que el solicitante no sea el propietario que aparece inscrito en SUNARP, deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.
b) Título de propiedad y/o copia literal de dominio expedido por SUNARP del terreno inscrito en el Registro de Predios, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
c) Tratándose de personas jurídicas, propietarios del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
d) Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
e) Plano de Ubicación con la localización del terreno.
f) Plano de Ubicación, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad correspondiente. Este contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la utilización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
g) Plano Perímetro y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
h) Memoria descriptiva, indicando las moneas, áreas de los ítems, numeración y aportes.
i) Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
j) Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios. Para el caso de redención de aportes, las entidades receptoras emitirán los documentos que permitan su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.
k) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitación ejecutadas.
l) Recibo de pago.
m) Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) por triplicado, debidamente suscrito.
n) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra y/o Declaración Jurada.

ARTÍCULO SEXTO.- APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

- En caso que el administrado solicite Licencia de Regularización de Edificaciones en predios urbanos, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad los siguientes documentos:
a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado, debidamente llenado y firmado por el Responsable de Obra y el Propietario.
b) Cuando el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar escritura pública que acredite el derecho a edificar.
c) Tratándose de personas jurídicas, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato, con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
d) Documentación técnica, firmada por el profesional consultador, compuesta por:
- Plano de Ubicación y/o zonificación.
- Planos de Arquitectónica (planta, cortes y elevaciones).
- Memoria descriptiva.
e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra y/o Declaración Jurada
f) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
g) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
h) En caso de remodelación o ampliación de edificaciones, una copia de la licencia de edificación 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.
i) En caso de ubicarse al terreno frente a vía expresa, arterial o colectora metropolitana deberá acompañarse el Certificado de Alineamiento expedido por la Municipalidad Distrital de Cayma.
j) Acreditación de la titularidad de los propietarios, para las regularizaciones de inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.
k) Para el caso de modalidades de aprobación C y D, además deberá presentar:
- Memoria y planos de seguridad firmados y sellados por el profesional y propietario, anexando los comprobantes de pago por derecho de revisión para la Comisión Técnica.
- Las edificaciones del sector educativo, salud, estaciones de combustible y otras actividades especiales, deberán contar con la autorización previa del Ministerio o Sector respectivo.
- Estudio de impacto ambiental y/o visual, cuando la normatividad vigente lo requiera.
- Estudio de accesibilidad y evaluación vehicular, peatonal y discapacitados, cuando las normas vigentes lo requieran.
l) En caso de estaciones de combustible y actividades especiales, deberá anexar los Certificados de Alineamiento emitidos por el Gerente de Desarrollo Urbano por la Municipalidad Distrital de Cayma.
m) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.
n) Copia del comprobante de pago de la multa por constituir sin licencia
o) Aquellas edificaciones en las que las unidades inmobiliarias (departamentos) se encuentran ocupadas deberán presentar Declaración Jurada con firma legalizada por el ocupante en la que muestren su conformidad de la edificación que habita.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- MODALIDADES DE APROBACIÓN

Las modalidades de aprobación según lo dispuesto en la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N°30494

ARTÍCULO OCTAVO.- PROCEDIMIENTOS

- 1. Procedimiento en la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas.- El procedimiento administrativo de Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, desarrollando el siguiente procedimiento.
a) Una vez ingresado el expediente por parte de la Municipalidad (Unidad de Trámite Documentario) ésta le remite a la Sub Gerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro, donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 5° de la presente Ordenanza, en el plazo de 05 días hábiles, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el artículo 125° de la Ley N° 27444.
b) La Sub Gerencia de Planeamiento, Edificación y Catastro procederá a efectuar la inspección ocular a fin de verificar la existencia de las obras de la Habilitación Urbana ejecutada y que estas hayan sido realizadas de acuerdo a lo fin, emitiendo el respectivo informe técnico, en el plazo de 10 días hábiles. De existir observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que lo subsane en el plazo de 10 días hábiles. Y en caso que el solicitante no cumpla con lo solicitado, una vez concluida la cancelación total de la Regularización por parte del propietario, se emitirá la Resolución de Aprobación en el plazo de 5 días hábiles.
2. Procedimiento en la Regularización de Edificaciones Ejecutadas.- El plazo del trámite de regularización es de veinticinco (25) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente de regularización, para la Verificación Administrativa y/o constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión previa del Ministerio o Sector respectivo.
a) Si durante la verificación técnica y administrativa correspondiente, se encontrara observaciones subsaneables, se notificará al administrado para que dentro del plazo de cinco (10) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales, efectúe la subsanación, en caso vencer el plazo otorgado sin que se hubiese subsanado las observaciones, el procedimiento será declarado "impedimento", disponiéndose las acciones pertinentes, comprendidas en el proceso sancionador.
b) Si el resultado de la verificación correspondiente es "Procedente" y el informe de Verificación Administrativa determina CONFORME, en un plazo de 10 días hábiles se liquidará los conceptos de pago correspondientes a multa, los cuales deberán ser cancelados por la emisión de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación.
c) Efectuado los pagos correspondientes, en un plazo de 05 días hábiles se procederá a la emisión de

ORDENANZA MUNICIPAL N° 284-2020-MDC

La Resolución de Conformidad de obra Vía Regularización.

ARTÍCULO NOVENO.- BENEFICIOS.

- Se considerarán los siguientes parámetros, detallados a continuación:
a) RETORNOS ECONÓMICOS.- Para las construcciones que se encuentran en zonas consolidadas, en vías locales, que cuentan con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resultan técnicamente procedentes, siempre y cuando, sea superior o en su defecto al mismo porcentaje del promedio de los retiros frontales de la cuadra, debiendo presentar el sustento correspondiente con fotografías y plano en el cual grafique los retiros.
b) ESTACIONAMIENTOS.- Para las construcciones que se hayan edificado bajo los alcances de la presente norma, se aplicará lo dispuesto y aprobado en el Plan Urbano Distrital del Distrito de Cayma PUD CAYMA-2006, Reglamentación Especial para la Provición de Estacionamientos ITEM 6.2
c) AZOTEA: En las azoteas de edificaciones unifamiliares, multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitir tanques elevados y casetas de ascensor, se podrá techar el 50%, para áreas de servicio y/o recreativas, en este supuesto se deberá considerar un retiro de 1.50m del del límite exterior frontal de la azotea, permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común.
d) ÁREA LIBRE.- Se aplicará en estos casos la distribución del 25% del metroje de área libre mínima, establecida en la normativa vigente, siempre que su solución adecuadamente la iluminación y ventilación.
e) POZOS DE LUZ.- Se aceptará la disminución del 25% de las medidas del pozo de luz según lo que indica el R.N.E., siempre que su solución adecuadamente la iluminación y ventilación.
f) COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN: Se incrementará el Coeficiente de Edificación de acuerdo al beneficio del Área Libre.
g) ESCALERAS.- Las escaleras, de edificaciones unifamiliares y multifamiliares que no sobrepasen los cinco (5) pisos de altura, que tengan un disminución de su ancho en un 5%, podrán ser regularizadas siempre y cuando tengan una verificación e informe favorable por un evaluador de riesgos. Asimismo, de contar con pasos en diagonal y/o pases y contrapesos fuera de reglamento, será bajo responsabilidad del propietario o propietarios que suscriban la documentación, debiendo presentar documento rotulado haciéndose responsables por cualquier eventualidad.
Se establecerá una carga administrativa, señalando la imposibilidad de hacer ampliaciones, remodelaciones y/o modificaciones a la licencia de edificación expedida, hasta que cumplan con levantar las observaciones respectivas.
h) VOLADIZOS.- Las edificaciones que se encuentren en zonas consolidadas, que cuenten con volados hacia la vía pública, resultan procedentes siempre y cuando estos coincidan con más del 60% de los predios del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar un sustento fotográfico y el certificado de alineamiento correspondiente. No se aplicará el beneficio anterior indicado si los volados a regularizar implican la visibilidad vehicular y/o no respetan la distancia mínima de seguridad cuando existan expuestas a riesgo eléctrico.

ARTÍCULO DÉCIMO.- MULTAS

- A los efectos de la presente Ordenanza y de acuerdo al D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, la multa por concepto de regularización de Habilitación Urbana, regularización de Edificaciones sin licencia es el equivalente al 10% del valor de la obra (V.O.).
a) El administrado que se acceda a la presente Ordenanza y que cumpla Parámetros Urbanísticos y Edificatorios gozará de la reducción de la multa:
100% modalidad A - Instituciones Estatal - viviendas
50% Modalidad A - APP
50% Modalidad C y D
85% Modalidad C y D
b) El administrado que sea favorecido con los todos los beneficios de la presente ordenanza, gozará de la reducción de la multa:
80% Modalidad A
70% Modalidad C y D
c) Todo administrado que haya acogido a una regulación anterior y que no se encuentre en un procedimiento coactivo o observado no subsaneable, podrá acceder a un beneficio del 30% adicional, con la salvedad que se presente o acceda en los 30 primeros días de la vigencia de la presente ordenanza y cancele el valor de la multa en su totalidad (con los beneficios obtenidos por la presente ordenanza).

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.-

Los predios que según Plan Director y Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 se encuentran con zonificación RESIDENCIAL y en la actualidad según Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, se encuentran con zonificación ZONA DE REGULACIÓN ESPECIAL POR RIESGOS MAY ALTOS CON RESTRICCIONES A SU CONSOLIDACIÓN. ZNE-RH, podrán acceder a la presente Ordenanza, previo Informe Favorecido del Área Defensa Civil de la Municipalidad de Cayma, evaluándose el expediente con la zonificación Residencial de Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015. Así mismo e considerará la R.M. N°. 020-2020-VIVIENDA; que aprueba el Procedimiento Técnico Análisis de Riesgo(ARD) con fines de Formalización.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- IMPEDIMENTOS.

- No procede la Regularización de las siguientes causas.
1. Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado (la Municipalidad se reserva el derecho de calificar el estado en que se encuentran las edificaciones)
2. Aquellas edificaciones que tienen piso (s) adicionales respecto a la Zonificación y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes.
3. Aquellos predios o edificaciones que son materia de proceso judicial.
4. Aquellos predios que se encuentran inmersos en los alcances de la Medida Cautelar Anticipada, solicitada por la Fiscalía Provincial Especializada en Materia Ambiental de Arequipa, en contra de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Instituto Municipal de Planeamiento y la Gerencia de Desarrollo Urbano del Municipio Provincial de Arequipa.
5. Las edificaciones construidas en áreas de dominio y/o uso público
6. Las edificaciones construidas en predios rústicos y/o en zonas con zonificación ZA (ZONA AGRICOLA) y EA (Expansión Agrícola), por ser no urbanizable ni edificable.
7. Las edificaciones que hayan iniciado construcción nueva en el período de la emergencia sanitaria del 16 de marzo del 2020 al 31 de agosto del 2020.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- SUJETO AL SILENCIO NEGATIVO

Por su naturaleza excepcional y mediante el interés público del desarrollo urbano ordenado y sostenible, el procedimiento de regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo.

Artículo DÉCIMO CUARTO.- DEL ABANDONO

De acuerdo al artículo N° 191 de la Ley de Procedimientos Administrativos General, Ley N° 27444; En los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes. Se dispondrá el archivo de los procedimientos sancionatorios y/o de ejecución coactiva correspondiente.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- VIGENCIA.

Podrán acceder a la presente Ordenanza todas las Habilitaciones y Edificaciones lemnitadas hasta el 15 de marzo del 2021. La presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación y tendrá una vigencia hasta el 31 de marzo del 2021.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- Facúltese al Señor Alcalde a dictar mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones complementarias y necesarias para su mejor aplicación.

SEGUNDA.- Previo Acuerdo Conciliatorio suscrito y aprobado por el administrado beneficiario y la Municipalidad Distrital de Cayma, se podrá paralizar el funcionamiento de las multas hasta por un máximo de 03 meses, contados a partir de la fecha de la emisión de la multa; Efectuado el último pago por concepto de multa se otorgará plenos visados por la Municipalidad y la respectiva Resolución de Regularización.

TERCERA.- Una vez culminado el plazo de vigencia de la presente Ordenanza, la Gerencia de Desarrollo Urbano deberá presentar ante el Concejo Municipal, un informe respecto a los resultados obtenidos.

CUARTA.- Encárguese a la Secretaría General, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano", y a la Gerencia Imagen Institucional su publicación en el portal de la municipalidad www.municipalidadcayma.gob.pe.

POR TANTO: REGISTRARSE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Alcalde Municipal de Cayma