

Municipalidad de Cajamarca

ORDENANZA MUNICIPAL N° 862-CMPC

Cajamarca, 27 de diciembre de 2023

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 20 de diciembre de 2023, el Dictamen N° 08-2023-CSC-MPC, emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Territorial, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo prevé el Artículo 194° de la constitución política del Perú de 1993, la 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 del gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Artículo 74° de la Constitución Política del Perú, establece que "(...) Los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales pueden crear, modificar y suprimir contribuciones y tasas, o exonerar de éstas, dentro de su jurisdicción, y con los límites que señala la ley. El Estado, al ejercer la potestad tributaria, debe respetar los principios de reserva de la ley, y los de igualdad y respeto de los derechos fundamentales de la persona. Ningún tributo puede tener carácter confiscatorio", asimismo el Artículo 195° numeral 4) y 5) señala "Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para: para administrar sus bienes y rentas, así como crear, modificar suprimir contribuciones, tasas arbitrios, licencias y derechos municipales dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la ley.";

Que, acorde al Artículo IV del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972, "Los Gobiernos Locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.";

Que, de otro lado el Artículo IX del Título Preliminar del citado cuerpo legal, señala que, "El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales (...).";

Que, además la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972, en el Artículo 79°, inciso 3 numeral 3.6, acápite 3.6.2 establece que es función exclusiva de las Municipalidades, en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar fiscalizaciones de habilitaciones urbanas, construcciones, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica, de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;

Que, a su vez el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972, establece que "Las Ordenanzas Municipales en la materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía, estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización

Av. Alameda de los Incas
Cajamarca - Perú

076 602660 - 076 602661

contactenos@municaj.gob.pe

interna, regulación, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. (...);

Que, mediante el artículo 2° del Decreto Supremo que aprueba los Lineamientos de Organización del Estado – D.S. N°054-2018-PCM, donde señala que, “La presente norma busca que las entidades del Estado, conforme a su tipo, competencias y funciones, se organicen de la mejor manera a fin de responder a las necesidades públicas, en beneficio de la ciudadanía”. Así mismo, con respecto a la aplicación de la mencionada norma, conforme el término genérico de entidad, el literal f. del numeral .1. Del artículo 3° prescribe que, “Los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, en todos aquellos aspectos no contemplados o que no se opongan a lo que establecen sus respectivas leyes orgánicas”.



Firmado digitalmente por RAMIREZ
GAMARRA Reber Joaquín FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 16:26:39 -05:00

Que, conforme al artículo 4° del citado cuerpo normativo señala que, “Además de los principios contenidos en las normas que regulan la estructura, organización y funcionamiento del Estado, se aplican los siguientes: a. Servicio a la ciudadanía. - Las entidades se organizan para responder mejor a las necesidades de la ciudadanía asegurando una prestación ágil, oportuna, efectiva y de calidad, para lograr resultados que impacten positivamente en el bienestar de la ciudadanía y en el desarrollo del país. b. Eficacia. - Las entidades se organizan para asegurar el cumplimiento de políticas, estrategias, metas y resultados. c. Eficiencia. - Las entidades adoptan formas organizativas haciendo un uso racional de los recursos públicos. d. Especialidad. - Las entidades integran sus competencias y funciones según su afinidad y complementariedad. e. Jerarquía. - Las entidades se organizan en un régimen jerarquizado y desconcentrado cuando corresponda, sobre la base de competencias y funciones afines. f. Legalidad. - Las competencias de las entidades deben estar plenamente justificadas y amparadas en la ley y reflejarse en sus normas de organización y funciones”.



Firmado digitalmente por NARRO
MARTOS Wilder Max FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 09:12:50 -05:00



Firmado digitalmente por HUAMAN
ROJAS Víctor Alberto FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 09.01.2024 11:44:07 -05:00

Que, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó el TUO de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, mediante Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA, en su artículo 1, establece el objeto de la Ley: “La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.”;

Que, el TÚO de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en su artículo 30°, prescribe que “Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades. La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia. La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.”;

Que, de la citada Ley, en el segundo párrafo de su artículo 40°, señala que, “Los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad”.

Que, asimismo, el artículo 82° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, establece que: *“Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. (...)”;*

Que, la Ley N°30830, Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, modifica el artículo 3° de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, siendo que esta nueva modificatoria permite que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2016 que hayan sido construidas sin licencia de construcción podrán sanear su situación de acuerdo con el procedimiento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común;

Que, conforme el Informe Técnico N°003-2023-RFML-SGLyPU-GDTyU-MPC, de fecha 26 de octubre de 2026, emitido por el Arq. Ronald Fredy Mendoza Linares, en calidad de Arquitecto, donde concluye que:” - **SEGÚN INFORME N°01-2023-SGLYPU-GDTYU-MPC, de los expedientes de fiscalización un 60 % pertenecen a procesos de Falta de Licencias de Construcción, por lo que es necesario implementar un Proyecto Ordenanza con el fin de Reglamentar un Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificación Sin Voladizo con el fin de que se pueda exonerar un porcentaje de la Multa según el Área Construida en el Procedimiento de Regularización de Edificaciones y en el que actualmente los administrados de la Ciudad de Cajamarca conllevan. - Basada en la actual Normativa (RNE, así como D.S. N° 006-2017- VIVIENDA - TUO de la Ley N° 29090, Ley N° 27517 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común) y sus modificatorias, además basados en las Ordenanzas de dos Municipalidades, las cuales sustentan de manera técnica el objetivo de la ordenanza a la que la Sub Gerencia de Licencias y Permisos Urbanos pretende alcanzar.”**

Que, mediante el Informe N°001-2023-SGLyPU-GDTyU-MPC, de fecha 26 de octubre de 2023, emitido por el Ing. Alexander Infante Guevara, Coordinador de Fiscalización de la Sub Gerencia de Licencias y Permisos Urbanos, donde establecen en los puntos 1.3., 1.4. y 1.5. que: *“1.3. (...)hago de conocimiento que en atención al memorándum N° 1239-2023-OGGRRHH-MPC de fecha 06 de octubre del 2023, se dispone la rotación del sr. Néstor Alfredo Díaz Rojas, fiscalizador de la sub gerencia de licencias y permisos urbanos, en atención a ello indico lo siguiente, hace la entrega de 39 actas de fiscalización a la SUBGERENCIA DE LICENCIA Y PERMISOS URBANOS, que posteriormente pasan a mi persona (coordinador de fiscalización según RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.º 034 – GDTYU- MPC, de fecha 17 de octubre del 2023), de las cuales informo que están siguiendo su procesos de evaluación. 1.4. De los expedientes señalados, cabe mencionar que existen un 60% de procesos administrativos que no cuentan con licencias de construcción, siendo la mayoría de los procesos administrativos sancionadores atendidos y que generan un gran índice de afectación al desordenamiento urbano existente. 1.5. A la fecha de emitida mi designación como coordinador del área de fiscalización en lo que resta en el año 2023, se tiene que cada fiscalizador según memorándum múltiple N.º 006-2023, realizará la entrega de 180 actas dentro de los últimos 3 meses, por cada fiscalizador, siendo un total de 12 Fiscalizadores, con un total de 2160 procesos administrativos sancionadores, los mismos que se vienen dando por la falta de licencia de construcción, por invasiones de vía y entre otros casos, los cuales en la presente área se seguirán realizando en cumplimiento a las funciones dadas a mi persona como coordinador de fiscalización según RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.º 034 – GDTYU- MPC, de fecha 17 de octubre del 2023. Cabe indicar que de acuerdo a la fiscalización en campo por parte de los fiscalizadores designados es una cifra que se esmera alcanzar pese a las distintas dificultades encontradas y que te restringe a realizar la labor del fiscalizador, proceso que se viene mejorando con la finalidad de cumplir el objetivo con el único fin de mejorar el ordenamiento existente en nuestra ciudad de Cajamarca”.*

Que, hay que tener en cuenta que existe un alto grado de edificaciones en la ciudad de Cajamarca, que se han ejecutado de manera informal "sin licencia o autorización municipal" o incumpliendo los planos aprobados por la Entidad Edil; el área de Fiscalización en su labor de control urbano identifica dichas construcciones no autorizadas, notificando con infracciones las cuales sólo pueden ser subsanadas mediante un trámite de Regularización de Licencia de Edificación, pues se tratan de construcciones ya ejecutadas que no podrían enmarcarse en el trámite de licencia por inicio de obra;

Que, asimismo se tiene la existencia de varios expedientes de procedimientos de regularización de edificación sin licencia, de los cuales a la fecha se hallan sin poder ser tramitados debido a que la Ordenanza Municipal N° 779, únicamente da la posibilidad de poder exonerar un porcentaje del pago para el trámite de regularización hasta el 31 de diciembre de 2022, dicho plazo ya caduco, sin embargo, existen un sin número de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente Licencia de Construcción en la ciudad de Cajamarca, lo que acarrea que éstas se encuentren en condición de informales, y en algunos casos no sean declaradas en la Administración Tributaria de la Municipalidad, afectando con ello la recaudación municipal, la cual debe basarse en la situación real de las edificaciones y predios;

Que, es política de la actual gestión municipal el promover el desarrollo económico y social de Cajamarca, reconociendo el importante esfuerzo que brinda la población, económicamente en la construcción de sus viviendas, y es ésta misma situación que hace necesario el establecer excepcionalmente un nuevo proceso en que se regularice las habilitaciones Urbanas y Edificaciones de Cajamarca, y facilitarle a la población, el acceso a la formalidad de sus predios, que no cuenta con la respectiva Licencia de Edificación;

Que, estado a lo expuesto de acuerdo al dictamen del visto y de conformidad con el numeral 8 del artículo 9°, artículo 39° y el artículo 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y sus modificatorias, con el voto **UNÁNIME** del Pleno del Consejo, se aprobó lo siguiente:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO DE
REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN SIN VOLADIZO Y
EXONERA UN PORCENTAJE DE LA MULTA SEGÚN EL AREA CONSTRUIDA
EN EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES DE LA
CIUDAD DE CAJAMARCA**

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

Artículo 1°.- Objetivo.

La presente ordenanza municipal, tiene por objetivo establecer el procedimiento de regularización de Licencia de Edificación en la ciudad de Cajamarca; en aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia de edificación desde 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018 y ubicadas fuera del Zona Monumental del Distrito y Provincia de Cajamarca, excepcionalmente las construcciones realizadas del 18 de septiembre de 2018 hasta las realizadas con fecha anterior a la entrada en vigencia de la aplicación de los beneficios de la presente Ordenanza, las mismas que deberán expresar su acogimiento de manera escrita, a los beneficios y alcances de la presente ordenanza.

Artículo 2°.- Finalidad.

La presente Ordenanza tiene por finalidad de:

- Flexibilizar la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de la Licencia de Edificación, a fin de que permita actualizar el catastro y contar con información técnica verás del crecimiento y ordenamiento urbano del distrito de Cajamarca.

- Continuar brindando facilidades y beneficios a los vecinos de la ciudad de Cajamarca, cuyas edificaciones ubicadas en dentro de la jurisdicción y que se hayan ejecutado sin contar con la correspondiente Licencia de Edificaciones y/o demolición, puedan regularizar su correspondiente Licencia de Edificación.

Que la población en general cumpla con regularizar sus edificaciones en consideración a las normas técnicas generales de edificación, así como los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo, incentivando con ello la formalización de las edificaciones existente.

Artículo 3º.- Base Legal.

Constituye base legal del presente reglamento:

- 3.1. Constitución Política del Perú.
- 3.2. Ley N°27972, ley orgánica de municipalidades y modificatorias.
- 3.3. Ley N°29090, ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y sus modificatorias.
- 3.4. Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA – Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090.
- 3.5. Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, y sus modificatorias.
- 3.6. Ley N° 30494 - Ley que modifica a la Ley N° 29090.
- 3.7. Ley N° 27157 - ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.
- 3.8. Decreto Supremo N°011-2006-VIVIENDA, que aprueban 66 normas técnicas del reglamento nacional de edificaciones – RNE.
- 3.9. Decreto Legislativo que modifica la Ley de Tributación Municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones. art. 5 modifica el art. 31 “De las Tasas”.
- 3.10. Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de verificación administrativa y técnica.
- 3.11. Resolución Viceministerial N° 000069-2022-VMPCIC/MC, resolución que aprueba el Plano “Delimitación de la Zona Monumental de Cajamarca” del distrito, provincia y departamento de Cajamarca.

Artículo 4º. Alcance y Ámbito de Aplicación.

La presente ordenanza tiene alcance dentro de la poligonal establecido en el Plan de Desarrollo Urbano – PDU, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°772-CMPC, y sus modificatorias, de la ciudad de Cajamarca. Podrán acogerse a la presente ordenanza:

- 4.1. Las personas naturales, propietarias de edificaciones de tipo residencial (Unifamiliares y Multifamiliares), comercio C1, C2, C3; siempre y cuando cumplan con la normatividad vigente. Del mismo modo, las zonificaciones denominadas industrial como son C4, C5, C6, C7, siempre y cuando cumplan con la normatividad vigente.
- 4.2. Las Personas naturales y/o jurídicas que sean propietarios y/o adjudicatarios de las edificaciones para uso de vivienda, cuya titularidad se encuentre debidamente acreditado ante los registros públicos o que acrediten la propiedad y hayan ejecutado obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación (culminadas y/o con cascos habitables), demolición u otros, sin la respectiva Licencia de Edificación.
- 4.3. Para los casos que la construcción exceda los límites de propiedad (volados) hacia la vía pública, deberán cumplir lo siguiente:

Los Voladizos sobre Vereda. – Los voladizos tendrán las siguientes características.

- En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirá voladizos sobres las veredas salvo que, por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, lo planes urbanos establezcan la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos, cuya proyección caiga sobre la vía pública.
- Se puede edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50 m, a partir de 2.30m altura. Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.

- No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.

Artículo 5°.- Excepciones.

En la presente ordenanza no se encuentran comprometidos las edificaciones que se encuentren dentro de los siguientes supuestos:

- 5.1. Las edificaciones ejecutadas a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza, en adelante.
- 5.2. Las edificaciones ejecutadas o culminadas que cuenten con Proceso Administrativo Sancionador.
- 5.3. Las edificaciones ubicadas dentro de la poligonal de la Zona Monumental del distrito y provincia de Cajamarca.
- 5.4. Las edificaciones instaladas y/o ejecutadas en espacios públicos, entendiéndose como tales a aquellas edificaciones que ocupan el jardín de aislamiento, las áreas comunes o de dominio público (parques, veredas, calzadas, fajas marginales, fuentes de agua, canales, ríos, ojos de agua), o cuenten con áreas edificadas cuya proyección ocupe espacio público y las áreas de aportes reglamentarias resultantes de la Habilitación Urbana.
- 5.5. Los predios incursos en procesos judiciales de copropiedad, desalojos interdicciones, mejor derecho de propiedad, y otros.
- 5.6. Las edificaciones ejecutadas en áreas comunes de las propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, que no cuenten con las autorizaciones de la Junta de Propietarios inscrita ante los Registros Público y/o con el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada del 50% + 1 (mayoría simple) de los propietarios de las unidades de viviendas que conforman la edificación.
- 5.7. Las edificaciones ubicadas en zonas arqueológicas o dentro del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados intangibles por el Ministerio de Cultura o con Resolución de Protección.
- 5.8. Las edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, calificado por la autoridad competente o planes urbanos ZRE 1 y ZRE 2.
- 5.9. Las edificaciones ubicadas dentro de las Zonas de Reglamentación Especial y/o que han sido ejecutadas en contravención con la normatividad sobre el Medio Ambiente.
- 5.10. Aquellas edificaciones con usos que no sean compatibles con la zonificación vigente y/o contraviene lo dispuesto por la Ley N°29090 y sus normas modificatorias como reglamentarias, así como aquellas edificaciones levantadas dentro del perímetro de los establecimientos penitenciarios, considerada como zona intangible, inalienable e imprescriptible; de igual manera, aquellas edificaciones que se encuentran en el perímetro adyacente al aeropuerto considerada como una Superficie Libre de Obstaculización – SLO.

Artículo 6°.- Vigencia.

La vigencia de la presente ordenanza que reglamenta el procedimiento de regularización de licencia de edificación sin voladizo en la ciudad de Cajamarca; tendrá vigencia de seis meses contados a partir del día de la publicación de la presente Ordenanza.

CAPITULO II

DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN

Artículo 7°.- De los Beneficios.

Los beneficios para los administrados que se acojan a la presente ordenanza serán los siguientes:

- 7.1. De las construcciones ejecutadas y culminadas desde 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, y las construcciones realizadas del 18 de septiembre de 2018 hasta las realizadas con fecha anterior a la entrada en vigencia de la aplicación de los beneficios de la presente Ordenanza, siempre que se hayan acogido a los beneficios de manera escrita

y que **NO cuenten con procedimiento administrativo sancionador** y/o procedimiento sancionador en etapa de ejecución coactiva.

Modalidad de ejecución	MULTA
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD A	
1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE HASTA 120M2 CONTRUIDOS (Siempre que constituya la única edificación del lote).	1.5% del valor de la Obra
1.2. AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (La sumatoria del área construida existente y la proyectada no deben exceder los 200m2)	1.5% del valor de la Obra
1.3. AMPLIACIONES CONSIDERADAS OBRAS MENORES (Según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE)	1.0% del valor de la Obra
1.4. REMODELACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sin modificación estructural ni cambio de uso, ni aumento de área construida)	1.0% del valor de la Obra
1.5. CONSTRUCCIÓN DE CERCOS (De más de 20ml, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común)	1.0% del valor de la Obra
1.6. DEMOLICIÓN TOTAL (De edificaciones menores de 5 pisos de altura)	1.5% del valor de la Obra

Modalidad de ejecución	MULTA
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD B	
1.1. EDIFICACIONES PARA FINES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR O CONDOMINIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILAR (No mayores a 5 pisos siempre que el proyecto tenga un máximo de 3000 m2 de área construida).	2.5% del valor de la Obra
1.2. OBRAS DE AMPLIACIÓN O REMODELACIÓN EXISTENTE (Con modificación estructural, aumento del área construida o cambio de uso)	2.5% del valor de la Obra
1.3. DEMOLICIÓN PARCIAL	2.5% del valor de la Obra

Modalidad de ejecución	MULTA
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD C	
1.1. (Aprobación con evaluación previa del proyecto por la comisión técnica)	4.0% del valor de la Obra
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD D	MULTA
1.2. (Aprobación con evaluación previa del proyecto por la comisión técnica)	5.0% del valor de la Obra

7.2 De las construcciones ejecutadas y culminadas desde 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, o las construcciones realizadas del 18 de septiembre de 2018 hasta las realizadas con fecha anterior a la entrada en vigencia de la aplicación de los beneficios de la presente Ordenanza de manera escrita y que **SI cuenten con procedimiento administrativo sancionador y/o procedimiento sancionador** en etapa de ejecución coactiva.

Modalidad de ejecución	MULTA
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD A	
1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE HASTA 120M2 CONTRUIDOS (Siempre que constituya la única edificación del lote).	3.5% del valor de la Obra



Firmado digitalmente por RAMIREZ
GAMARRA Reber Joaquin FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 16:27:58 -05:00



Firmado digitalmente por RAMIREZ
MARTOS Wilder Max FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 09:14:31 -05:00



Firmado digitalmente por HUAMAN
ROJAS Victor Alberto FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 09.01.2024 11:45:15 -05:00

1.2. AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (La sumatoria del área construida existente y la proyectada no deben exceder los 200m2)	3.5% del valor de la Obra
1.3. AMPLIACIONES CONSIDERADAS OBRAS MENORES (Según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE)	3.0% del valor de la Obra
1.4. REMODELACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sin modificación estructural ni cambio de uso, ni aumento de área construida)	3.0% del valor de la Obra
1.5. CONSTRUCCIÓN DE CERCOS (De más de 20ml, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común)	3.0% del valor de la Obra
1.6. DEMOLICIÓN TOTAL (De edificaciones menores de 5 pisos de altura)	3.5% del valor de la Obra

Modalidad de ejecución	MULTA
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD B	
1.1. EDIFICACIONES PARA FINES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR, QUINTA O CONDOMINIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (No mayores a 5 pisos siempre que el proyecto tenga un máximo de 3000 m2 de área construida).	4.5% del valor de la Obra
1.2. OBRAS DE AMPLIACIÓN O REMODELACIÓN EXISTENTE (Con modificación estructural, aumento del área construida o cambio de uso)	4.5% del valor de la Obra
1.3. DEMOLICIÓN PARCIAL	4.5% del valor de la Obra

Modalidad de ejecución	MULTA
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD C	
1.1. (Aprobación con evaluación previa del proyecto por la comisión técnica)	7.0% del valor de la Obra
LICENCIA DE EDIFICACIÓN -MODALIDAD C	MULTA
1.2. (Aprobación con evaluación previa del proyecto por la comisión técnica)	8.0% del valor de la Obra

Artículo 8°.- De las edificaciones y requisitos para regularizaciones de edificaciones

Los administrados presentarán los requisitos establecidos en el TUPA vigente de la municipalidad provincial de Cajamarca dependiendo de la modalidad y normatividad vigente, adicionalmente, se adjuntará lo siguiente:

- Declaración jurada de pago del valor de la multa, de acuerdo a las escalas de los cuadros señalados en el artículo 8°, de la edificación a regularizarse, una vez se apruebe el proyecto.
- En el caso de la modalidad B (multifamiliar), modalidad C y modalidad D, deberá presentarse carta de compromiso de ejecución de pozo a tierra, una vez que se apruebe el proyecto.
- Para el caso de las modalidades C y D, se deberá adjuntar el recibo de pago correspondiente para la revisión por parte de la comisión técnica al Colegio de Arquitectos del Perú-CAP, el mismo que será calculado de acuerdo la normatividad vigente.

8.1. De las variaciones:

En caso de incumplimiento de parámetros urbanos según lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano – PDU, aprobado mediante ordenanza municipal N° 772-CMPC, o sus modificatorias, ésta se inscribirá como carga en la resolución de licencia de edificación según la modalidad que le corresponda.

a. Incumplimiento del porcentaje de área libre:

Av. Alameda de los Incas
Cajamarca - Perú

076 602660 - 076 602661

contactenos@municaj.gob.pe

En áreas libres consolidadas, se tomarán en cuenta los parámetros otorgados según Plan de Desarrollo Urbano aprobado, área libre y sobre el cual podrá aplicarse el presente.

Para el incumplimiento del porcentaje del área libre, cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceso a su licencia deberá cumplir con la presentación de memoria descriptiva sustentatoria de ocupación del área libre, debidamente visada por el profesional responsable y que contenga fundamentos técnico idóneos que sustenten las condiciones mínimas requeridas de iluminación, asolamiento y ventilación de los espacios circundantes. Documentación que de ser evaluada teniendo en consideración la normativa vigente y sometidas a verificación in situ, lo cual determine la procedencia del acogimiento al beneficio y viabilidad del trámite de regularización de licencia por el pago de la multa cuando la ocupación del área se encuentre ubicado en:

ZONIFICACIÓN	USOS	AREA LIBRE	VARIACION % MINIMO	MULTA
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO 1 RDM-1	UNIFAMILIAR	30%	20%	1.0%UIT
	MULTIFAMILIAR	35%	25%	2.0%UIT
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO 2 RDM-2	MULTIFAMILIAR	35%	20%	2.0%UIT
	MULTIFAMILIAR (*)	40%	30%	2.0%UIT
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA TIPO1 RDA-1	MULTIFAMILIAR	45%	35%	3.0%UIT
	MULTIFAMILIAR (*)	50%	40%	3.0%UIT
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA TIPO2 RDA-2	MULTIFAMILIAR	55%	45%	3.5%UIT
	MULTIFAMILIAR (*)	60%	50%	3.5%UIT
VIVIENDA TALLER	UNIFAMILIAR	30%	30%	4.0%UIT

8.2. Incumplimiento de estacionamientos:

- Presentar una Memoria Descriptiva Sustentatoria de Uso de Estacionamiento según lo establecido en el certificado de parámetros, debidamente visada por el profesional responsable del proyecto y que contenga justificaciones cuya información es valuada técnicamente y corresponde la verificación in situ.
- Los inmuebles que por la naturaleza de la topografía con acceso vehicular restringido o sean inaccesibles y no puedan cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecido en los parámetros urbanísticos, no serán exigibles.
- Para los que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a un (01) estacionamiento cada tres (03) unidades de vivienda, debiendo efectuar el pago de una multa equivalente al 2.0% (dos por ciento) de UIT vigente, por cada uno de los estacionamientos en infracción con relación a lo estipulado en el certificado de parámetros urbanístico y edificatorios.
- Las zonas comerciales se podrán aceptar para levantar el déficit de estacionamientos el alquiler en establecimientos cercanos a la edificación materia a regularización documentando que debe estar legalizado e inscrito en registros públicos, cancelando el 2.5% (dos por ciento) de la UIT vigente.

ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

Artículo 10°.- Abreviaturas.

Para los fines del presente Reglamento, se entiende por:

- FUE:** Formulario Único de Regularización de Edificaciones.

2. TUPA: Texto Único de Procedimientos Administrativos.

Artículo 11º.- Definiciones.

Para la aplicación del presente Reglamento, se entiende por:

- a) **Administrado.** - Es la persona natural o jurídica, pública o privada, propietaria o con derecho a edificar del predio materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.
- b) **Demolición.** - Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.
- c) **Edificación Nueva.** - Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
- d) **Licencia de Regularización de Edificación.** - Es la autorización administrativa expedido por la Municipalidad Provincial de Cajamarca para las obras ejecutadas sin la respectiva licencia, la cual se emite después de haberse cumplido satisfactoriamente el procedimiento establecido en el presente Reglamento.
- e) **Obra Concluida.** - Es aquella construcción que, durante la verificación correspondiente, se constata no encontrarse en proceso de ejecución, y que ostenta la condición de habitabilidad; es decir, cuenta con muros tarrajeados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, así como servicios básicos en funcionamiento.
- f) **Responsable de Obra.** - Es el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) colegiado y habilitado, que declara bajo juramento que la documentación técnica presentada (planos y memoria descriptiva) se encuentra de acuerdo con lo existente en el predio materia de trámite; y en caso se detectara que ha faltado a la verdad, tendrá responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.
- g) **Remodelación.** - Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.
- h) **Vivienda – Comercio.** - Es el predio destinado predominantemente para uso de vivienda y con uso mixto permitido (Vivienda y Comercio Local).
- i) **Procedimiento Administrativo Sancionador.** - Es el conjunto de actos destinados a determinar la existencia de responsabilidad administrativa, esto es, la comisión de una infracción y la consecuente aplicación de una sanción administrativa.
- j) **Modalidades de Aprobación.** - Para la obtención de las licencias de edificación, existen cuatro (4) modalidades, siendo las siguientes: **1. Modalidad A:** Aprobación automática con firma de profesionales; **2. Modalidad B:** Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos; **3. Modalidad C:** Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos; **4. Modalidad D:** Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, cuyas especificaciones técnicas se encuentran establecidas en el Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, y sus modificatorias.

CAPITULO III

ORGANOS Y COMPETENCIAS

Artículo 12º.- Órganos Competentes para los procedimientos.

Los Órganos competentes para la tramitación de los procedimientos administrativos sobre la regularización de Licencias de Edificaciones en el distrito de Cajamarca regulada en la presente ordenanza, son los siguientes:

a) **Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial:**

La competencia de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial comprende las siguientes funciones:

1. Resolver los recursos impugnatorios que se presenten al procedimiento de regularización en segunda instancia.

b) Subgerencia de Licencias de Edificaciones y Autorizaciones:

Las competencias de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones comprenden las siguientes:

1. Otorgar Licencias de Edificación, remodelación y/o demolición por regularización, en concordancia con las disposiciones legales vigentes.
2. Remitir en copias o vía electrónica a los correos electrónicos de la entidad, las autorizaciones a la Unidad de Ejecución Coactiva o quien haga sus veces el expediente de regularización de Licencia de Edificación (lo necesario), a efectos que realice las acciones correspondientes.
3. Resolver el recurso de reconsideración presentado por el solicitante.
4. Evaluar y emitir informes técnicos a las solicitudes de regularización de Edificación según la ley general en materia edificatoria y el presente reglamento.
5. Tener la base de datos actualizados respecto a las solicitudes de Regularización Licencias de Edificación, conforme a lo señalado en el art. 1º de la presente ordenanza.



Firmado digitalmente por RAMIREZ
GAMARRA Reber Joaquin FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 16:28:58 -05:00



Firmado digitalmente por NARRO
MARTOS Wilder Max FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 09:15:27 -05:00

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. - Los montos que abonará el solicitante por derechos de trámites para la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación están señalados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos vigente de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

Segunda. - Disponer que las edificaciones que no hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en la presente Ordenanza, serán materia de demolición por la Municipalidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 93º de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972 y concordancia con el Artículo 85º del Decreto Supremo N°029-2019 – VIVIENDA.

Tercera. - Los parámetros urbanos de edificación serán conforme a lo establecidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo y el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cajamarca aprobado mediante Ordenanza Municipal N°772-CMPC, y sus modificatorias, el alcance de esta Ordenanza aplica para todas las modalidades de Licencias contempladas.

Cuarta. -La presente Ordenanza dispone la flexibilización de los Parámetros Urbanísticos y Edificaciones, los cuales serán especiales y temporales, estas son: Altura de una Edificación: Un piso adicional a lo señalado en los parámetros urbanísticos, más azotea y otros solo para los predios que se acojan a la presente Ordenanza y que sean calificados por el área técnica de la Sub Gerencia de Licencias de Edificaciones de ser el caso, con opinión técnica de la Subgerencia Defensa Civil.

Para los casos que se presenten aleros solo se aceptarán aquellos que presenten una consolidación existente, los que deberán ser sustentados mediante levantamiento de hecho en campo y graficado en planos, con respaldo de fotografías y memoria descriptiva, firmado por el por el profesional responsable, que deberá encontrarse habilitado.

Quinta. - Disponer la anulación de las multas pendientes de pago en proceso de la reclamación de aquellos infractores que han regularizado su licencia de edificación. Así mismo, en ningún caso las multas pagadas por sanciones impuestas por haber construido sin licencias serán devueltas.

Sexta. - Disponer la suspensión del proceso de ejecución coactiva que se encuentren en giro o iniciados contra los propietarios que presenten su expediente de regularización de licencia de edificación, dentro del período establecido en el artículo 1º de la presente Ordenanza.

Séptima. - Disponer el archivo de los procedimientos administrativos sancionadores, que se encuentren en curso iniciados por el área de Fiscalización de la Sub Gerencia de Licencias de Edificaciones en contra propietarios que presenten los medios probatorios necesarios del cumplimiento de regularización de Licencias de Edificación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1º de la presente ordenanza.

Octava: Precísese que en ningún caso la exoneración aprobada en el Artículo 8, de la presente Ordenanza, se refiere a multas impuestas por la comisión de infracciones establecidas en la Ordenanza Municipal N° 738-CMPC o sus modificatorias y el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, TUO de la Ley N° 27444.



Firmado digitalmente por NARRO
MARTOS Wilder Max FAU
20143623042 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10.01.2024 09:15:55 -05:00

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Para el otorgamiento de Conformidad de la Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones será de acuerdo a lo establecido a la norma de la materia.

Segunda. - Todo lo que no ha sido considerado y no se contraponga al presente Reglamento se regirá de manera supletoria por las normas generales de la materia.

Tercera. - **DISPONER**, que la presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia conforme lo estipulado en el Art. 6° de la presente ordenanza y acorde a Ley.

Cuarta.- ENCARGAR, a la Oficina de Gestión Documentaria y de Atención al Ciudadano de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, la publicación de la presente Ordenanza Municipal, en el Diario Judicial de Cajamarca, y a la Oficina de Tecnología de la Información la publicación en el Portal WEB de la Institución.

POR TANTO:

REGISTRESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE, CUMPLACE Y ARCHIVESE.



Firmado digitalmente por RAMIREZ
GAMARRA Reber Joaquin FAU
20143623042 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10.01.2024 16:29:16 -05:00

C/c

Alcaldía
Sala de Regidores
Gerencia Municipal
Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorio
Oficina de Tecnologías de la Información
Archivo