



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 003-2007-MDC

Cayma, 16 de Marzo del 2007

### EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA

#### POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Cayma en Sesión Ordinaria de fecha 22 de Febrero del 2007.

#### CONSIDERANDO:

Que, conforme lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972, las Municipalidades son órganos de gobierno local, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, en cumplimiento del Acuerdo Municipal tomado en la Segunda Sesión de Concejo Municipal, la Comisión que se encargó de entregar una propuesta sobre la normativa pertinente para la construcción de cerco perimétricos en áreas agrícolas en el Distrito de Cayma conformada por el el Ing. Wilfredo Pardo Apaza (en su calidad de Presidente) Sr. Jaime Chávez Flores (regidor), Abog Max Sánchez Huallanco (Asesor Legal), Abog. Jorge Cáceres Arce (Asesor de Alcaldía) y Ing. Civil Maria del Carmen Ponce (Representante del Colegio de Ingenieros del Perú), los que luego de haberse reunido y evaluado la problemática de construcción de cercos perimétricos en áreas agrícolas protegidas y la Problemática de construcciones en predios urbanos sin contar con la respectiva licencia de construcción

Que, es de necesidad pública y de interés local, que el gobierno local, en ejercicio de sus potestades legislativas, norme lo referente a lo que no está establecido en la Ley 27157 y que no está predeterminado claramente en el Plan Director de la Ciudad de Arequipa y el Plan Urbano Distrital.

#### POR TANTO:

Estando a las atribuciones establecidas en el artículo 9 inc. 8, art. 40 y 41 y el art. 20 inc. 5 de las facultades conferidas en la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma, ha acordado por Unanimidad dictar la presente Ordenanza sobre Cercado de Predios Rústicos y Urbanos.;

#### ORDENANZA:



## NORMATIVIDAD PARA LA CONSTRUCCION DE CERCOS PERIMETRICOS EN PREDIOS RUSTICOS

### TITULO I

#### CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. 1.- Según los instrumentos de planificación vigentes (Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 Aprobado por Ordenanza Municipal Nro. 160-2002-MPA de fecha 14 de Noviembre de 2002, y el Plan Urbano Distrital de Cayma Aprobado por Ordenanza Municipal Nro. 013-2006-MDC de fecha 17 de Noviembre de 2006, se considera a las áreas agrícolas como los espacios que cumplen roles ambientales, económicos, sociales y paisajistas de gran importancia en el desarrollo sostenible del distrito, definiéndolas en dos categorías:

- a) Zona de Reserva Paisajista (RP) según Plan Director de Arequipa y ZPA2-ZPA3 según el Plan Urbano Distrital: Identificando los predios comprendidos en las Resoluciones Directorales Nacionales Nro. 1378/INC de fecha 17 de Diciembre de 2004 y 931/INC de fecha 09 de Junio de 2006 del Instituto Nacional de Cultura que declara como "*Patrimonio Cultural de la Nación*" a las **andenerías de Carmen Alto y Tocrahuasi enmarcadas dentro de la Av. Ramón Castilla, Av. Cuzco, Av. Bolognesi y la Zona de Tocrahuasi; y a las zonas comprendidas del Valle de Chilina (Predios de Carmen Alto comprendidos entre la Calle Cuzco y el Río Chili).**
- b) Zona de Preservación Ambiental (PA) según el Plan Director de la Ciudad de Arequipa y ZPA1 según el Plan Urbano Distrital : Identificando estos lugares a los predios comprendidos entre el límite con el Distrito de Cerro Colorado, parte sur de los Pueblos Jóvenes Buenos Aires, Andrés Avelino Cáceres, lindero Oeste del P.J. La Tomilla, Urbs. Los Girasoles, La Campiña, Bello Amanecer, La Marina, Vía Lari Lari , lindero Norte de Urb. Los Portales, Urbs. Los Angeles de Cayma, Jorge Basadre, Santa Eliza y Mirasol.

Art. 2.- Las normativas vigentes (Plan Director y PUD Cayma) establecen usos no urbanos en las áreas agrícolas, entre los que se encuentran: preservación ambiental, reserva paisajista y reglamentación especial; usos que presuponen la no existencia de áreas edificadas dentro de las áreas agrícolas.

Art. 3.- Ante esta situación, la normativa vigente no ha establecido los criterios de edificación dentro de estas zonas, por lo que existe un vacío en lo relacionado a las características constructivas de cercos perimétricos de las áreas agrícolas, amparados en los Artículos 923 y 965 del Código Civil, inciso 24 del Art. 2 de la Constitución Política del Perú y el Art. 27 del Decreto Legislativo 667, a fin de no violar el derecho a cercar un predio contenido en el art. 965 del Código Civil, y por ende violar el principio de uso y disfrute de la propiedad, hecho que se restringe a la zonificación y uso del suelo, como competencia de los gobiernos locales.

## CAPITULO II: REQUISITOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### Art. 4.- Fines:

- Los cercos perimétricos se establecen como elementos que demarcan los límites de propiedad de las áreas agrícolas.
- Los cercos perimétricos en áreas agrícolas tienen fundamentalmente fines de control del ingreso y protección, no pudiendo ser utilizados con fines diferentes.

### Art. 5.- Retiros:

- Los retiros frontal, laterales y posterior no son obligatorios en vías y caminos rurales, pudiendo construirse a plomo del límite de propiedad.
- En caso de que la parcela agrícola en cuestión este sujeta a ampliaciones de vías o limite con acequias o canales de regadío, este deberá retirarse la sección establecida por el planteamiento futuro de la vía o dejar la sección necesaria establecida por la Autoridad de Riego para el control y manejo de las aguas de regadío.

### Art. 6.- Altura de edificación:

- La altura de edificación máxima del cerco perimétrico es de 1.50 m y una mínima de 1.00 m, en terrenos de pendientes no mayores al 5%.
- En terrenos con pendientes mayores a 5%, la altura del cerco deberá adaptarse al relieve del terreno, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 1.50 m.

### Art. 7.- Materiales:

- Los cercos perimétricos no podrán ser contruidos de materiales nobles (ladrillo, bloqueta, concreto o cualquier otro que impida la visión), pudiendo ser: cercos vivos, rejas, mallas o la combinación de estos tipos.
- Se permite el uso de sardineles de piedra negra, canto rodado o cualquier otro material natural del lugar.
- En caso de optarse por cercos vivos, las especies vegetales escogidas deberán guardar armonía con el paisaje circundante y reforzar el carácter rural de la zona, pudiendo solo en estos casos sobrepasar la altura máxima permitida, hasta la altura máxima de desarrollo de la especie vegetal utilizada.

## CAPITULO III: ZONAS DE INTERVENCIÓN

Art. 8.- Las Zonas denominadas como ZPA1 Y ZPA3 recibirán este tratamiento.

Art. 9.- Las Zonas denominadas como ZPA2 deberán adaptarse al Art. 4to. De las Resoluciones Directorales Nacionales Nro. 1378/INC-2004 y 931/INC-2006.

Art. 10.- Y que los requisitos a presentarse deberán ser los siguientes, lo que implicaría modificar el TUPA con el respectivo estudio de costos y contar con su ratificación ante la Municipalidad Provincial de Arequipa, pues se trata de la creación de nuevas tasas y

procedimiento son enmarcados dentro de lo dispuesto por el art. 38.5 de la ley 27444 "una vez aprobado el TUPA, toda modificación que no implique la creación de nuevos procedimientos, incremento de derechos de tramitación o requisitos, se debe realizar por Resolución Ministerial del Sector, Norma Regional de rango equivalente o Decreto de Alcaldía, o por Resolución del Titular del Organismo Autónomo conforme a la Constitución, según el nivel de gobierno respectivo. En *caso contrario, su aprobación se realiza conforme al mecanismo establecido en el numeral 38.1.* "

**CAPITULO IV: REQUISITOS A PRESENTAR**

Art. 11.- Los requisitos a presentar son los siguientes:

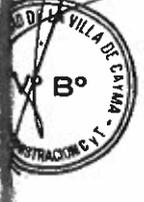
- a) Solicitud llenada y firmada por el propietario
- b) Copia literal de dominio o copia del título de propiedad registrado, con la especificación de los linderos exactos.
- c) Planos:
- d) Ubicación
- e) Perimétrico con la especificación de los linderos exactos.
- f) Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones)
- g) Planos de ingeniería (estructuras)
- h) Planos de detalles (materiales y proceso constructivo)
- i) Especificación de especies vegetales, en caso de cercos vivos
- j) Fotos a color del terreno y su relación con el entorno
- k) Memoria justificativa, donde se incluirá la sustentación del impacto ambiental del proyecto con el entorno y el paisaje.
- l) Conformidad de la autoridad de riego (en los casos que el proyecto afecte canales de regadío)
- ll) Pago de derechos
- m) Inspección ocular                    1.00 % UIT.    S/ 32.00
- n) Revisión técnica                    0.10 % V.O.
- ñ) Licencia de obra                    0.65 % V.O.

**CAPITULO V: MODALIDAD DE CALIFICACIÓN**

Art 12.- La calificación de los proyectos de licencia de obra para cercos en zonas rurales, estará a cargo del personal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, (previa designación) siendo su conformación mínima: 01 arquitecto y 01 ingeniero civil.

Art 13.- Queda establecido el cuadro de sanciones y escala de Multas de la Municipalidad referida a construcciones en predios rústicos, se especifica en el siguiente cuadro:

DESCRIPCION DE LA INFRACCION	PORCENTAJE SANCION	UNIDAD DE MEDIDA	INFRACCION APLICABLE	OTRAS MEDIDAS
------------------------------	--------------------	------------------	----------------------	---------------



OTRAS INFRACCIONES				
Por construir cercos perimétricos u otras construcciones diferentes a la normativa aplicable en la presente Ordenanza Municipal	100% de UIT	UIT vigente	Propietario	Demolición, paralización y denuncia penal por delito ecológico

TITULO II

NORMATIVA PARA LA CONSTRUCCION DE CERCOS PERIMETRICOS EN PREDIOS URBANOS

Art. 14.- Que mediante ley 27157 se regula el procedimiento de regularizaciones de unidades inmobiliarias, y su Reglamento aprobado por DS 008-2000-MTC y sus modificatorias integradas con Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, refiere los lineamientos a los que deben ajustarse los proyectos de edificación ante los gobiernos locales, y de su art. 46 del reglamento en concordancia con lo dispuesto por el art. 28 de la ley, refiere hasta dos opciones que son las siguientes:

**Opción a:**

El propietario, al iniciar el trámite de licencia, comunicará a la Municipalidad la fecha de inicio de la obra comprometiéndose, mediante carta simple, que ella se efectuará de conformidad con los planos adjuntos y que el proyecto cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios y las normas vigentes sobre la materia. Entre la fecha de inicio del trámite y la fecha declarada para el inicio de la obra debe mediar no menos de veinte (20) días hábiles, a efecto de que la Municipalidad cumpla con el proceso de revisión y calificación del proyecto.

Si dentro del plazo señalado la Municipalidad desapruueba el proyecto presentado, el propietario no podrá iniciar la obra hasta obtener la aprobación correspondiente.

Esta opción obligará al propietario a ejecutar la obra de conformidad con los planos y especificaciones de su proyecto, sin modificaciones y con supervisión de obra por parte de la Comisión Técnica Supervisora.

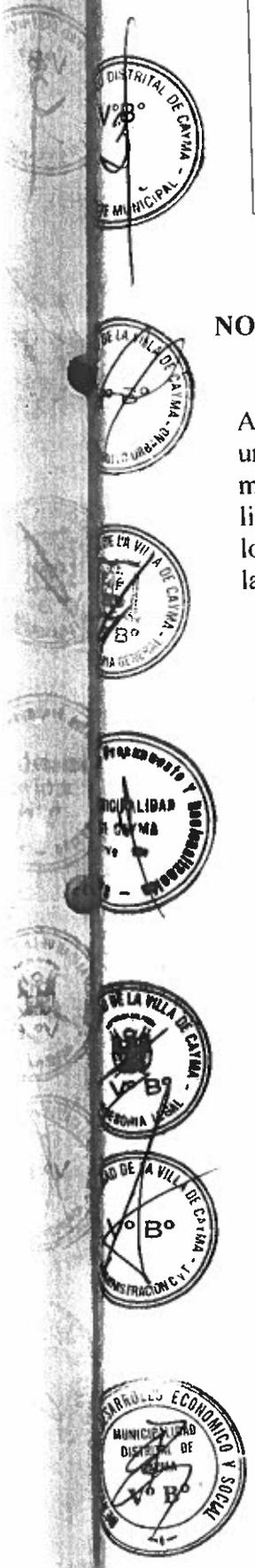
Esta opción no es de aplicación en los casos de inmuebles ubicados en zonas monumentales y centros históricos; debiendo seguir, en dichos casos, el procedimiento de la opción b).

**Opción b:**

El propietario solicitará la licencia y, una vez obtenida ésta, comunicará por escrito, a la Municipalidad, la fecha de inicio de la obra.

En esta opción la supervisión de obra será facultativa, salvo para la modalidad de autoconstrucción en la cual será obligatoria.

La Municipalidad tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud presentada, con excepción de los casos de ampliación de plazo



para la calificación, expresamente contemplados en el artículo 70 de este Reglamento”, en su defecto para esta última son de aplicación lo dispuesto por el art. 96 del reglamento (paralización y demolición).

Art. 15.- Es necesario e imprescindible disponer que solamente los proyectos de edificación que cuenten con la licencia de construcción respectiva pueden iniciar la ejecución de sus obras, con excepción de la opción a) regulada por el Art. 46 del DS 008-2000-MTC cumpliendo con las exigencias contenidas en dicho texto legal.

**Regístrese, Comuníquese, Publíquese, Cúmplase y Archívese.**



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE CAYMA

Dr. Christian Talavera A.  
Secretario General



Ulises Torres Montes Revilla  
ALCALDE

