

Aprueban Reglamento del Cercado de Terrenos sin Construir, con Construcción Paralizada o en Estado de Abandono

ORDENANZA Nº 403-MSB

San Borja, 29 de Octubre de 2007.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA

Visto; en la Vigésima Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 29 de octubre de 2007, el Dictamen Nº 004-2007-MSB-CDU y Dictamen Nº 038-2007-MSB-CAL, sobre el Proyecto de Ordenanza que reglamenta el cercado de terrenos sin construir, construcción paralizada construcción en estado de abandono.

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades Provinciales y Distritales son Órganos de Gobierno Local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 6) del artículo 195 de la Constitución Política del Perú, los Gobiernos Locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

Que, de acuerdo al artículo 88 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, corresponde a las Municipalidades Provinciales y Distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común.

Que, el numeral 5) del artículo 93 del mencionado cuerpo legal, establece que es facultad especial de las municipalidades provinciales y distritales dentro del ámbito de su jurisdicción, hacer cumplir la obligación de cercar propiedades, bajo apremio de hacerlo en forma directa y exigir coactivamente el pago correspondiente, más la multa y los intereses de ley, en tal sentido la Municipalidad es competente para regular el uso de los terrenos sin construir y establecer obligaciones a los propietarios, sin construcciones no finalizadas que se encuentran en estado de abandono a efectos de evitar los focos infecciosos por el arrojo y la acumulación de basura en éstos predios, así como el deterioro del aspecto urbano del distrito.

Que, para mejorar el aspecto urbano del distrito, así como el ornato del mismo, en bienestar de nuestros vecinos, es necesario adoptar disposiciones para el cercado de terrenos sin construir, con construcción paralizada y en estado de abandono.

Estando a lo expuesto, con el voto unánime de los miembros del Concejo y en uso de las facultades conferidas en los artículos 9 y 40 de la Ley Orgánica de municipalidades, ley 27972 y con dispensa del trámite de aprobación de actas, se aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
REGLAMENTO DEL CERCADO DE TERRENOS SIN CONSTRUIR, CON CONSTRUCCIÓN
PARALIZADA, O EN ESTADO DE ABANDONO**

Artículo 1: OBJETIVO

La presente Ordenanza tiene como objetivo reglamentar el cercado de los predios que se encuentren categorizados como terrenos sin construir; con construcción paralizada o en estado de abandono dentro de la jurisdicción del distrito de San Borja.

Artículo 2: ALCANCE

Es de alcance a todas aquellas personas propietarias de los predios existentes en el distrito

de San Borja que se encuentren enmarcados dentro del artículo precedente.

Artículo 3: DEFINICIONES

Para la aplicación de la presente Ordenanza se considerará las siguientes definiciones:

PREDIO.- Unidad Inmobiliaria independiente, puede ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier unidad inmobiliaria identificable.

TERRENO SIN CONSTRUIR.- Es la Unidad Inmobiliaria sobre la cual no se ha realizado edificación alguna.

CERCO.- Elementos de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos.

LICENCIA DE OBRA.- Es la autorización que otorga la Municipalidad dentro de su jurisdicción para la ejecución de obras de construcción, remodelación, ampliación, cercado y demolición.

CASCO HABITABLE.- Es la edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño y acabados exteriores con excepción de pintura (con funcionamiento mínimo de uno de los servicios higiénicos)

FINALIZACIÓN DE OBRA.- Certificación Municipal que se extiende al propietario de una edificación, dando constancia de la conclusión de la obra, de acuerdo al proyecto aprobado o al replanteo (arquitectura) basando en la Licencia de Obra respectiva.

CONSTRUCCIÓN PARALIZADA.- Es aquella construcción o avance de ejecución de obra que tiene acceso directo de la vía pública, que cuenta con licencia de obra vigente y que se encuentra paralizada por más de seis (6) meses.

CONSTRUCCIÓN EN ESTADO DE ABANDONO.- Es aquella construcción o avance de ejecución de obra no finalizada que muestra deterioro visible y que tiene acceso directo de la vía pública, cuya vigencia de licencia de obra ha caducado, o que no cuenta con dicha autorización municipal.

CONSTRUCCIÓN PRECARIA.- Aquella construcción que no cuenta con las condiciones de habitabilidad establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, siendo inseguras y afecta el ornato.

Artículo 4: DE LAS CONDICIONES DEL CERCO

Los propietarios de los predios que se encuentren comprendidos dentro de la presente disposición, deberán cercarlos con una altura mínima de 2.30 mts (dos metros y treinta centímetros) y con el material que se regula para los casos respectivos en la presente disposición. Dichos predios no podrán tener uso ni actividad comercial alguna.

El cercado debe realizarse en la forma prevista en la presente Ordenanza y en las disposiciones legales que regulan su ejecución. Deben mantenerse en buen estado de conservación, no encontrarse en la condición de construcción precaria a efectos de no afectar la integridad física de las personas y/o atentar contra el ornato del distrito.

En caso de terrenos sin construir se tramitará la licencia con el procedimiento previsto en el TUPA y, en el caso de construcciones paralizadas o en estado de abandono se tramitará para su autorización, conforme al procedimiento establecido en el TUPA, para la obtención de la licencia de obra para Ampliación, Remodelación, Modificación, Reparación o puesta en valor.

Artículo 5: CASOS DE NECESIDAD DEL CERCADO

A. Terreno sin construir

El cerco debe ser de ladrillo en soga, confinado con mortero de concreto, con columnas de amarre y una altura mínima de 2.30 ml. y no tener puerta de acceso. En caso de lotes en esquina deberá contar con el ochavo correspondiente.

Deben estar en buen estado de limpieza, libre de residuos orgánicos y de desmonte a efectos de evitar focos infecciosos que puedan perjudicar la salud de los vecinos del distrito.

B. Construcción Paralizada

De constatarse que la paralización de la construcción se ha prolongado por más de seis (6) meses, la Municipalidad a través de la Jefatura de Control Urbano ordenará el cercado de dicho predio, que deberá efectuarse conforme las especificaciones técnicas mencionadas en el párrafo anterior, que podrá contar con una puerta de acceso de medidas 2.10 ml. de altura X 1.40 ml. de ancho, por motivo de seguridad y/o vigilancia particular.

C. Construcción en Estado de Abandono.

De constatarse una construcción en estado de abandono, la Municipalidad a través de la Jefatura de Control Urbano ordenará el cercado del predio, conforme las especificaciones técnicas mencionadas en el párrafo anterior, con la posibilidad de contar con una puerta de acceso con medidas de 2.10 ml. de altura X 1.40 ml. de ancho por motivo de seguridad y/o vigilancia particular.

Artículo 6: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza constituye infracción que será sancionada de la siguiente manera:

A. En Terrenos sin construir (principal)	Sanción	Otras sanciones (complementaria)
- Por ejercer actividad comercial o dar cualquier uso.	100% UIT	Clausura y tapiado de vano

B. En construcciones paralizadas o en estado de abandono

- Por no cercar, sin perjuicio del cercado obligatorio	2% UIT x ml.	
- Por cercar con material no autorizado	10% UIT	
- Por ejercer actividad comercial o dar cualquier uso	100% UIT	Clausura y tapiado de vano

Artículo 7: PLAZO PARA LA EJECUCION O ADECUACIÓN.

Se otorga un plazo de 45 días calendarios para que los propietarios de predios que se encuentran inmersos en la presente Ordenanza procedan a ejecutar o adecuar el respectivo cercado con los lineamientos establecidos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- En caso que el propietario del predio no cumpla con cercarlos, la Municipalidad procederá a efectuarlos, trasladándole los costos al propietario. La cobranza de los gastos incurridos de ser necesario se realizará por la vía coactiva.

Segunda.- Modifíquese el Cuadro de Infracciones y Sanciones de la Municipalidad aprobado con la Ordenanza N° 317-MSB en lo que corresponda, para comprender las infracciones y sanciones previstas en la presente Ordenanza.

Tercera.- Deróguese toda norma que se oponga a la presente disposición.

Cuarta.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Quinta.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Jefatura de Obras Privadas y Jefatura de Control Urbano el cumplimiento de la presente Ordenanza, en lo que les corresponda.

Sexta.- Facultar al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones complementarias necesarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase

CARLOS ALBERTO TEJADA NORIEGA
Alcalde