



ORDENANZA MUNICIPAL N° 268-MDS

Socabaya, 20 de setiembre del 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA.

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Distrital de Socabaya, en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal No 17 de fecha 15 de setiembre de 2021, ha adoptado,

VISTOS:

El Informe N° 0474-2021/MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD, el Informe Legal No 334-2021-MDSIA-GM-OAJ, el Proveído N° 882-2021 de Alcaldía y;

CONSIDERANDO:

Que según Plan de Desarrollo Metropolitano vigente 2016-2025, aprobado con Ordenanza Municipal N° 961, suspendido, se considera a los terrenos agrícolas como espacios que cumplen roles ambientales, paisajísticos de gran importancia en el desarrollo sostenible del distrito, cuya zonificación (ZA), Zona Agrícola y (RP) reserva Paisajista, por lo tanto, no son urbanizable, ni susceptibles de edificación.

Que, ante esta situación la normatividad vigente no ha establecido los criterios de edificación dentro de estas zonas, porque existe un vacío en lo relacionado a las características constitutivas de cercos perimétricos de las áreas agrícolas así como de las denominadas casa granja o casa huerta, que para la presente serán denominados únicamente áreas agrícolas y amparados en los Artículos 923 y 925 del Código Civil, Inciso 24 del Artículo 2 de la Constitución Política del Perú y el Artículo 27 del Decreto Legislativo N° 667, a fin de no violar el derecho de propiedad, hecho que se restringe a la Zonificación y uso de suelo como competencia de los Gobiernos Locales.

Que, en el Distrito de Socabaya por sus características y actividades existen terrenos rurales, y con el fin de mantener y proteger la propiedad y el buen ornato de la campiña y el medio ambiente de nuestro distrito, es necesario regular las disposiciones para el cercado de terrenos rústicos y fijar los límites de propiedad por lo que nuestra Subgerencia elaboro la siguiente Ordenanza:

Que, mediante el Informe N° 0474-2021/MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD Sub Gerencia de Edificaciones Privadas y GRD hace llegar el Proyecto de Ordenanza Municipal, para regular el procedimiento de Licencia de Construcción para cerco en terreno rustico dentro de la jurisdicción del distrito de Socabaya.

Que, mediante Informe Legal N° 334-2021-MDS/A-GM-OAJ la Oficina de Asesoría Jurídica, de acuerdo a la normativa vigente y hecha la revisión respectiva de la propuesta, precisa que se ha realizado la corrección respectiva respecto de las Barreras Burocráticas y Simplificación Administrativa, reguladas en los Decretos Legislativos 1246 y 1256; siendo de la opinión, que de conformidad a las atribuciones del Concejo Municipal resulta legalmente procedente que se apruebe el Proyecto de Ordenanza denominada "Regulación de procedimiento administrativo de autorización municipal para la construcción de cercos perimétricos en predios rústicos colindantes a vías, de acuerdo a su categoría vial.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en el artículo 9° inciso 8 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, con la opinión favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica y con el voto UNÁNIME de los señores Regidores en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal No 17 de fecha 15 de setiembre de 2021, con dispensa del trámite de aprobación del Acta, Aprueba:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO: AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CERCOS PERIMÉTRICOS EN PREDIOS RÚSTICOS COLINDANTES A VÍAS, DE ACUERDO A SU CATEGORÍA VIAL, EN EL DISTRITO DE SOCABAYA

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la Ordenanza Municipal que regula el procedimiento administrativo: Autorización municipal para la construcción de cercos perimétricos en predios rústicos colindantes a vías, de acuerdo a su categoría vial, en el distrito de Socabaya de acuerdo a su categoría vial, en el distrito de Socabaya, la cual consta de Once (11) Artículos y Dos (02) Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales, cuyo texto forma parte integrante de la presente ordenanza.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER que la presente Ordenanza Municipal, entrara en vigencia al día siguiente de su publicación, encargando la misma a la Oficina de Secretaría General y a la Unidad de Informática la publicación en el Portal Institucional (www.munisocabaya.gob.pe).

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR el estricto cumplimiento y la implementación de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Sub Gerencia de Edificaciones Privadas y Gestión de Riegos y Desastres, de acuerdo a sus funciones.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA

Abog. Yadira Valarco Aguirre de Moscoso
SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA

Mg. Wuilber Mendoza Aparicio
ALCALDE



ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CERCOS PERIMÉTRICOS EN PREDIOS RÚSTICOS COLINDANTES A VÍAS, DE ACUERDO A SU CATEGORÍA VIAL DEL DISTRITO DE SOCABAYA.

ARTÍCULO 1.- OBJETO

Por la presente, la Municipalidad de Socabaya, regula el procedimiento Administrativo, dirigida a los propietarios y poseedores de terrenos rústicos, para la construcción de cercos perimétricos en predios rústicos, dentro del Distrito.

ARTÍCULO 2.- DE LAS DEFINICIONES

Para la aplicación de esta Ordenanza se considera la siguiente definición:

- 2.1 **Casa Granja o Casa Huerta:** Son edificaciones rurales dedicadas a la vivienda de los agentes de explotación agrícola o ganadera, cuyas construcciones o edificaciones son para tal fin, mas no para formar o crear urbanizaciones, asociaciones de viviendas entre otras formas que contengan habilitaciones urbanas, por lo tanto queda prohibido el fraccionamiento, parcelación o lotización para construir o edificar lotes con esta denominación a fin que no constituyan una nueva unidad de explotación agrícola y cuya normativa especial está a cargo del Ministerio de Agricultura, la Gerencia Regional de Agricultura, Autoridad Nacional del agua, la Autoridad Local del Agua, SENASA y otras de su competencia, con arreglo al marco normativo vigente, sobre los asuntos relacionados a predios rústicos ubicados en el Distrito de Socabaya.
- 2.2 **Retiro:** Distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación que se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. Así mismo es el área entre el lindero y el límite de edificación que deberá estar libre de edificaciones y muros, en el cual deberán habilitarse jardines y senderos al mismo nivel que las veredas de la calle o forestarse según su situación.

ARTÍCULO 3.- DE LOS RETIROS

En caminos rurales los retiros frontal, lateral y posterior no son obligatorios pudiendo construirse bordes de piedra, cercos vivos, rejas, mallas o combinación de estos tipos en el límite de propiedad, en el presente caso la parcela se debe encontrar totalmente inmersa en un sector netamente agrícola.

En caso que la parcela agrícola tenga colindancia a una Vía Local en general, el retiro frontal, lateral o posterior es obligatorio y se sujetara a la sección de Vía indicada por la Municipalidad.

En caso de que la parcela agrícola en cuestión esté sujeta a ampliaciones de vía o límites con acequias o canales de regadío, este deberá de retirarse a la sección establecida por el planeamiento de vías o dejar la sección necesaria establecida por la autoridad Local del Agua, para el control y manejo de las aguas de regadío.

En caso que la Parcela se encuentren afectadas por Vías Metropolitanas, según la categoría indicada en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa, se tendrá que dejar el retiro de acuerdo al Sistema Vial que corresponda según al siguiente cuadro:

RETIROS CON RELACIÓN AL SISTEMA VIAL	
EJES LONGITUDINALES METROPOLITANOS:	
Vías Interregionales	Normado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones
Vías Expresas	5,00 metros lineales
Anillos Viales	5,00 metros lineales
Vías Arteriales	3,00 metros lineales
Vías Colectoras	3,00 metros lineales
Vías Locales	3,00 metros lineales

En caso de Autorizaciones emitidas por otras entidades para la construcción de Casa Granja, Casa Huerta u otro tipo de construcción, se deberá respetar un retiro de acuerdo al Uso que se dé a la edificación y si dicha construcción se encontrara afectada por una vía Metropolitana se deberá adicionar y cumplir con el retiro según a lo establecido por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa.

ARTÍCULO 4.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA

La altura de edificación máxima del cerco perimétrico es de 1 metro 20 centímetros, con una mínima de 80 centímetros, en terrenos de pendientes no mayores al 5%. En terrenos cuya pendiente máxima sea superior al 5% la altura del cerco deberá adaptarse al relieve, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 90 centímetros.

ARTÍCULO 5.- MATERIALES PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Los cercos perimétricos no podrán ser construidos con materiales como ladrillo, bloquetas de concreto, o cualquier otro tipo que impida la visibilidad directa a las áreas agrícolas, como el entorno de la campiña, pudiendo utilizarse bordes de piedra, cercos vivos, rejas, mallas o la combinación de estos tipos. Estando permitido 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 este solo en estos casos sobre pasar la altura máxima permitida, hasta la altura máxima de desarrollo de la especie vegetal utilizada.

ARTÍCULO 6.- REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

Para la obtención de la autorización municipal para levantar un cerco perimétrico en predios agrícolas, con firmas de profesionales responsables deberá de cumplir lo siguientes requisitos.

- a- Solicitud firmada por el propietario
- b- Declaración Jurada donde conste Numero de Partida y Asiento Registral
- c- Declaración Jurada que acredite la representación del titular (si corresponde)
- d- Declaración Jurada de representación de Persona Jurídica
- e- Plano de ubicación y plano de planta de la obra a ejecutar con firma del profesional responsable y el propietario.
- f- Memoria Descriptiva indicando Titular del predio, medidas perimétricas, linderos, relación con el entorno y especificaciones técnicas del cerco perimétrico
- g- Especificaciones de especies vegetales, en caso de cercos vivos
- h- Fotos a color del terreno y su relación con el entorno.
- i- Conformidad de la Autoridad Local del Agua, en caso que el proyecto afecte canales de regadío.
- j- Pago de la tasa del procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 7.- DEL PROCEDIMIENTO

La Autorización Municipal para levantar cercos perimétricos en áreas agrícolas es un trámite sujeto a aprobación automática, siempre en cuanto se cumpla con todos los requisitos exigidos y se entregue la documentación completa.

Corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de edificaciones Privadas de Gestión de Riesgo de Desastres, la verificación del cumplimiento de los requisitos, así como la supervisión durante y posterior de los trabajos relativos al cerco perimétrico.

ARTÍCULO 8.- FISCALIZACIÓN

La Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de edificaciones Privadas efectuara la fiscalización del cumplimiento de la disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, en caso de identificar alguna infracción procederá a informar a la Área de Catastro, quien adoptara las medidas pertinentes para sancionar y disponer medidas complementarias en los casos en el que se detecten infracciones observado en esta norma municipal, así como la normativa vigente aplicable al procedimiento normativo.

ARTÍCULO 9.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Como sanciones e infracciones al incumplimiento de las normas establecidas en la presente Ordenanza, las que se detalla en el cuadro subsiguiente, las mismas que en mérito de esta norma municipal quedará incorporadas al Cuadro de Único de Infracciones y Sanciones, de la Municipalidad de Socabaya.

INFRACCIÓN	INFRACCTOR	MULTA UIT VIGENTE	MEDIDAS COMPLEMENTARIAS
LEVANTAR CERCO PERIMÉTRICO EN PREDIOS RÚSTICOS SIN CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL RESPECTIVA	PROPIETARIO POSEEDOR ARRENDATARIO	3 UIT, 10% VALOR DE LA OBRA, LO QUE RESULTE MAYOR	PARALIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O DENUNCIA PENAL CUANDO CORRESPONDA
POR EDIFICAR, MÁS DE UNA CASA GRANJA O CASA HUERTA EN UN ÁREA DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	PROPIETARIO POSEEDOR ARRENDATARIO	2 UIT, 10% VALOR DE LA OBRA, LO QUE RESULTE MAYOR	PARALIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O DENUNCIA PENAL
POR FRACCIONAR, PARCELAR Y/O LOTIZAR PREDIO RÚSTICO SIN LA AUTORIZACIÓN COMPETENTE	CUALQUIER PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA	4	PARALIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O DENUNCIA PENAL
POR NO RESPETAR LA ALTURA MÁXIMA Y/O MÍNIMA, ESTABLECIDAS PARA LOS CERCOS PERIMÉTRICOS EN PREDIOS RÚSTICOS	PROPIETARIO POSEEDOR ARRENDATARIO	2	PARALIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O DENUNCIA PENAL CUANDO CORRESPONDA
POR UTILIZAR MATERIALES PROHIBIDOS PARA LEVANTAR CERCOS PERIMÉTRICOS EN PREDIOS RÚSTICOS	PROPIETARIO POSEEDOR ARRENDATARIO	2	PARALIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O DENUNCIA PENAL CUANDO CORRESPONDA

ARTÍCULO 10.- DE LAS RESPONSABILIDADES CIVILES Y PENALES

La imposición de sanciones administrativas no exime ni impide a la administración Municipal de adoptar las acciones de responsabilidad civil penal, de ser el caso.



ARTÍCULO 11.- DE LA UNIDAD ORGANICA RESPONSABLE

Es de responsabilidad de la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Subgerencia de Edificaciones Privadas y Gestión de Riesgo de Desastres, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ordenanza, así como de las unidades orgánicas que resultaren competentes.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA:

Se otorga un plazo de ciento veinte días (120) días calendarios de publicada esta ordenanza, para que los propietarios de los predios rústicos en el distrito de Socabaya cumplan con cercar sus terrenos agrícolas conforma a este dispositivo legal, así como regularizar su autorización municipal a aquellos propietarios que cercaron sus predios rurales con anterioridad a la dación de esta norma municipal, quienes deberá sujetarse a lo reglado en esta ordenanza.

Vencido el plazo otorgado, se procederá a iniciar las acciones legales respectivas, con los apremios determinados en este dispositivo legal, como en la Ley Orgánica de Municipalidades artículo 95° numeral 5.

SEGUNDA:

Aquellos terrenos rurales que se encuentran en zonificación o áreas urbanas y cuyas actividades sean de uso urbano, no se encuentran inmerso dentro de esta norma municipal debiendo regirse y acogerse a la normativa pertinente para su regularización

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA

Abog. Yafiro Velasco Agrarino de Moscoso
SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA

Mg. Wuilber Mendoza Aparicio
ALCALDE