

## **Reglamentan construcción y regularización de edificaciones en retiro**

### **ORDENANZA Nº 285-MSB**

San Borja, 15 de diciembre de 2003

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN BORJA

VISTO, en la XXIV-2003 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 12.12.2003, el Dictamen Nº 020-2003-MSB-CDU, de la Comisión de Desarrollo Urbano;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972; las Municipalidades gozan de autonomía política, económica y administrativa; y en ese marco constituye atribución del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar ordenanzas;

Que, acorde a lo establecido en el numeral 3.6 y 3.6.2 del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972 constituye función específica exclusiva de las Municipalidades Distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Estando a lo expuesto y con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal, con dispensa del trámite de aprobación de actas y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 8) del artículo 9 y artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972, se aprobó la siguiente:

#### **ORDENANZA REGLAMENTARIA SOBRE CONSTRUCCIÓN Y USO TEMPORAL EN RETIRO**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DE LOS OBJETIVOS Y ALCANCES**

Artículo 1.- La presente Ordenanza tiene por finalidad reglamentar la construcción y/o regularización de edificaciones en retiro; así como el uso residencial y comercial de los mismos, en el distrito de San Borja.

Artículo 2.- La aplicación de la presente Ordenanza alcanza a toda persona natural o jurídica, que haya construido y/o desee construir utilizando el retiro de su propiedad, con fines residenciales y/o comerciales, dentro de la jurisdicción del distrito de San Borja.

##### **CAPÍTULO II**

##### **DE LAS DEFINICIONES**

Artículo 3.- Para los efectos de la presente Ordenanza se define:

1. Retiro: Área comprendida entre la línea municipal y la línea de propiedad del predio.

2. Jardín de aislamiento: Área comprendida entre la línea de propiedad del predio y la vereda, y que forma parte de la vía pública.

3. Construcción sobre Retiro: Edificación hecha en propiedad privada, en el área comprendida entre la línea municipal y el lindero frontal del lote; estableciéndose esta distancia según las normas vigentes, en 3.00 m con predios frente a calle y en 5.00 m con predios frente a avenida.

En las calles o avenidas, que en su sección vial contengan módulo de jardín de aislamiento, éste no podrá ser considerado como retiro, al constituir vía pública; por lo que sobre esta área no es de aplicación la presente Ordenanza.

4. Construcción Temporal sobre Retiro: Construcción de carácter temporal, provisional y desmontable, habilitada sobre área de retiro; considerada como una ampliación de la edificación existente, residencial o comercial, que la precede.

5. Autorización Temporal de Uso de Retiro con fines Comerciales: Autorización para la realización de actividades comerciales, profesionales y/o de servicio, establecidas en la presente Ordenanza, en forma temporal.

6. Comisión Especial: Comisión encargada de revisar, evaluar y aprobar los casos especiales que no se adecuan totalmente a los términos de la presente Ordenanza.

La Comisión Especial, estará conformada por el Gerente de Desarrollo Urbano, quien la presidirá, y por los Subgerentes de Obras Privadas y Licencias Comerciales. Emitiendo su pronunciamiento mediante Dictamen.

### CAPÍTULO III

#### DEL OTORGAMIENTO DE LAS AUTORIZACIONES PARA CONSTRUCCIÓN TEMPORAL EN RETIRO

Artículo 4.- La Autorización para Construcción Temporal en Retiro, será otorgada por la Subgerencia de Obras Privadas y, la Autorización para uso de retiro con fines comerciales, será otorgada por la Gerencia de Licencias Comerciales, de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

Artículo 5.- La Autorización para Construcción Temporal sobre Retiro, será tramitada y otorgada al propietario, quien deberá acreditar su derecho mediante documentos legalmente aceptados.

Artículo 6.- La Autorización para Construcción Temporal en Retiro, otorgada por el plazo de un año, pudiendo ser renovable, siempre que el propietario haya cumplido con lo que establece la presente Ordenanza en el año de vigencia de dicha autorización.

Artículo 7.- La Construcción Temporal en Retiro, se permitirá en los siguientes casos:

a) Para Fines Residenciales.- En zonificaciones residenciales, únicamente en el primer nivel, para uso de cochera ó terrazas como expansión de la vivienda, cubiertas con material liviano, desmontable sobre elementos portantes también desmontables.

b) Para Fines Comerciales.- En lotes con zonificación C-2, C-3 o zonificación comercial de mayor rango y en calles en el caso de las zonificaciones comerciales antes mencionadas siempre que la sección vial considere el módulo de berma de estacionamiento de 5.00 m, medidos perpendicularmente entre la vereda y la pista.

Para ello, las edificaciones y locales comerciales, deberán contar con el número de estacionamientos, según lo establecido en la Ordenanza N° 274-MSB que regula el Requerimiento de Estacionamiento en el distrito de San Borja.

Artículo 8.- Por excepción, a criterio de la Comisión Especial, si por razones justificadas no es posible dotar del número e estacionamientos de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 274-MSB requeridos, se podrá otorgar la Autorización para Construcción Temporal en Retiro por un año, con el compromiso, por Declaración Jurada del propietario, de proveer el número de estacionamiento requeridos durante el año de vigencia de la Autorización concedida.

Esta excepción es también aplicable al arrendatario y/o propietario para el otorgamiento de Autorización Temporal de Uso de Retiro con fines comerciales; con los mismos requisitos y condiciones establecidas en la presente excepción.

Artículo 9.- La Autorización para Construcción Temporal sobre Retiro, sólo se otorgará para predios y/o establecimientos que cuentan con Certificado de Finalización de Obra y/o Declaratoria de Fábrica.

Terminada la construcción en retiro autorizada, la Subgerencia de Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano otorgará la Constancia de Terminación de Obra de dicha construcción en retiro, previa verificación.

#### CAPÍTULO IV

##### DE LAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS EDIFICACIONES, PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TEMPORAL EN RETIRO

Artículo 10.- Las características constructivas de las edificaciones que solicitan Autorización para Construcción Temporal en Retiro, serán las siguientes:

Para Construcciones con Fines Comerciales:

1. En locales ubicados en esquina, el lado que da acceso al local comercial deberá ser necesariamente translúcido; pudiendo ser el otro lado opaco, de piso a techo, de albañilería o cualquier otro material de fácil remoción, debiendo estar tarrajado, pintado ó revestido guardando armonía con el conjunto.

2. En locales comerciales que no hacen esquina, los muros laterales que coinciden con los linderos de propiedad podrán ser de albañilería, no así los muros intermedios que podrán ser de material opaco o traslúcido desmontable (tipo tabiquería ligera).

3. La construcción podrá llegar como máximo a 3.50 m de altura total y únicamente sobre el área de retiro en el 1er. piso; no debiendo sobrepasar en ningún caso el alféizar del 2do. piso.

4. El sistema estructural del techo, deberá usar elementos livianos, como aluminio o perfiles metálicos o maderados, apoyándose en estructura de las mismas características, ambos desmontables; pudiendo ser la cobertura de elementos livianos, como planchas translúcidas u opacas que cumplan con condiciones de seguridad.

5. La cobertura deberá contar con los respectivos desagües pluviales.

6. El diseño de la fachada, deberá prever el espacio necesario para la ubicación de un panel publicitario, de modo que éste no sea instalado sobre el techo, sino adosado a ella.

7. Los colores a emplear en los distintos elementos de la construcción en retiro, deberán ser del mismo color del resto de la edificación, o en su defecto, colores que armonicen, estando prohibido usar colores primarios y/o fosforescentes.

8. El nivel del piso terminado podrá tener como máximo 1 grada sobre el nivel de vereda, en cuyo caso deberá contar con rampa para discapacitados. En casos excepcionales se podrá aceptar mayor altura, que estará condicionada a la aprobación de la Comisión Especial.

9. Cuando el establecimiento principal sea un Restaurante o un Local Comercial dedicado al giro de expendio de comida, la Finalización de Obra, deberá establecer que el local cuenta con la habilitación requerida para estos fines.

10. Las rejas de seguridad en los locales comerciales deberán estar instaladas hacia el interior del local, dejando el vidriado libre en la fachada.

11. En fachada, el vidriado podrá estar apoyado sobre alféizar de hasta 1.00 m de altura como máximo, pudiendo ser ésta de albañilería o material desmontable, tener revestimiento, pintado o enchapado, guardando armonía con la fachada del local.

12. Las puertas de ingreso a los locales comerciales, deberán abrir hacia el interior, no invadiendo la vereda que pueda impedir el libre tránsito peatonal.

13. Los medidores de luz, que sean interferidos en su uso por la Construcción Temporal en Retiro, deberán ser reubicados de acuerdo a las exigencias de la empresa concesionaria de luz.

Para Construcciones con fines Residenciales:

14. Les serán exigibles los numerales 4), 5), y 7) del presente artículo. En estos casos los cerramientos de fachada frontal y lateral, de ser el caso, podrán ser los cercos y las puertas de acceso.

15. La construcción será únicamente sobre el área de retiro en el 1er. piso, y con una altura máxima de 2.80 m sobre el N.P.T.

Artículo 11.- El uso temporal de retiro con fines comerciales estará limitado al área comprendida entre el frente del lote comercial, la línea de vereda y las dos perpendiculares a éste, trazadas desde ambos extremos del local comercial principal.

Cuando el local comercial principal, esté ubicado en esquina, el uso temporal de retiro estará limitado al área comprendida entre los dos frentes del local comercial que dan a ambas calles, la línea de vereda que hace esquina y las dos perpendiculares a éstas, trazadas desde los extremos, en cada calle, del local comercial principal. En cuyo se deberá respetar el ochavo en la esquina, de acuerdo al Reglamento Nacional de Construcciones, sobre el cual no se podrá construir, ni hacer uso de él.

## CAPÍTULO V

### DE LOS REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

Artículo 12.- Los requisitos de presentación para obtener Autorización para Construcción Temporal en Retiro, son los siguientes:

Para Fines Comerciales:

- 1) Carpeta y solicitud impresa.
- 2) Copia del Título de Propiedad que indique linderos y medidas perimétricas de la propiedad.
- 3) Los predios bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común, requieren autorización de la Junta de Propietarios de acuerdo al porcentaje necesario y formalidades establecidas en el Reglamento Interno, de acuerdo a Ley N° 27157.
- 4) Antecedentes del inmueble existente, Licencia de Construcción y/o Declaratoria de Fábrica.
- 5) Plano de Ubicación y Localización (a esc. 1/500 y 1/10,000 respectivamente), en el que se indique claramente el área del retiro a construir, de acuerdo a lo señalado en la Ley N° 27157.
- 6) Planos de Planta, Corte y Elevación (a esc. 1/50) que incluya el mobiliario y acabados, así como del local comercial que la precede, firmados y sellados por el profesional responsable de la obra y por el propietario, acompañando fotografías a color de las dos edificaciones adyacentes.
- 7) Fotocopia del Certificado de Finalización de Obra y/o Declaratoria de Fábrica.
- 8) Carta con firma legalizada notarialmente del Propietario y/o Arrendatario que indique el compromiso de desmontar la construcción temporal sobre el retiro al cese de actividades o cuando la Municipalidad lo solicite, renunciando a todo tipo de reclamación é indemnización.
- 9) Presupuesto firmado por el profesional responsable de la obra o por el propietario de ser el caso.
- 10) Memoria descriptiva.
- 11) Recibos de pagos cancelados.

Para uso residencial:

Serán de aplicación los numerales 1), 2), 3), 4), 7), 8), 9), 11) y,

12) Planos de Plantas, Cortes y Elevación con referencia del predio que le precede, firmados por el profesional responsable y el propietario, además deberá adjuntarse, Planos de Elevación que muestren las dos Edificaciones adyacentes y fotografías a color de las mismas.

Artículo 13.- Los propietarios de los locales que habiliten en el área de estacionamiento, una construcción temporal en retiro para fines comerciales, deben sustituir el número de estacionamientos eliminados; además de satisfacer los estacionamientos requeridos por la Ordenanza N° 274-MSB, de acuerdo al giro de cada local comercial, el cual estará condicionado a la aprobación de la Comisión Especial.

Artículo 14.- La Subgerencia de Obras Privadas tendrá a su cargo la calificación de las solicitudes presentadas y, será la que otorgue la autorización por Resolución Subgerencial.

Las regularizaciones de construcción temporal en retiro serán aprobadas por la Comisión Especial

## CAPÍTULO VI

### DEL OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIÓN TEMPORAL DE USO DEL RETIRO, CON FINES COMERCIALES

Artículo 15.- Los establecimientos que soliciten Autorización de Uso de Retiro con Fines Comerciales, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

a) La autorización es de carácter temporal por un año, no puede ser transferida o heredada, siendo el único documento oficial que otorga la Municipalidad, por lo que ésta deberá ser exhibida en todo momento a fin de que pueda ser identificada tanto por las Autoridades Municipales como por los vecinos y usuarios.

b) Las construcciones en retiro sólo podrán ser utilizadas por los establecimientos comerciales con los siguientes usos:

1. Restaurantes.
2. Fuente de soda.
3. Cafetería.
4. Panadería y pastelería.
5. Galería de arte y artesanías.
6. Florerías.
7. Farmacias.
8. Cabinas de Internet.
9. Boutique.
10. Joyería.
11. Exhibición y venta de automóviles.
12. Bazar.
13. Librería.
14. Cajeros automáticos.
15. Agencias Bancarias.

c) La autorización será otorgada al conductor del local comercial, arrendatario o propietario, el mismo que deberá contar con la Licencia de Funcionamiento Provisional y/o Definitiva vigente del establecimiento principal.

d) La construcción deberá contar con Autorización de Construcción Temporal de un año sobre retiro a nombre del propietario, la misma que debe cumplir con los requisitos estipulados en la presente norma.

e) La actividad económica y/o de servicios a desarrollarse en el área de retiro deberá ser del mismo giro ó un giro complementario a la actividad que se desarrolle dentro del local principal, el mismo que deberá estar debidamente autorizado.

f) Para el caso de locales comerciales dedicados a restaurante, fuente de soda, cafetería, panaderías y/o pastelerías, sólo se permitirá el uso del retiro para área de mesas y/o barra de atención y, cuyo mobiliario deberá ser necesariamente móvil o de fácil desinstalación, quedando prohibidas las vitrinas de exhibición, refrigeradoras, consolas, hornos, parrillas, planchas y freidoras, o similares, como cualquier tipo de instalaciones sanitarias.

g) Para el caso de locales comerciales, se deberá presentar copia de la autorización de construcción en retiro y la Constancia de Terminación de obra de dicha construcción otorgada por la Subgerencia de Obras Privadas.

Si la Construcción Principal, no cuenta con Finalización de Obra o Declaratoria de Fábrica, se podrá otorgar al conductor del negocio la Licencia Temporal de Funcionamiento por el plazo de un año, estando obligado éste a regularizar la construcción en retiro en dicho plazo, para poder solicitar su renovación.

h) La autorización de uso de retiro, tendrá vigencia de un año; pudiendo ser renovable en tanto se encuentre vigente la Licencia de Funcionamiento del local principal; caducando automáticamente al término de la Licencia Provisional o a la presentación de la solicitud de Cese de Actividades Comerciales.

## CAPÍTULO VII

### DE LOS REQUISITOS PARA AUTORIZACIÓN TEMPORAL DE USO DE RETIRO CON FINES COMERCIALES

Artículo 16.- Son requisitos para la obtención de la Autorización Temporal de Uso de Retiro con Fines Comerciales los siguientes:

1. Solicitud de otorgamiento de Autorización Temporal de Uso de Retiro con Fines Comerciales (según formato), indicando el numero de Licencia de Funcionamiento vigente.

2. Recibo de pago por concepto de Autorización Temporal de Uso de Retiro con Fines Comerciales é Inspección Ocular, de acuerdo al T.U.P.A. vigente.

3. Copia de la Autorización para Construcción Temporal sobre Retiro, Constancia de Terminación de Obra y Finalización de Obra del local principal y/o Declaratoria de Fábrica.

De no contar con estos requisitos el conductor del local deberá presentar Declaración Jurada, comprometiéndose a regularizar dichos requisitos en el plazo de vigencia de la Licencia Temporal de un año; caso contrario no podrá solicitar renovación de la misma, cuando le corresponda.

4. Documento de Propiedad o Contrato de Arrendamiento.

5. Autorización de la Junta de Propietarios del predio en que se encuentra el local comercial para el giro solicitado, en caso de estar dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

## CAPÍTULO VIII

### DEL MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA CONSTRUCCIÓN TEMPORAL EN ÁREA DE RETIRO

Artículo 17.- El propietario en caso de uso residencial ó el conductor del local comercial, en caso de uso comercial están obligados a mantener la construcción en perfecto estado de conservación, debiendo de efectuar anualmente, la limpieza y/o pintado de los elementos constructivos a fin de conservar el ornato del distrito.

## CAPÍTULO IX

### DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

Artículo 18.- En ningún caso se podrá habilitar sobre el área de retiro: servicios higiénicos, cocinas, lavaderos, hornos, parrillas o cualquier otra instalación o estructura fija.

Artículo 19.- La autorización temporal de uso de retiro, quedará sin efecto por traspaso del negocio, aún cuando se trate del mismo giro.

Artículo 20.- No se permitirá que el área de ampliación en retiro se subarriende parcial o totalmente, para cualquier tipo de negocio.

Artículo 21.- Cualquier transgresión a la presente Ordenanza, dará origen a la cancelación de la licencia de funcionamiento, sin perjuicio de la aplicación de la multa correspondiente.

Artículo 22.- Toda sanción que se imponga deberá comunicarse por escrito al infractor (conductor del establecimiento y/o propietarios) recabando la recepción o dejando constancia de la negativa a recibir la notificación o multa respectiva.

## CAPÍTULO X

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Todas las edificaciones dentro de la jurisdicción del distrito de San Borja, que no se ajusten a lo establecido en la presente Ordenanza, deberán adecuarse a la misma, para lo cual tendrán un plazo máximo de un año a partir de la publicación de la presente; caso contrario estarán sujetos a las sanciones correspondientes.

Todas las edificaciones con autorización vigente, para su renovación deberán adecuarse a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.



Segunda.- Cuando la autorización temporal de uso de retiro, sea solicitada por el arrendatario, acreditando tal condición con contrato de arrendamiento legalizado, de fecha anterior a la presente Ordenanza de un local comercial que no cumpla con lo establecido en ésta misma, podrá otorgársele la autorización temporal solicitada, teniendo un año de plazo como máximo, para que el propietario del predio, se adecue a la presente norma. Caso contrario, al término del año del plazo concedido, no se le renovará la autorización temporal de uso de retiro, procediéndose a la clausura del local comercial y/o desmontaje y multa correspondiente.

Tercera.- Las construcciones de carácter definitivo realizadas en retiro - entendiéndose las construidas en material noble hasta en un 60% con paredes, columnas, techos, cerramientos y otros-, construidas antes de la vigencia de la Ordenanza, tendrán el siguiente tratamiento para su saneamiento y/o registro:

1. Las realizadas en predios con frente a avenidas, no son regularizables, encontrándose sujetas a la multa y demolición correspondiente. Estas construcciones antirreglamentarias serán registradas en Catastro como tales para fines tributarios.

En el autoavalúo el propietario deberá consignar obligatoriamente, las áreas registradas como antirreglamentarias, debiendo pagar los impuestos respectivos a éstas áreas; lo cual no generará ningún derecho para regularizar la edificación antirreglamentaria; quedando intacta la facultad de la Autoridad Municipal, de declarar en su momento, la demolición de la edificación irregular.

2. Las realizadas en predios con frente a calles, se podrán regularizar, previo pago de la multa, solamente en los siguientes casos:

a) Cuando, previo estudio técnico, se certifique una consolidación de uso de retiro del 60% de los lotes de la cuadra en que se ubica el predio.

b) Cuando las edificaciones en retiro, comprendan la cobertura de los semi sótanos, hasta una altura máxima de 1.50 m de N.P.T. del primer nivel.

En éste caso, el cerco frontal, medido desde el nivel de vereda, no podrá exceder de 3.30 m.

Cuarta.- Los expedientes administrativos para construcción temporal en retiro, que se encuentren pendientes de aprobación por no cumplir con lo establecido por la Ordenanza N° 224-MSB, y que cumplan con lo normado en la presente Ordenanza, podrán ser aprobados de oficio, sin requerir la presentación de nuevo expediente administrativo.

Quinta.- Los expedientes administrativos en trámite, sobre autorización temporal de uso de retiro, se adecuarán a la presente Ordenanza.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La Gerencia de Fiscalización, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad, según su competencia quedan encargadas de efectuar los estudios técnicos tendentes a definir la consolidación del uso del retiro municipal, la elaboración del Plano de Alineamientos y Retiros, realizar un empadronamiento de las construcciones irregulares en retiros, notificación, fiscalización y sanción de ser el caso, para su regularización o registro

correspondiente; actuando de oficio, haciendo uso de los instrumentos de sanción y cobranza, que faculte la Ley, para estos casos.

Segunda.- Mediante Decreto de Alcaldía se dictarán las disposiciones complementarias específicas a la presente Ordenanza.

Tercera.- Deróguese la Ordenanza N° 224-MSB, así como toda aquella disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO:

Mando se registre, comuniquen, publiquen y cumplan.

CARLOS ALBERTO TEJADA NORIEGA  
Alcalde