



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

"AÑO DE LA DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA Y DEL FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACIÓN"

## Ordenanza Municipal N° 004-2015-CPP

Paita, 18 de junio de 2015

**EL ALCALDE (E) DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA**

**POR CUANTO:**

El acuerdo adoptado por el Concejo Municipal Provincial de Paita, con el voto en mayoría simple de sus miembros, en su Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de junio del 2015.

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución Política del Estado en su artículo 194° reconoce a las municipalidades su calidad de Órgano de Gobierno Local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. 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, en concordancia con lo señalado en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 001-2011-MPP/A de fecha 28 de marzo de 2011, se aprobó el Reglamento para la Reversión de Lotes de Terreno en Asentamientos Humanos, Pueblos Jóvenes y Caletas al dominio de la Municipalidad Provincial de Paita, el cual consta de 6 (seis) Capítulos y dieciséis(16) artículos.

Que, mediante Informe N° 035-2015-MPP-GDUyR-SGPLAUCATyAA.HH-NJRN el Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, remite el Proyecto de Nuevo Reglamento de Reversión de lotes de terreno en posesiones informales, Asentamientos Humanos, Pueblos Jóvenes y Caletas al dominio de la Municipalidad Provincial de Paita, el mismo que tiene como objetivo general, establecer los lineamientos técnicos y legales para regular la reversión al dominio municipal de lotes de terreno que no hayan cumplido con el fin para el cual fueron otorgados y los que se encuentren en estado de abandono.

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica con el Informe N° 0347-2015-GAJ/MPP de fecha 30 de abril de 2015, es de la opinión que resulta procedente aprobar el Reglamento de Reversión de lotes de terreno en posesiones informales, asentamientos humanos, pueblos jóvenes y centros poblados al dominio de la Municipalidad Provincial de Paita.

Que, la Comisión N° XI – Asentamientos Humanos y Gestión del Riesgo de Desastres", con fecha 6 de junio de 2015, emite el Dictamen N° 003-2015/MPP-Com. N° XI "AH y GRD", recomendando al Pleno del Concejo aprobar el Proyecto del Nuevo Reglamento de Reversión de Lotes de Terreno en posesiones informales, asentamientos humanos, pueblos jóvenes y centros poblados al dominio de la Municipalidad Provincial de Paita.



En uso de las facultades conferidas por el artículo 9º de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, se aprobó por Mayoría Simple, la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE REVERSIÓN DE LOTES DE TERRENO EN POSESIONES INFORMALES, ASENTAMIENTOS HUMANOS, PUEBLOS JÓVENES Y CENTROS POBLADOS AL DOMINIO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA**

**Artículo Primero:** APROBAR el REGLAMENTO DE REVERSIÓN DE LOTES DE TERRENO EN POSESIONES INFORMALES, ASENTAMIENTOS HUMANOS, PUEBLOS JÓVENES Y CENTROS POBLADOS AL DOMINIO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA, el mismo que tiene como objeto establecer los lineamientos técnicos y legales para regular la reversión al dominio municipal de lotes de terreno ubicados en los Asentamientos Humanos, Pueblos Jóvenes y Centros Poblados de la Provincia de Paita, que consta de ocho (8) Capítulos, veintitrés (23) artículos y dos (2) disposiciones finales.

**Artículo Segundo:** DEJAR sin efecto la Ordenanza Municipal N° 001-2011-MPP/A de fecha 28 de marzo del 2011, así como cualquier disposición que se oponga a la presente ordenanza.

**Artículo Tercero:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación de acuerdo a ley.

REGÍSTRESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Francisco Javier Rumiche Ruiz  
ENCARGADO DE ALCALDIA



FF



# Municipalidad Provincial de Paita

## REGLAMENTO DE REVERSION DE LOTES DE TERRENO EN POSESIONES INFORMALES, ASENTAMIENTOS HUMANOS, PUEBLOS JOVENES Y CENTROS POBLADOS AL DOMINIO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA.

### CAPITULO I GENERALIDADES



#### ARTICULO 1º: Objetivos

##### 1. Objetivos Generales

Establecer los lineamientos técnicos y legales para regular la reversión de lotes de terreno ubicados en los Asentamientos Humanos, Pueblos Jóvenes y Caletas del dominio de la Municipalidad Provincial de Paita.



##### 2. Objetivos Específicos

- a) Proponer lineamientos específicos que permitan realizar los procesos de reversión y adjudicación de los lotes de terreno a los posibles beneficiarios, acorde a los sustentos legales que rigen el funcionamiento de propiedad informal y desarrollo de vivienda.
- b) Solucionar el problema social de la vivienda, eliminando las causas que pueden provocar el caos y que no permitan satisfacer la demanda de las familias con necesidad de vivienda, que acogiéndose a la normatividad vigente soliciten un lote de terreno.
- c) Revertir al dominio municipal previa evaluación de aquellos lotes de terreno en estado de completo abandono de y aquellas que se les esté dando uso que nos sea el destinado estrictamente a vivienda o estén lucrando indebidamente por rentar (en todo o parte) o venta de la posesión del lote de terreno o transmitido a título gratuito, ubicados en áreas de propiedad estatal y/o municipal y otorgarlos en forma inmediata a las familias con necesidad de vivienda.
- d) Calificar y evaluar a los posibles beneficiarios de los lotes de terreno de acuerdo a los requisitos exigidos por el TUPA.
- e) Determinar la doble posesión, así como el negocio de lotes de terreno.
- f) Culminar la implementación de la base de datos que permita determinar e identificar los traficantes de lotes de terreno.
- g) Identificar aquellos lotes de terreno en completo estado de abandono, previa inspección ocular y/o empadronamiento masivo.
- h) Dinamizar el proceso de reversión de lotes de forma directa.



- i) Implementar una **base de datos que haga posible la identificación** de las personas a las que se les ha revertido la posesión de terreno inicialmente adjudicado a su favor y aquellos que han venido o han traspasado la posesión gratuita u onerosa, en la que exista contrato de manera expresa y/o fáctica.
- j) Implementar una base de datos que haga posible identificar a las personas que se les ha sentenciado como usurpadores con sentencia firme y consentida de los lotes que ya contaban con posesionario.
- k) Suspender de forma definitiva toda adjudicación de lote de terreno en las localidades de la Provincia, a las personas que transfirieron la posesión, propiedad y aquellos que fueron sancionados por haber dado uso distinto al que estipula la Ley y/o renunciaron a los derechos de los mismos de forma voluntaria.



#### ARTÍCULO 2°.- Finalidad

Cooperar con la función social de la Municipalidad Provincial de Paita, para satisfacer las necesidades de vivienda a favor de las personas individuales, sociedad conyugal, uniones de hecho no propietarios ni poseedores directos de inmuebles urbanos en ninguna parte de la Provincia de Paita.

#### ARTICULO 3°.- Base Legal.

- a) Constitución Política del Perú.
- b) Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- c) Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- d) Ley N° 29151, Ley General de Bienes Nacionales.
- e) D.S N° 006-2006 – VIVIENDA.
- f) D.S N° 013-1999-MTC.
- g) Código Civil. D. Leg. 295

#### ARTÍCULO 4°.- Alcance y Responsabilidad

El presente reglamento será aplicado en las posesiones informales, Asentamientos Humanos Pueblos Jóvenes y Centros Poblados que se encuentran en jurisdicción de la Municipalidad de la Provincia de Paita, posesionados en áreas de propiedad estatal y/o municipal de la jurisdicción de Paita.

#### ARTÍCULO 5°.- Definiciones

- a) **Adjudicación Directa.**- Es el acto administrativo que permite otorgar la posesión de forma directa de lotes de terreno a las familias calificadas. En este acto administrativo se dará prioridad a las familias que se encuentren habitando en áreas públicas no destinadas a vivienda, zonas de riesgo, viviendas que podrían colapsar en cualquier momento y que Defensa Civil las ha declarado de alto de riesgo de habitabilidad y/o haber sido beneficiados con lote de terreno mediante sorteo en algún programa de vivienda municipal.
- b) **Ausencia Temporal.**- Situación en la cual el posesionario por razones de **trabajo o de salud** debidamente acreditadas con documentación idónea y original o en copia debidamente



legalizada notarialmente, solicitara a la Municipalidad Provincia de Paita, el permiso correspondiente para ausentarse de su lote de terreno por un tiempo máximo de seis (06) meses, con opción a renovarse por única vez por el mismo plazo; hecho que se comunicara antes de hacer el retiro del lote de terreno.

- c) **Beneficiarios.**- Persona natural que acredite necesidad de vivienda y hayan cumplido con los requisitos de adjudicación de lotes declarados en abandonados, de acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA)
- d) **EMPADRONAMIENTO.**- Es la acción por la cual se tomara conocimiento de la (s) persona (s) que viene (n) conduciendo la Posesión de lote de terreno y tiene por finalidad determinar la **condición en la cual se ejerce la posesión** del lote, determinando a sus Titulares y la finalidad con la que vienen ejerciendo la posesión sobre el lote.
- e) **Especulador de lotes de terreno.**- persona (s) que teniendo un lote, en condición de propietarios o poseionarios, se encuentran al mismo y tiempo, posesionadas o conduciendo otro lote de terreno con el mismo o distinto uso, dentro de una sesión informal y/o localidades de la Provincia de Paita, el cual lo tienen registrado a su nombre o de familiares directos e indirectos y con la finalidad de lucrar en beneficio propio o de tercero.
- f) **Inspección Inopinada.**- Actuación administrativa que permite detectar in situ, el estado físico y constatar la continuidad de la posesión del lote de terreno, la misma que se ejecuta sin conocimiento del o los poseionarios.
- g) **Lote Abandonado.**- Es aquel que habiendo sido otorgado o cedido en el proceso de lotización para vivienda, mediante Resolución Municipal, constancia u otro documento y que durante los empadronamientos e inspecciones realizadas, se determina que no existe una habitabilidad continua y personal; que la edificación ya sea de material rustico o cualquier otro material se encuentran cerrados, y acredita la falta de interés de dar uso de habitabilidad al lote, así se encuentren amoblados o con enseres en el interior.
- h) **Lotes bajo custodia de terceros.**- Los lotes que se encuentren bajo la custodia de terceros o alquilados son lotes en situación de abandono por sus poseionarios originarios y que se encuentren únicamente bajo el cuidado o vigilancia de familiares, amigos o terceros a excepto de la esposa / conviviente o hijos menores debidamente acreditados.
- i) **Lote Vacío.**- Aquel lote que en los empadronamientos o inspecciones se observa que dentro de su perimétrica no existe; construcción o edificación alguna, enseres, ni persona alguna que permita identificarlo como posible poseionario.
- j) **Padrón Municipal.**- Es el registro administrativo donde figuran todos los vecinos que habitan o residen en una determinada localidad. Sus datos son un indicio de la residencia en la jurisdicción del municipio.
- k) **Poseedor.**- Es aquella persona que se encuentra en posesión directa y permanente de lote, conforme obre en los registros de los padrones municipales.



- l) **Posesión Pacífica.**- Se entiende por aquella posesión ejercida sin perturbación alguna continua y con la aceptación de los demás integrantes de la sociedad.
- m) **Reversión.**- Procedimiento mediante el cual se resuelven los derechos de posesión de un lote de terreno al dominio municipal, cuyos beneficiarios no cumplieron con los fines para los cuales le fue otorgado
- n) **Transferencia de Lotes.**- Es cualquier acto de traspaso del dominio de la posesión, cesión, transmisión y/o entrega mediante un acto gratuito u oneroso realizado total o parcial de lote por el poseionario registrado en el padrón municipal.
- o) **Uso Indebido de Lotes.**- Aquello que no se le esta otorgando el uso para el cual fueron adjudicados, es decir uso exclusivo de vivienda y no se cumple específicamente las condiciones de beneficiario que contiene el Art 7° de este Reglamento.



## CAPITULO II DE LOS POSESIONARIOS Y BENEFICIARIOS.

### ARTÍCULO 6°.- Posesionarios

Los poseionarios acreditaran la pertenencia del lote, cuando se encuentren registrados en los padrones municipales, así mismo de manera complementaria podrán certificar la posesión a través de:

- a) Contratos de préstamos celebrados entre el poseedor con una institución pública o privada, con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de vivienda o la adquisición de materiales.
- b) Recibos de Pago de los Servicios de agua, luz u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor del lote.
- c) Registrarse para actualizar los datos personales ante la RENIEC realizando el cambio de domicilio para que figure su nuevo domicilio en el lote asignado, para que en lo sucesivo, los tramites ante la Municipalidad será obligatorio presentar copia del DNI con la dirección asignada, bajo apercibimiento de rechazar de plano cualquier solicitud o tramite que realice respecto al lote de terreno.

### ARTICULO 7°.- Beneficiarios

Se constituirán como posibles beneficiarios de lotes revertidos al dominio municipal aquellos pobladores que acrediten necesidad de vivienda y hayan cumplido con los requisitos de adjudicación de lotes abandonados, de acuerdo a lo dispuesto en el TUPA, además de considerarse lo siguiente:

- a) Primera Prioridad
- Casados o convivientes con carga familiar, mayores de 25 años.
  - Madres o padres de solteros con carga familiar, mayores de 25 años.



- b) Segunda Prioridad
  - Casados o convivientes sin carga familiar, menores de 25 años.
  - Madres o padres casados solteros con carga familiar, menores de 25 años.
- c) Tercera Prioridad
 

Se considera a las personas que hayan perdido el mejor derecho de posesión a fin de reubicarlas siempre que administrativamente sea posible.

**CAPITULO III**  
**DE LAS CUSALES DE NULIDAD DE POSESION Y REVERSION AL DOMINIO MUNICIPAL**

**ARTICULO 8°.- Causales de nulidad de posesión y reversión de lotes**

Constituyen causales de nulidad de posesión de lotes y reversión al dominio municipal, en las localidades de la PROVINCIA DE PAITA, en los siguientes casos:

- a) Transferencia de lotes a título oneroso o gratuito, total o parcial.
- b) Lotes bajo custodia de terceros.
- c) Lotes en estado de abandono.
- d) Lotes que se encuentran vacíos.
- e) Uso indebido de lotes.

**ARTICULO 9°.- Comisión de Reversión de lotes**

La Comisión de Reversión de lotes es el órgano encargado de llevar a cabo el proceso de reversión de lotes de terreno, se constituirá in situ a realizar la verificación de la situación real de los lotes abandonados levantándose el acta respectiva, para lo cual deberá tener a la vista:

- Record de moradores establecidos en el padrón municipal.
- Informes de las inspecciones realizadas.
- Haber determinado el saneamiento físico y legal del lote.

**ARTICULO 10°**

Para realizar la verificación y/o determinación de causales de reversión al dominio municipal y/o anulación de constancia de posesión, la comisión de reversión de lotes implementara las siguientes acciones administrativas:

- **De Oficio:** Las acciones se realizan de oficio a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, a los lotes que se encuentran abandonados o inmersos en causales de reversión de los cuales este municipio tenga conocimiento.
- **A Solicitud de Parte:** Si por el contrario los moradores tienen conocimiento de los lotes abandonados deberá solicitar inspección de los mismos de acuerdo a lo normado en el TUPA.



**CAPITULO IV  
DEL PROCEDIMIENTO DE REVERSION DE LOTES**

**ARTICULO 11°**

La Municipalidad Provincial de Paita, a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, verificara la situación de cada lote de terreno con la finalidad de establecer si se encuentra dentro de alguna de las causales de reversión señaladas en el Artículo 8° del presente reglamento.

**ARTICULO 12°**

La Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, procederá a realizar tres (03) inspecciones inopinadas semanales, para lo cual en cada una de ellas levanta el acta correspondiente y de ser el caso notificara a los administrados para que en el plazo de 24 horas se apersonen a la oficina competente antes mencionada de la Municipalidad Provincial de Paita a justificar su ausencia.

**ARTICULO 13°**

Transcurrido el plazo otorgado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, sin que el administrado se apersono o presente la debida justificación de su ausencia durante las inspecciones, la **Comisión de Reversión** de Lotes remitirá el expediente en original a la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, para la emisión de la Resolución de Reversión y anulación de constancia de posesión de lote revertido, pudiendo esta Subgerencia revertir de manera masiva previa evaluación de cada lote de terreno .

**ARTICULO 14°**

La Resolución de Reversión será publicada en el portal web institucional y notificado de manera personal al interesado, dejando constancia de su recepción y la fecha en que fue notificada, en el caso de negarse a recepcionar dicha notificación o negarse a firmar el cargo de la misma, se dejara constancia de dicha actitud tomando como referencia el número de medidor de energía eléctrica o referencias de la fachada del inmueble.

**ARTICULO 15°**

Una vez consentida la resolución que dispone la reversión del lote, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos ejecutara la misma, y en caso de existir resistencia u oposición por parte del (los) ex beneficiario(s), se procederá a ejecutar la autorización expresa sobre el desalojo administrativo, se ejecutara el desalojo judicial.



## ARTICULO 16°

Habiéndose realizado el procedimiento respectivo de reversión de lotes, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos será el encargado de adjudicar el lote de terreno revertido a través de Resolución Municipal previa evaluación respectiva.

## ARTICULO 17°

Posterior a la notificación de la Resolución de Adjudicación del lote revertido, se dará un plazo máximo de cinco (05) días hábiles a las familias beneficiadas para la toma de posesión del lote adjudicado, previa constatación que el bien se encuentre completamente desocupado; caso contrario, se revertirá nuevamente. Adicionalmente estarán sujetas a una verificación permanente para la emisión de Constancia de Posesión previa evaluación de expedientes.

## ARTICULO 18°

Los materiales y enseres encontrados en los lotes revertidos, serán consignados en un acta de Inventario en forma detallada, en la cual señalará como custodio de los materiales y enseres encontrados en el lote al nuevo poseionario.

## ARTICULO 19°

De existir construcción de material noble u otros en el lote a revertirse, se dejara constancia en el acta respectiva y posteriormente la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, procederá a realizar la tasación correspondiente. Realizada la misma se notificara al administrado que resulto beneficiario de la partición para que cancele la construcción del mismo en el plazo de siete (07) días, siendo requisito exigible para la emisión de la Resolución de Adjudicación.

## ARTICULO 20°

La Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, no requerirá realizar las tres (03) inspecciones y revertirá de manera automática al dominio municipal cuando dichos lotes de terreno se encuentren bajo las causales establecidas en el Artículo 8° inc. a), b), d), e) y en los siguientes casos:

- Cuando se detecte que el poseedor cuenta con otra propiedad en la Provincia de Paita.
- Cuando se compruebe que existen familias que ostentan doble posesión, se revertirá la posesión más reciente de manera automática al dominio municipal.
- Cuando existan indicios fehacientes de lotes abandonados constatados en los empadronamientos masivos.

## CAPITULO V DE LOS REGISTROS

### ARTICULO 21°

Se deberá realizar verificaciones, inspecciones inopinadas y reempadronamientos periódicos con el fin de tener actualizado el respectivo padrón de moradores y detectar el tráfico de lotes y así llevar registros actualizados a través de padrones municipales en los cuales se verificara de manera actualizada los posesionarios reales de aquellos lotes de terreno que se encuentran en proceso de reversión como de adjudicación. Para estos efectos la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos y efectuara los siguientes registros:

- 
- a) Registros de posesionarios que efectuaron cualquier tipo de transferencia del lote que le fue adjudicado, para así poder tener en consideración que dichas personas no tienen necesidad de vivienda.
  - b) Registros de lotes revertidos y no adjudicados con la finalidad de tener conocimiento de la disponibilidad de lotes y poder otorgarlos a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos en el TUPA.
  - c) Registro de aquellos administrados que soliciten autorización para ausentarse de su lote de terreno, y de esta manera contribuir al control y verificación de las posesión como también de real necesidad de los moradores.
  - d) Registro de aquellos administrados que haga posible la identificación de la persona a las que se les ha revertido la posesión de terreno inicialmente adjudicado a favor.
- 
- 

## CAPITULO VI DE LAS SANCIONES

### ARTICULO 22°



Las personas como Teniente Gobernadores, Secretarios Generales, Coordinadores u otras autoridades representativas del pueblo que realicen actos de entrega de lotes, reubicación, desalojos inopinados sin previo proceso, que especulen o trafiquen con terrenos del Estado y/o de propiedad municipal, que realicen cobros indebidos sin que justifique dicho cobro ante la Entidad Edil, serán denunciados por el acto ilícito que realice cobros indebidos sin que justifique dicho cobro ante la Entidad Edil, serán denunciados por el acto ilícito que realice ante el Representante del Ministerio Publico, siendo sentenciado y condenado por el o los delitos denunciados por los actos descritos líneas arriba, se les revertirá el lote de terreno que se les haya adjudicado y quedaran inscritos en el Registro de personas a las que se les ha revertido la posesión de terreno y quedaran permanentemente impedidos de beneficiarse de cualquier programa municipal de vivienda que promueva la Municipalidad Provincial de Paita.



**CAPITULO VII  
COMISION DE REVERSIONES**

**ARTICULO 23°.-** De los Miembros

La Comisión de Reversión estará conformada por los siguientes miembros:

- a) Gerente de Desarrollo Urbano y Rural.
- b) Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos.
- c) Gerente de Asesoría Jurídica.
- d) Presidente y/o miembros de la Comisión N° XI - Asentamientos Humanos y Gestión del Riesgo de Desastres como veedor con voz pero sin voto.
- e) Presidente y/o miembro de la Comisión N° IV - Desarrollo Urbano y Rural como veedor con voz pero sin voto.



**CAPITULO VIII  
DISPOSICIONES FINALES**

**Primera**

Déjese sin efecto las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

**Segunda**

El presente Reglamento entrara en vigencia al día siguiente de su publicación.

