



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA

100
SULLANA

ORDENANZA MUNICIPAL N° 27- 2011 - MPS

Sullana, 22 de Diciembre del 2011

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA

POR CUANTO:

VISTO: El Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de fecha 21 de Diciembre del 2011; el Dictamen N° 006-2011/MPS-CM.ODUIySFL, el expediente administrativo organizado por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y Asentamientos Humanos, mediante el Informe N° 8847-2011/ MPS-SGDUCCUyAA.HH, mediante el cual se eleva para su aprobación el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la Directiva **"Lineamientos para la aplicación del Procedimiento de Expropiación previsto en el art. 21° de la Ley N° 28687 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA"**; y,

CONSIDERANDO:

Que, las Municipalidades Provinciales y Distritales son los Órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por el Artículo Único de la Ley N° 28607, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972;

Que, de acuerdo a los artículos 39° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en concordancia con el numeral 4 del artículo 200° de la Constitución Política del Perú, el Concejo Municipal ejerce función Normativa, entre otros dispositivos, legislar mediante Ordenanzas que son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura Normativa Municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regularización, la administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que las Municipalidades tienen competencia normativa, las cuales tienen rango de Ley, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 194° de la Constitución Política del Perú;

Que, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 8) del artículo 9° señala: Corresponde al Concejo Municipal: "Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos";

Que, mediante el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento del artículo 21° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, que contiene las disposiciones reglamentarias relacionadas con el procedimiento de expropiación con fines de formalización de la propiedad;

Que, la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento antes referido, dispone que la entidad formalizadora se encuentra facultada a emitir las directivas que resulten necesarias para una mejor aplicación del citado Reglamento;

Que, de acuerdo con lo expresado en el documento de visto, emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y Asentamientos Humanos, resulta necesario establecer los lineamientos y criterios uniformes que permitan tramitar eficientemente el Procedimiento de Expropiación previsto en el art. 21° de la Ley N° 28687 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA";



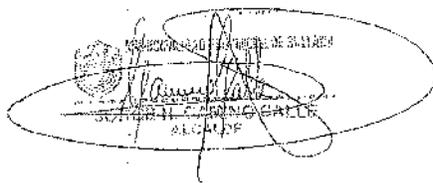
SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Aprobar la Ordenanza Municipal que aprueba la DIRECTIVA N° 001-2011-MPS "Lineamientos para la aplicación del Procedimiento de Expropiación previsto en el art. 21° de la Ley N° 28687 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA", que como Anexo forma parte de la presente Ordenanza.

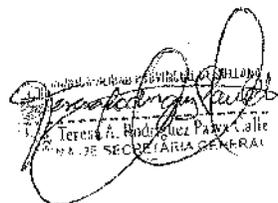
ARTICULO SEGUNDO.- Encargar a la Oficina de Informática la publicación de la presente Directiva en la página web de la Entidad.

ARTÍCULO TERCERO.- La citada Directiva entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



ROBERTO CARRINOGALLO
ALCALDE



TERESA R. RODRIGUEZ PAREDA
SECRETARIA GENERAL

DIRECTIVA N° 001-2011-MPS

Lineamientos para la aplicación del Procedimiento de Expropiación previsto en el art. 21° de la Ley N° 28687 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA

I. OBJETIVO

Establecer los lineamientos y criterios uniformes para el desarrollo del procedimiento de expropiación a que se refiere el artículo 21° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, modificado por la Ley N° 29320.

II. FINALIDAD

Contar con un instrumento que permita a los órganos de línea de la Municipalidad Provincial de Sullana, evaluar y ejecutar de manera uniforme los procedimientos de expropiación con fines de formalización de la propiedad.

III. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.
- Ley N° 29320-Ley que modifica el artículo 21° de la Ley N° 28687.
- Ley N° 27117 Ley General de Expropiaciones.
- Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del artículo 21° de la Ley N° 28687.
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".

IV. ALCANCE

La presente Directiva es de observancia obligatoria para todos los órganos de línea de la Municipalidad Provincial de Sullana, vinculados con la evaluación, ejecución y desarrollo de los procedimientos de expropiación con fines de formalización de la propiedad a que se refiere al artículo 21° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de la Formalización de la propiedad informal acceso al suelo y dotación de servicios básicos, modificado por la Ley N° 29320, y su Reglamento, aprobado por D.S N° 004-2009-VIVIENDA.

V. NORMAS GENERALES

De acuerdo con el segundo párrafo del numeral 21° del artículo 21° de la Ley N° 28687 modificado por la Ley N° 29320, las Municipalidades Provinciales asumen la calidad de sujetos activos de la expropiación.

La Municipalidad Provincial de Sullana, en el ámbito de su respectiva competencia, ejecuta acciones previas al procedimiento de expropiación, el procedimiento de expropiación y las etapas posteriores de formalización integral e individual, de acuerdo a la ley N° 29320 y su Reglamento aprobado por el Decreto



Supremo N° 004-2009 - VIVIENDA y las normas de formalización de la propiedad en predios urbanos.

VI. NORMAS ESPECIFICAS

6.1 ACCIONES PREVIAS PARA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACION

6.1.1 ELABORACION DEL DIAGNOSTICO FISICO LEGAL

El diagnóstico físico legal tiene como finalidad determinar las condiciones técnicas y legales necesarias para la ejecución del procedimiento de expropiación a que se refiere el artículo 21° de la Ley N° 28687 modificado por la Ley N° 29320 y su Reglamento aprobado por el D.S N°004-2009-VIVIENDA.

El Diagnóstico Físico Legal deberá contener lo siguiente:

a) La fecha de ocupación de la posesión informal a fin de determinar el cumplimiento del requisito de antigüedad con anterioridad al 31 de diciembre de 2004.

b) Los antecedentes de dominio del predio ocupado, determinando si se trata de propiedad privada y si existe superposición con otros derechos, evaluando los antecedentes registrales y los títulos existentes. Para este efecto, se deberá contar con el informe de catastro que emita la SUNARP, respecto del área ocupada por la posesión informal.

c) La identificación y verificación de títulos de propiedad del predio matriz ocupado por la posesión informal, que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios.

d) El nivel de formalización de los lotes de la posesión informal, a fin de verificar la existencia de títulos de propiedad que pudieran haber sido emitidos a favor de sus ocupantes por las entidades competentes, inscritos o no en el Registro de Predios.

e) La identificación de los documentos que acrediten transferencia de propiedad a favor de algunos de los ocupantes de la posesión informal. En caso se verifique que la ubicación y cantidad de los lotes transferidos no permitan definir un Plano de Trazado y Lotización sin solución de continuidad, no resultará procedente iniciar un procedimiento de expropiación, indicándose la alternativa de formalización que resulte aplicable.

f) La consolidación de la posesión informal se verificará a través de la constatación de la situación de hecho en la que se refleje la existencia de lotes cuyas áreas estén definidas físicamente dentro de manzanas delimitadas con trazos de vías en uso. Asimismo, se verificará con el nivel de ocupación efectiva que deberá ser mayor al 80% de los lotes de la posesión informal respecto del área materia de expropiación.

g) La verificación de transferencias, inscritas o no, de terrenos de Comunidades Campesinas en contravención a las Leyes Nos 24657, 26845, 27046 y 28685. En caso se determine la existencia de tal situación se procede a ejecutar las acciones de formalización independizando el área ocupada por la posesión informal a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Sullana, en aplicación de lo previsto en la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29320,



la Quinta Disposición Complementaria Final del Reglamento del Artículo 21° de la Ley 28687 y otras normas complementarias.

h) Verificar la existencia de procesos judiciales en trámite o mandatos judiciales en ejecución de sentencia que versen sobre la propiedad o posesión del predio materia de expropiación. Para tal efecto, se deberá considerar lo siguiente:

1. Cuando existan procesos judiciales a que se refiere el numeral 21.6 del artículo 21° de la Ley N° 28687 modificado por la Ley N° 29320, concordado con el numeral 11.3 del artículo 11° de la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones, procede la expropiación debiendo identificarse a las partes del proceso para que en su oportunidad se pueda realizar la consignación de la indemnización justipreciada, a que se refiere el artículo 13° del Reglamento aprobado por el D.S N° 004-2009-VIVIENDA.

2. Cuando existan Procesos Judiciales en trámite, en los que se discute el derecho de posesión entre propietarios y poseedores, tales como reivindicación, interdicto de recobrar, desalojo, entre otros, no procede la expropiación, salvo que exista comunicación fehaciente del propietario sobre su desistimiento y la correspondiente resolución de conclusión del proceso.

3. Cuando existan mandatos judiciales en ejecución de sentencia que versen sobre la posesión del predio y en los que haya vencido el propietario, procederá la expropiación, siempre que el propietario comunique fehacientemente su decisión de no hacer efectiva la sentencia o renuncie a la ejecución de ésta.

i) Identificar el domicilio de los propietarios y de quienes podrían verse afectados con la expropiación, a fin de realizar las notificaciones dispuestas en los artículos 11° y 12° del Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA.

j) Identificación del destino principal de los lotes así como la existencia de lotes vacíos para su exclusión del procedimiento de expropiación, en este último caso.

k) La existencia de cualquier otra condición relevante para la procedencia de la expropiación.

El informe de diagnóstico deberá ser elaborado y suscrito por un Abogado y un Ingeniero o Arquitecto, y contendrá la conformidad del Jefe del Área de Saneamiento Físico Legal y Sub Gerente de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y Asentamientos Humanos con la respectiva visación adjuntando los correspondientes planos de diagnóstico.

6.1.2 ORDENANZA MUNICIPAL

Se deberá solicitar mediante Ordenanza Municipal autorizar el inicio del proceso de expropiación.

6.2 LEVANTAMIENTO CATASTRAL Y DE INFORMACION EN CAMPO

Se podrá ejecutar las acciones de levantamiento catastral y de información en campo de manera paralela o simultánea al Diagnóstico Físico Legal, cuando se cuente con información consistente sobre la factibilidad de ejecutar el



procedimiento de expropiación. En estos casos, se deberá evaluar el uso eficiente de recursos involucrados a fin de no repetir actividades.

Son objetivos de las acciones de levantamiento catastral y de información en campo:

- a) Obtener la información gráfica relacionada con los linderos, áreas, medidas perimétricas y uso de los lotes;
- b) Identificar y recopilar información de los poseedores individuales de los lotes, para la elaboración del Padrón de Pobladores y para otros fines que resulten necesarios;
- c) Brindar Información respecto de los lotes y áreas que serán excluidos del procedimiento de expropiación.

La información gráfica será obtenida mediante acciones de geodesia, topografía y verificación de los lotes y áreas ocupadas por la posesión informal. Esta información tiene como finalidad determinar las áreas de vivienda, comercio, circulación y equipamiento urbano mediante la representación gráfica en un plano catastral, el cual se regirá por las especificaciones técnicas y lineamientos establecidos por las normas técnicas catastrales, y contendrá en forma obligatoria el sistema de coordenadas de uso oficial y la codificación catastral en cada una de las unidades prediales. El Código Único Catastral (CUC) se asignará en campo de forma correlativa de acuerdo a los lineamientos que dicte Catastro.

La información de los poseedores será obtenida mediante el llenado de las Fichas Catastrales respectivas, en las que se consignará los datos del poseedor y la información en la base descriptiva de las características del predio.

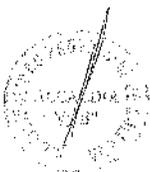
La información gráfica y alfanumérica serán levantadas en campo de manera simultánea y serán sistematizadas en el Área de Saneamiento Físico Legal a fin de incorporarlas a la base de datos catastral que administra la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y Asentamientos Humanos. Esta información servirá de base para la elaboración del Plano Perimétrico y de Trazado y Lotización de acuerdo a los lineamientos técnicos vigentes.

El Plano Perimétrico deberá representar gráficamente el área que efectivamente ocupa la posesión informal, excluyéndose las áreas y lotes vacíos, así como los lotes que fueron objeto de transferencia por el sujeto pasivo de la expropiación a favor de algunos poseedores, los que serán independizados en el Registro de Predios manteniendo el propietario la titularidad sobre éstos, de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 41° del Reglamento vigente de Inscripciones del Registro de Predios.

El Plano de Trazado y Lotización contendrá distribución de los lotes, las áreas de circulación y en general, las áreas de dominio y/o uso público.

El Padrón de Pobladores comprenderá a los poseedores que efectivamente se encuentren en posesión de su respectivo lote. Se podrá recopilar de los poseedores los documentos que sustenten la posesión individual de éstos, así como su documentación personal.

Los poseedores proporcionarán la información y documentación relacionada con la posesión y/o propiedad de los lotes que ocupen, debiendo suscribir una declaración jurada de que no existen contratos u otros actos jurídicos mediante los cuales hayan adquirido la propiedad de los lotes que ocupan, a fin de evitar cualquier problema posterior respecto al pago de la oferta de venta.



El trámite de expropiación sólo continuará en los casos en que así lo determine el informe de diagnóstico y siempre que se cumplan con los requisitos técnicos y legales establecidos para la formalización de la propiedad. Cuando el informe diagnóstico determine que no resulta factible continuar con dicho trámite o se advierta la necesidad de cumplirse condiciones previas para que esta proceda, no se continuaran con las acciones sin perjuicio que posteriormente, se vuelva a evaluar su factibilidad.

El Informe que disponga la continuación del trámite de expropiación deberá contar con la autorización de la Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y visada de conformidad con el Área de Saneamiento Físico Legal y la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y Asentamientos Humanos.

6.3 VALORIZACIÓN Y CONVOCATORIA

La Municipalidad Provincial de Sullana, a través de la Secretaria General remitirá al órgano competente del Poder Ejecutivo en materias de valorización y tasación el expediente conteniendo la Información técnica necesaria para la determinación del valor del área materia de expropiación.

Una vez recibida la valorización, la Municipalidad Provincial de Sullana ejecutará las acciones de difusión necesarias para la convocatoria de una Asamblea Informativa.

6.4 ASAMBLEA INFORMATIVA

La Asamblea Informativa tiene por objeto dar a conocer a los pobladores el resultado del diagnóstico físico legal efectuado la valorización del área materia de expropiación y de ser factible, al valor estimado de cada uno de los lotes que conforman la posesión informal conforme a la fórmula establecida en el numeral 6.7.6 de la presente Directiva; así como la naturaleza del proceso ulterior de titulación y formalización de la propiedad con previo pago.

Sobre la base de lo informado se recogerán las opiniones de los pobladores de la posesión informal, los mismos que constarán en un informe suscrito por un Abogado y un Ingeniero o Arquitecto asignado por la Oficina Zonal correspondiente. A este Informe se le adjuntará el acta de la Asamblea Informativa y el listado de los pobladores asistentes.

6.5 CONFORMACION DEL EXPEDIENTE TECNICO DE EXPROIACION

La Municipalidad Provincial de Sullana deberá elaborar el expediente de expropiación teniendo en cuenta lo siguiente:

a) NUMERACION DEL EXPEDIENTE TECNICO.-

Se deberá asignar una numeración correlativa ascendente a cada expediente a efectos de guardar un orden y facilitar su identificación y control. Dicha numeración estará compuesta por 03 dígitos, iniciando en 001, seguido del año de inicio del trámite, tipo de procedimiento (Expropiación) y la referencia a la provincia de Sullana a cargo del procedimiento.

Tomando como ejemplo el primer expediente de expropiación sería 001-2011-EXPROIACION/SULLANA.



b) CONTENIDO DEL EXPEDIENTE TECNICO.-

Deberá contener el Informe Diagnóstico Físico Legal, el Informe a que se refiere el numeral 6.4 de la presente Directiva la Valorización efectuada por la entidad correspondiente y los respectivos planos (Perimétrico y de Trazado y Lotización) del área materia de expropiación.

El expediente técnico debidamente foliado, deberá contar con la autorización del Jefe del Área de Saneamiento Físico Legal y el visado de conformidad de la Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Control Urbano.

El expediente será remitido a la Secretaría General para la ejecución de las acciones correspondientes al trámite de aprobación de la Ley Autoritativa que disponga la expropiación de las áreas respectivas.

6.6 EJECUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACION

La ejecución del procedimiento de expropiación se inicia con la publicación de la Ley Autoritativa.

6.6.1 ANOTACIÓN EN PREDIOS INSCRITOS

La Municipalidad Provincial de Sullana correspondiente en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles de publicada la ley autoritativa solicitará al Registro de Predios la anotación preventiva del Inicio del procedimiento expropiatorio, siendo suficiente para este efecto la comunicación que se dirija en ese sentido con la indicación exacta de las partidas registrales afectadas y el plano perimétrico del área objeto de expropiación. En caso la expropiación comprenda sólo parte de un predio, se deberá presentar, además el plano del área remanente, siempre que resulte factible determinarla.

6.6.2 ANOTACIÓN EN PREDIOS NO INSCRITOS

En el mismo plazo señalado en el numeral anterior, la Municipalidad Provincial de Sullana solicitará al Registro de Predios la apertura de la partida especial a que se refiere el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 29320, indicando el número de la Ley autoritativa y acompañando el plano perimétrico del área materia de expropiación, a fin de inscribir la anotación preventiva de inicio del procedimiento y el dominio del Estado sobre dicha área.

6.6.3 DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para las acciones de trato directo y/o consignación del monto de la indemnización justipreciada en los casos que resulte procedente, se deberá contar con el Informe correspondiente que emita la Gerencia de Planificación y Presupuesto para la continuación del procedimiento, quien además ejecutará las acciones correspondientes para la obtención de la disponibilidad presupuestal que se requiera.

6.6.4 TRATO DIRECTO EN BIENES INSCRITOS

En un plazo no mayor de cinco (5) días calendario, contados a partir de la publicación de la Ley autoritativa, la Municipalidad Provincial de Sullana formulará mediante carta notarial al sujeto pasivo, una oferta igual al monto del valor comercial actualizado del Inmueble a expropiarse de acuerdo a la valorización efectuada



por el órgano competente del Poder Ejecutivo más un porcentaje equivalente al 5% de dicho valor por concepto de compensación por el eventual perjuicio.

El sujeto pasivo, en un plazo de 10 días hábiles de recibida la carta notaria referida, podrá aceptar la oferta sin plazo ni condición. En este caso, la Municipalidad Provincial de Sullana solicitará a Gerencia de Administración y Finanzas, y Gerencia Planificación y Presupuesto que realicen las acciones necesarias para efectuar el pago de la indemnización justipreciada a favor del sujeto pasivo dentro del plazo de tres (03) meses contados desde la fecha de publicación de la ley autoritativa de expropiación.

En caso que el bien se encuentre afecto a gravámenes, embargos u otras medidas judiciales o extrajudiciales, se consignará el justiprecio para asegurar el pago de dichas medidas con conocimiento de los titulares de éstas, los que podrán hacer valer su derecho en esa vía.

6.6.5 TRATO DIRECTO EN BIENES NO INSCRITOS

Tratándose de bienes no inscritos se realizará la notificación personal a los propietarios en sus respectivos domicilios, de conocerse éstos.

De ser éstos inciertos o de ignorarse, se realizará una publicación en el Diario Oficial El Peruano o en el diario a cargo de las publicaciones judiciales en la respectiva provincia; y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia donde se ubique el predio que contendrá la descripción del bien materia de expropiación, su extensión, el nombre del propietario identificado, cuando corresponda, el nombre de la posesión informal, el monto de la indemnización justipreciada, así como el plazo de diez (10) días hábiles para comunicar su aceptación o rechazo de la oferta.

Transcurrido el plazo antes referido desde la última publicación sin que se presente oposición alguna se realizará la consignación de la indemnización justipreciada. En este caso, la Municipalidad Provincial de Sullana deberá realizar las acciones necesarias para Inmatricular el Inmueble e inscribir su dominio a favor del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9° del Reglamento de la ley N° 29320, lo previsto en este numeral también resulta aplicable para los casos de bienes inscritos en los que se desconozca el domicilio del titular registral.

6.6.6 PAGO POR CONSIGNACIÓN

Si el sujeto pasivo no acepta la oferta la Municipalidad Provincial de Sullana deberá consignar la indemnización justipreciada, con lo cual se entiende efectuado válidamente el pago.

También se entiende efectuado válidamente el pago con la consignación, en aquellos casos en los que no se ubique al titular de la propiedad privada ocupada por la posesión informal.

En los casos que exista duplicidad registral, total o parcial así como cuando existan procesos judiciales en los que se discuta el derecho de propiedad sobre el bien, procederá la consignación, con la cual se tendrá por efectuado válidamente el pago. Realizada la consignación, se continuará con el procedimiento de expropiación.

6.6.7 INSCRIPCIÓN DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO MATRIZ A FAVOR DEL ESTADO

La inscripción de la transferencia de propiedad de los terrenos afectados a favor del Estado, se efectúa en mérito del documento que remita la



Municipalidad Provincial de Sullana al Registro de Predios acompañando la copia certificada del documento que acredite el pago de la indemnización justipreciada, de acuerdo con la valoración efectuada por el órgano competente del Poder Ejecutivo.

Las áreas y lotes vacíos así como los lotes respecto de los cuales se celebraron contratos de transferencia entre el sujeto pasivo de la expropiación y los poseedores ya excluidos del área objeto de expropiación, continuaran inscritos a favor del propietario registral.

6.7 EJECUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INDIVIDUAL

6.7.1 MAYOR VALOR DEL JUSTIPRECIO Y AUTORIZACIÓN DE LOS POSEEDORES BENEFICIARIOS

A la ficha del empadronamiento se anexará una declaración jurada en la que se autorice a la Municipalidad Provincial de Sullana a constituir unilateralmente una hipoteca sobre el predio materia de adjudicación que garantice el pago del mayor valor de la indemnización justipreciada que se determine en sede Judicial o arbitral, de ser el caso.

6.7.2 CALIFICACIÓN

La calificación es la evaluación de toda la información consignada en la ficha de empadronamiento así como la valoración de la documentación recabada en esta diligencia tales como documentos de identidad posesión, declaraciones juradas, entre otros que son anexados a la ficha y en cuyo mérito se podrá declarar aptos a los poseedores para la emisión del correspondiente Instrumento de Formalización.

6.7.3 CONTINGENCIA

Es el estado situacional asignado a un predio cuando de la calificación se desprende la existencia de circunstancias que no permiten concluir su formalización individual, requiriéndose la realización de una acción de los poseedores o una acción de la Municipalidad Provincial de Sullana.

6.7.4 EL LEVANTAMIENTO DE CONTINGENCIAS

Para el levantamiento de las Contingencias de Titular Ausente, Falta de Documentos y Lote Abandonado, se establecerá un máximo de tres (03) visitas adicionales al predio luego de lo cual la Municipalidad Provincial de Sullana suspenderá la titulación conforme al numeral 17.1 del artículo 17° del Reglamento, hasta que los interesados soliciten la continuación del proceso de titulación y acrediten la posesión efectiva sobre sus predios.

Para estos casos se adicionará el costo de formalización al valor del predio, no siendo aplicable lo dispuesto por la Décima Séptima Disposición Complementaria y Final del D.S N° 006-006-VIVIENDA, manteniendo el Estado la titularidad sobre estos predios.

6.7.5 EXISTENCIA DE CONTRATOS OTORGADOS POR EL PROPIETARIO DEL PREDIO MATRIZ A FAVOR DE LOS POSEEDORES



Si durante el levantamiento catastral y de información en campo no se ubicara al poseedor del lote, la Municipalidad Provincial de Sullana notificará mediante carteles que se colocarán en el lote y en un lugar público de la posesión informal para que en un plazo máximo de días (10) días calendarios, presente los documentos que acreditan su posesión y/o propiedad, así como la declaración Jurada a que se refiere el numeral 6.7.1 de la presente Directiva. Vencido el plazo sin que se cumpla con lo establecido, el poseedor se sujetará a los requisitos establecidos por el reglamento para la titulación debiendo asumir el pago del valor de la Indemnización justipreciada que le corresponde a su lote.

Si durante la etapa de calificación se verifica la existencia de documentación contradictoria con las declaraciones juradas formuladas por los poseedores prevalecerá la información consignada en tales declaraciones debiendo continuarse con el procedimiento de formalización individual previsto en el numeral 6.7.1 y siguientes de la presente Directiva.

6.7.6 DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS LOTES

El valor de cada uno de los lotes de la posesión informal será determinado por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y Asentamientos Humanos en base a los planos y el monto de la indemnización justipreciada fijada por la autoridad competente que serán proporcionados por la Municipalidad Provincial de Sullana. Este valor se determina de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCPa = (VCM/m^2 \times APa) + \frac{VCM/m^2 \times AUp \times APa}{\sum APi}$$

VCPa	:	Valor Comercial del Predio a Adjudicar.
VCM/m²	:	Valor Comercial del Predio Matriz por m ² .
APa	:	Área del Predio a Adjudicar.
AUp	:	Área de Uso Público, que es igual a la suma de todas las áreas que no están comprendidas como vivienda o comercio.
$\sum APi$:	Sumatoria del área de los Predios Individuales.

El valor determinado de cada uno de los lotes será incorporado al Sistema de Titulación por la Oficina de Sistemas.

6.7.7 DE LA COMUNICACION DEL VALOR DEL PREDIO Y SU PAGO

Cumplidos los requisitos establecidos y haber sido calificado APTO. La Municipalidad Provincial de Sullana comunicará al poseedor beneficiario el monto del valor que le corresponde a su lote quien deberá cancelar este valor en un plazo no mayor de seis (06) meses de comunicado este monto, pudiendo ser renovado este plazo. Este valor no comprende el costo de formalización a que se refiere el artículo 9° del Reglamento aprobado por el D.S N° 006-2006-VIVIENDA.

Vencido el plazo sin que se haya efectuado el pago. La Municipalidad Provincial de Sullana suspenderá la titulación hasta que los interesados soliciten la continuación del proceso de titulación.

6.7.8 DE LA COMUNICACIÓN AL POSEEDOR DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO POR EL MAYOR VALOR



CUANDO EXISTA CUESTIONAMIENTO AL MONTO DE LA INDEMNIZACION JUSTIPRECIADA

La comunicación del monto del valor de su lote al poseedor beneficiario, también incluirá la comunicación de la obligación de pago de un mayor valor que se determine en sede arbitral o judicial, en caso se haya cuestionado el valor de la indemnización justipreciada y que la emisión del título estará sujeta a la Inscripción de la carga prevista en el numeral 21.9 del artículo 21° de la Ley N° 28687.

Una vez determinado el mayor valor de la indemnización justipreciada en sede judicial o arbitral, se comunicará a los beneficiarios que se ha ejecutado la carga prevista en el párrafo anterior con la constitución de la hipoteca unilateral a que se refiere el numeral 6.7.1 de la presente Directiva, requiriéndoles el pago que les corresponde según la valorización que se efectúe con la fórmula prevista en el numeral 6.7.6. Para estos efectos el cobro del mayor valor se sujetará a los plazos previstos en el primer párrafo del numeral 6.7.7 de la presente Directiva, bajo apercibimiento de ejecutar la citada garantía.

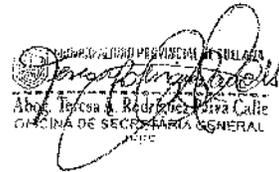
En caso el proceso judicial o arbitral concluya sin que se determine un mayor valor de la indemnización justipreciada o el beneficiario haya cumplido con pagar este valor, se procederá a levantar las cargas constituidas en los títulos emitidos

VII. VIGENCIA

La presente Directiva entra en vigencia a partir del día siguiente de su aprobación.



ALCALDE
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA
CALLE T. GASTINO CALLE



SECRETARÍA GENERAL
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA
Abog. Teresa A. Rodríguez Rivera Calle
OFICINA DE SECRETARÍA GENERAL