



ORDENANZA MUNICIPAL N° 017-2019-MPCP

Pucallpa, 19 de julio de 2019

EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Provincia de Coronel Portillo visto el Expediente Interno N° 4013-2019, en Sesión Ordinaria N° 14-2019, de fecha 18 de Julio del 2019, emitió el Acuerdo N° 79-2019, contenido en el acta de la referida sesión, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido por el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, estableciéndose dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante Informe N° 082-2019-MPCP-GAT-CAT de fecha 25 de febrero del 2019, la Sub Gerencia de Catastro plantea la propuesta técnica para posibilitar la titulación individual de lotes, creando los incentivos necesarios para dicho fin;

Que, mediante Informe Legal N° 353-2019-MPCP-GM-GAJ de fecha 29 de baril del 2019, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que resulta viable la aprobación y promulgación de la nueva ordenanza que crea beneficios para la adjudicación directa de lotes por compra venta a sus actuales poseedores en el casco urbano antiguo de la ciudad de Pucallpa; asimismo, mediante Informe N° 150-2019-MPCP-GAT de fecha 02 de julio de 2019, la Gerencia de Acondicionamiento Territorial opina que la propuesta de ordenanza materia de estudio, resulta viable salvo mejor parecer del Concejo de Regidores;

Que, mediante Dictamen N° 014-2019-MPCP-CR-CP-CODUyFP de fecha 12 de julio del 2019, la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Formalización de la Propiedad dictamina aprobar la ordenanza materia de análisis; en consecuencia mediante Provedo N° 79-2019-MPCP-ALC-GSG de fecha 19 de julio del 2019 la Gerencia de Secretaría General comunica que mediante Acuerdo N° 079-2019 adoptado en Sesión Ordinaria N° 014-2019 de fecha 18 de julio de 2019, por unanimidad de votos del número legal de sus miembros, el Concejo Municipal acordó aprobar el Dictamen antes expuesto;

Que la Ley N° 27783 - Ley de Bases de la Descentralización, en su artículo 43°, inciso h) señala como competencia compartida de las municipalidades la vivienda y la renovación urbana; asimismo el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su artículo 2°, numeral 2.2., hace la correspondiente distinción entre los bienes de dominio público y privado del Estado, definiéndose en el inciso b) a los bienes de dominio privado como "aquellos bienes estatales, que siendo propiedad del Estado o de alguna entidad no están destinados al uso público ni



afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos”;

Que, siguiendo el hilo discursivo del párrafo anterior, el artículo 12º señala: “los actos que realizan los gobiernos locales respecto de los bienes de su propiedad y de los de dominio público que se encuentren bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley orgánica de Municipalidades, así como por la Ley N° 29151 y el Reglamento, en lo que le fuere aplicable, debiendo registrar y/o actualizar la información de los referidos bienes en el SINABIP”.

Que, mediante Decreto Ley N° 11348 de fecha 27 de abril de 1950, el Estado adjudicó al Concejo Provincial de Pucallpa de la Provincia de Coronel Portillo, todos los terrenos comprendidos en el mismo y se le facultó el enajenar los lotes de terrenos concedidos, ciñéndose al **Plano Regulador** que se aprobaría, sujetándose entre sus principales disposiciones a reconocer la preferencia para la adquisición de los lotes a quienes los tuvieran edificados, siempre que la ubicación de los lotes respectivos no resultase afectada por el Plano Regulador y que la extensión superficial no exceda de las limitaciones del presente Decreto ley (2,500.00 m2.);

Que el Reglamento de Adjudicación de terrenos Fiscales para fines Urbanos, señala en su Artículo 14º, inc. b), que las Municipalidades Provinciales pueden adjudicar terrenos de su propiedad bajo la modalidad de “venta o arrendamiento, en forma directa, a precio de tasación oficial, en casos de emergencia o con fines de inversión que generen ocupación o cumplan fines sociales a favor de personas naturales o jurídicas que garanticen la ejecución de un proyecto determinado”. En la norma precitada, en el Artículo 18º, inciso c), numeral 2) se precisa que los fines sociales son aquellos orientados a coadyuvar a la función social del Estado para satisfacer - en este caso - la necesidad de vivienda única de tipo económico a través de Programas Municipales a favor de personas individuales, sociedades conyugales o asociaciones y cooperativas con fines de vivienda. Asimismo, se indica y precisa en el Artículo 16º que las adjudicaciones cualquiera sea su modalidad, deberán ser autorizadas y/o aprobadas por Resolución de Alcaldía, previo acuerdo de Concejo, donde se precise la finalidad de la donación y se formalizará mediante Escritura pública; finalmente, se señala que las adjudicaciones se realizarán a precio de tasación oficial (Artículo 18º), sujetándose a los reglamentos y normas vigentes sobre tasación de terrenos (Artículo 23º inc. e);

Que ante esta realidad, la actual Gestión Edil, dentro de la política de hacer de “Pucallpa una Ciudad de Propietarios”, está presentando una Propuesta Técnico-legal para desarrollar un mecanismo vía Ordenanza para que los pobladores de menores recursos económicos de este sector de la ciudad, puedan acceder a la propiedad del suelo que poseen para el uso de vivienda, con los consiguientes beneficios de seguridad jurídica, seguridad física, habitabilidad, disponibilidad de servicios básicos, disponibilidad de servicios públicos complementarios y principal y fundamentalmente a un **valor asequible** dentro de sus posibilidades de ingresos económicos;

Que, por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades conferidas en los artículos 9º numeral 8 y 20º inciso 6 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal de la Provincia de Coronel Portillo, mediante Acuerdo de Concejo N° 079-2019, adoptado en Sesión Ordinaria N° 014-2019, se aprueba la siguiente ordenanza:



**ORDENANZA QUE ESTABLECE INCENTIVOS PARA LA ADJUDICACIÓN
DIRECTA DE LOTES
POR COMPRA-VENTA DEL PLANO REGULADOR DE PUCALLPA**



Artículo 1°.- La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer incentivos económicos y administrativos para la Adjudicación Directa por Compra-Venta de Lotes urbanos municipales del Plano Regulador de Pucallpa, con fines específicos de vivienda; reconociéndose la preferencia para la adquisición de los mismos a aquellas familias que los tengan edificados, cumpliendo con las normas legales sobre la materia, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad y los trámites y procedimientos que se establecen en la presente ordenanza.



Artículo 2°.- Los incentivos económicos y administrativos que se establecen con la presente Ordenanza son los siguientes:

a). Los actuales ocupantes y/o poseionarios de los Lotes que se acojan a los incentivos de la presente ordenanza, en los procesos regulares de Adjudicación Directa por la Compra-Venta abonaran a la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, como precio del terreno el 50% de la valorización oficial que efectúe la Sub-Gerencia de Catastro de la GAT, con las siguientes condicionantes:



- I. El poseionario podrá acogerse a los beneficios de la Ordenanza dentro del plazo de (01) año de publicada la misma, con el 15% de cuota inicial y el saldo en las cuotas. Para los demás años la cuota inicial será de 20%.
- II. El o los poseionarios, a título individual, en sociedad conyugal o en convivencia deberá acreditar que no tiene otra propiedad en el ámbito territorial de la provincia de Coronel Portillo para fines de vivienda. Para cumplir este requisito, se exigirá la presentación del Certificado Negativo de Propiedad que expide la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa. Los que tuvieran más de una propiedad el valor de adjudicación será al 100% del valor oficial.
- III. El área materia de adjudicación para un solo solicitante no podrá ser mayor de 500.00 m2. El superávit de área será valorizado con el 100% del valor del arancel vigente para la vía o vías donde se ubique el lote.
- IV. Están excluidas de los beneficios de la presente Ordenanza las personas naturales y jurídicas poseionarias que destinen el Lote a otros usos que no sea el de vivienda. De igual manera, quedan excluidos aquellos lotes que posean edificaciones cuyo diseño arquitectónico este destinado a hoteles, fabricas, depósitos y otros incompatibles con los fines de vivienda, salvo los destinados a vivienda-taller o vivienda-tienda.
- V. El terreno no debe ubicarse dentro de zonas de riesgo.



Se precisa que el precio del terreno al 50% para efectos de su adjudicación sólo es aplicable para dicho fin, pues para efectos del cálculo del impuesto predial y otros conceptos habidos y por haber, será de aplicación el 100% del valor oficial del terreno materia de adjudicación.



b). Los actuales ocupantes y/o poseionarios de los Lotes que se acojan a los incentivos de la presente ordenanza, respecto a la forma o modalidad de pago, podrán cancelar el precio del terreno incluida la rebaja del 50% al contado y/o a plazos, con las siguientes condiciones:





- I. Para la cancelación a plazos deberá suscribirse un Convenio de pago en la Gerencia de Administración Tributaria con una cuota inicial del (15%) si el valor del lote no supera los S/. 8,593.75 N.S. Para montos superiores será del 10%. En dicho convenio se estipulará los intereses correspondientes, conforme a Ley.
- II. El saldo del valor rebajado del Lote, será cancelado en cuotas mensuales hasta en (36) meses.
- III. El incumplimiento del pago del precio del terreno en las ventas al contado o la falta de pago de tres (03) cuotas seguidas o alternas en las ventas a plazos, será causal para declarar la caducidad o rescisión de la adjudicación y la reversión a favor de la MPCP, sin obligación de devolver el precio recibido, de conformidad con el Artículo 24° inciso c). del D.S. N° 004-85-VC, concordante con lo dispuesto en la parte pertinente de los artículos 1323° y 1563° del Código Civil, por lo que la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial controlará el cumplimiento de los compromisos asumidos por los adjudicatarios.



Artículo 3°.- Para coadyuvar también en el proceso de titulación de lotes, se dispone la aplicación de beneficio adicional que conlleve al objetivo principal, los mismos que tendrían una vigencia temporal de (01) año.



Al respecto se establecerá una tasa única de **S/. 250.00 Nuevos Soles por Sub División de Lotes en Posesión (50%)**, que serán aprobadas por la Sub Gerencia de Catastro a solicitud de los poseedores, en aplicación del Artículo 46° del Reglamento de Zonificación de los usos del Suelo del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de Pucallpa, aprobado por Ordenanza N° 013-2018-MPCP, el mismo que señala que en los casos particulares de lotes urbanos en posesión con edificaciones existentes que se encuentren inscritos en los Registros Públicos a nombre de la MPCP y que hayan sido sub-divididos al margen de los Reglamentos vigentes por motivos de compra-venta de fracciones a terceros, división y partición por herencia y que requieran un procedimiento de regularización, podrán realizarlo sólo con las siguientes condicionantes:



- I. Las Fracciones de lotes deben tener un uso residencial, debiendo estar constituido por unidades de vivienda independientes y/o Núcleos Básicos de Vivienda Unifamiliar claramente definidos.
- II. El área y frente mínimo para todas las zonificaciones deber ser de 75.00 m2 con un frente mínimo de 5.00 ML.
- III. Las Fracciones de Lotes con edificaciones inferiores a 60.00 m2 de área techada deberán recabar previamente ante las Municipalidades Provinciales los correspondientes Certificados de Habitabilidad, donde se acredite que las viviendas cuentan con un adecuado dimensionamiento espacial, teniendo espacios diferenciados para las funciones de dormir, comer y aseo.



Nota.- Las sub-divisiones que apruebe el personal técnico de esta MPCP, posibilitará que un porcentaje de pobladores que se encuentran en calidad de **co-poseedores** puedan acceder a la titulación individual, al poderse independizar y registrar los sub-lotes que poseen.



Artículo 4°.- El trámite de Adjudicación Directa por Compra-Venta para efectos de aplicación de la presente norma, es el mismo contemplado en el TUPA con la denominación **“Adjudicación de Lote en Zona Urbana (en posesión)”**.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Créese y adiciónese al Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), el procedimiento administrativo de **Certificado de Habitabilidad**, que es el documento expedido por la MPCP para las unidades de vivienda independientes y/o Núcleos Básicos de Vivienda Unifamiliar claramente definidos con área techada inferior a 60.00 m²., y cuyo dimensionamiento espacial y ambientes construidos destinados a las actividades de dormir, cocinar y aseo estén claramente definidos al interior de la edificación, cuyo valor será de S/. 120.00 Soles



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO


Segundo Leonidas Pérez Collazos
ALCALDE PROVINCIAL

