



ORDENANZA N° 204-MDPP

Puente Piedra, 03 de agosto de 2012

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PUENTE PIEDRA



VISTOS: el Informe N° 170-2012/GDU/MDPP de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 186-2012-MDPP/GAJ de la Gerencia de Asuntos Jurídicos y el Memorandum N° 311-2012-GM-MDPP de la Gerencia Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que, las municipalidades distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, precisándose en el artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", que dicha autonomía se ejercita a través de actos de gobierno administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;



Que, de acuerdo al literal d) del Artículo 73 de la Ley N° 27972, las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen competencia y ejercen funciones específicas o compartidas relacionadas a las siguientes materias: Organización del Espacio Físico - Uso del Suelo en: Zonificación, Catastro Urbano y Rural, Habilitación Urbana, Acondicionamiento Territorial, Renovación Urbana, Infraestructura Urbana o Rural Básica, Vialidad, Patrimonio Histórico, Cultural y Paisajístico;

Que, según el numeral 3.6.1 del inciso 3.6 del artículo 79 de la Ley N° 27972, son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas;



Que, de conformidad a lo establecido en el Artículo 24° de la Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 29898-Ley que modifica la Ley 29090 y establece el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, "Las municipalidades declaran la Habilitación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana;

Que, el artículo 24A de la Ley N° 29090, incorporado por el Artículo Único de la Ley N° 29898, señala que la municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. La declaración, se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano, indicando a la vez que la inscripción individual registral será gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.



Que, en materia predial el crecimiento urbano del distrito de Puente Piedra está limitado por el alto porcentaje de predios en terrenos de propiedad privada en estado de informalidad, caracterizados por su condición registral de predios rústicos dentro de área urbana, y por pertenecer a varios propietarios sujetos a un régimen de copropiedad, en donde por lo general las cuotas pertenecen mayoritariamente a un propietario vendedor, representado por el parcelero originario o una autodenominada inmobiliaria urbanizadora, constituida como sociedad anónima u otro tipo de organización societaria con fines de lucro;

Que, la regularización de los referidos terrenos se dificulta principalmente por que quienes fueron sus primeros propietarios o detentan mayoritariamente la propiedad, lejos de efectuar en ellos la habilitación urbana que corresponde conforme a ley, con fines de lucro, venden derechos y acciones inclusive a quienes con anterioridad ya han transferido por compra venta un lote de terreno, aumentando el número de copropietarios, hecho que dificulta el saneamiento de una habilitación urbana de oficio;

Que, a consecuencia de la informalidad predial, se han desarrollado en el distrito, lotizaciones ocupadas desordenadamente, sin planificación concertada con el municipio, con carencia de áreas de uso público, sin aportes obligatorios para recreación pública, sin servicios públicos complementarios, educación u otros fines o con déficit de ellos, sin equipamientos urbanos, comprobándose, que no obstante la antigüedad de dichas lotizaciones, los obligados a habilitar, es decir los propietarios mayoritarios, no han iniciado los trámites de habilitación urbana que por ley están obligados a ejecutar;



Que, el actual marco legal, en tanto dispone que la inscripción individual sea gestionada por el propietario o por la organización que agrupe a la totalidad de propietarios, no soluciona los problemas de inseguridad que podría generar el otorgamiento de los títulos individuales por el propietario;



ORDENANZA N° 204-MDPP



Que, conforme a lo expuesto la municipalidad debe adecuar el proceso de habilitación urbana de oficio como parte del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad, procurando que éste sea un instrumento eficaz y seguro para el saneamiento de la propiedad individual.

Que, en tal orden, la Municipalidad podrá promover el uso de los mecanismos legales que con la asistencia de un conciliador permitan resolver los conflictos relacionados con la inscripción individual, de manera amistosa y equitativa, que garantice la imparcialidad, rapidez, confiabilidad, reconocimiento y validez de los acuerdos logrados. De la misma forma, la Municipalidad podrá promover la transferencia del predio matriz a favor de la organización con personería jurídica y regular los requisitos de la habilitación urbana de oficio.



Que, concierne a la entidad formular oportunamente acciones para mejorar la capacidad y eficiencia de sus órganos en la toma de decisiones, así como de los procedimientos que deben estar debidamente comprendidos, debiendo en ese sentido impulsar los procedimientos de oficio conforme a lo establecido en el Artículo 24° de la Ley No. 29090, Ley de Regulación de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas y en el Artículo Único de la Ley 9898, que modifica la Ley 29090;

Que, por lo expuesto en los considerandos anteriores, es necesario dictar una norma que en el ámbito distrital permita regular la situación de aquellos predios calificados registralmente como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos, mediante una habilitación urbana de oficio;

Estando a lo expuesto, contando con la opinión favorable de la Gerencia de Asuntos Jurídicos, y de conformidad con lo dispuesto por los incisos 8) del Artículo 9° y el Artículo 79° inciso 3, numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, el Concejo aprobó por UNANIMIDAD lo siguiente;



ORDENANZA QUE REGULA LAS HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO COMO PARTE DEL PROCESO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE PUENTE PIEDRA

ARTÍCULO 1°.- OBJETIVO Y FINALIDAD

Es objetivo de la presente Ordenanza regular e impulsar las Habilitaciones Urbanas de Oficio de aquellos predios registralmente calificados como rústicos que se encuentran ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos, y que por tener dicha condición se declararán habilitados de oficio, disponiendo la inscripción registral de uso rústico a urbano, con la principal finalidad de lograr la inscripción individual de los títulos de propiedad a favor de sus actuales propietarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana.



ARTÍCULO 2°.- AMBITO DE APLICACIÓN

Están comprendidos dentro de los alcances de la presente ordenanza, todos aquellos predios rústicos a que se hace referencia en el artículo anterior, ubicados en zonas urbanas consolidadas del distrito de Puente Piedra, que cumplan con las formalidades previstas en el artículo 3° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°.- CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

Para que un predio urbano registralmente calificado como rustico sea declarado habilitado de oficio, deberá tener las siguientes características:

- 3.1 Encontrarse ubicado en una zona urbana consolidada con edificaciones y servicios públicos domiciliarios.
- 3.2 Estar constituido por edificaciones e instalaciones fijas y permanentes destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, con un nivel de consolidación del 90% del total del área útil del predio matriz, el mismo que será evaluado de acuerdo a las características urbanísticas.
- 3.3 Contar con los servicios básicos de abastecimiento de agua potable, sistema de desagüe, suministro de energía eléctrica domiciliaria e iluminación pública.
- 3.4 Deberán estar claramente definidos el manzaneo, las vías de acceso y las secciones viales conforme al sistema vial integrado del distrito. La determinación de las vías no implica necesariamente que se hayan ejecutado las obras de pistas y veredas.
- 3.5 Las áreas de terreno a ser declarados habilitados de oficio deberán tener como propietarios de forma parcial ó total, a las Asociaciones de Vivienda sin fines de lucro, personas naturales, personas jurídicas, ó a los propietarios vendedores, siempre y cuando hayan solucionado sus conflictos conforme a lo previsto en el Artículo 8° de la presente Ordenanza.





ORDENANZA N° 204-MDPP



3.6 Los beneficiarios de la habilitación urbana de oficio deberán designar a sus representantes para el proceso de acuerdo a sus estatutos y deberán suscribir el compromiso irrevocable de regularizar la propiedad a favor de cada propietario asociado o no asociado que acredite el derecho de propiedad de sus lotes, de no generar cobros indebidos que no correspondan al trámite de saneamiento físico legal y de respeto a las áreas existentes y destinadas para los aportes.

3.7 Los beneficiarios de la habilitación urbana de oficio deberán autorizar a la Municipalidad para que pueda realizar la inspección de verificación catastral, el levantamiento topográfico, la elaboración de los planos y memoria descriptiva, el empadronamiento, la calificación y verificación documentaria.

3.8 En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, las acequias de regadío estarán canalizadas, en la medida que no constituyan riesgo para las viviendas, respetando las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

3.9 El área de terreno a ser declarado habilitado de oficio no deberá estar dentro de las causales de improcedencia señaladas en el Artículo 4° para lo cual en la Etapa de Calificación y Diagnóstico se determinará el área útil dentro del predio matriz, teniendo en consideración los documentos técnicos y normas vigentes, que para el efecto regulan el Planeamiento Urbano, la Zonificación de los Usos de Suelo y el Sistema Vial Distrital y Metropolitana.



ARTICULO 4°.- IMPROCEDENCIA

No procede declarar la Habilitación Urbana de Oficio, cuando:

4.1 La titularidad registral del predio matriz corresponda únicamente al propietario parcelero originario, o a cualquier tipo de organización societaria, que haya obtenido beneficios económicos con la venta de lotes sin la correspondiente autorización municipal, y no se hayan acogido a las disposiciones del artículo 7° de la presente Ordenanza.

4.2 El predio matriz tenga procesos en trámite de habilitación urbana, regularización de una ejecutada, o de recepción de obras, ante la Municipalidad.

4.3 El predio matriz no tenga edificaciones fijas y permanentes en la proporción señalada en el numeral 3.2 del artículo 3 de la presente Ordenanza, aún así cuenten con servicios públicos domiciliarios.

4.4 Aquellas áreas del predio que se encuentren ubicadas sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas, franjas de protección paisajista, fajas de servidumbre, áreas de uso público, vías arteriales, colectoras y expresas en las proyecciones de estas, faja marginal, etc.

4.5 Aquellas áreas del predio que estén sobre inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación, o que se evidencie la existencia de restos arqueológicos, en ambos casos se consultará al Instituto Nacional de Cultura.

4.6 Aquellas áreas del predio que estén ubicadas en terrenos usados o reservados para la defensa nacional.

4.7 El predio matriz sea materia de un proceso judicial donde esté pendiente definir la titularidad de la propiedad, o exista gravamen o medida cautelar que afecte su titularidad.

4.8 Aquellas áreas del predio que presenten duplicidad registral ó superposición en la totalidad del área inscrita del predio.

4.9 La no aceptación de las declaraciones y compromisos que los representantes de la organización con personería jurídica deben asumir, los cuales garanticen el respeto del derecho de posesión y de propiedad de los poseedores, propietarios y socios, así como del documento mediante el que acepta la intervención de la Municipalidad en la regularización del predio matriz, generará un supuesto de improcedencia temporal, que podrá ser superado presentando los mencionados documentos conforme a los formatos proporcionados por la Municipalidad.



ARTICULO 5°.- APORTES REGLAMENTARIOS

Las Habilitaciones Urbanas de Oficio no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana, sin embargo la Municipalidad identificará aquellas áreas existentes y destinadas para recreación, educación, salud, y otros fines, las cuales se respetarán y considerarán como tales en la aprobación de la habilitación, procediendo a comunicar a las entidades correspondientes para su saneamiento.

ARTICULO 6°.- APROBACION

Facultar al señor Alcalde para que mediante Resolución de Alcaldía, conforme a lo previsto en el Artículo 24 A de la Ley 29090, apruebe la Habilitación Urbana de Oficio de aquellos predios que hayan cumplido con las características señaladas en el artículo 3° de la presente ordenanza.

ARTICULO 7°.- ORGANO RESPONSABLE

Corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano, evaluar y dirigir el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, la cual podrá realizar las inspecciones de verificación catastral, los levantamientos de información topográficos, la elaboración de los planos correspondientes, las respectivas memorias descriptivas, podrá asimismo, realizar el empadronamiento de personas y de lotes, la calificación y verificación documentaria, documentación que es vinculante para la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio y la inscripción individual registral.





MUNICIPALIDAD DE PUENTE PIEDRA

ORDENANZA N° 204-MDPP

ARTÍCULO 8°.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Con la finalidad de garantizar que la inscripción individual culmine a favor de cada propietario que adquirió un lote de terreno dentro del área materia de habilitación, se establece que:

Mediante procedimientos conciliatorios, por ante Centros de Conciliación, la Municipalidad promoverá la solución de conflictos referidos a la inscripción individual de los lotes u otros relacionados con la habilitación urbana de oficio.

Como medio de solución de conflictos, la Municipalidad también podrá promover la transferencia del predio matriz a favor de la organización con personería jurídica que agrupe a los propietarios, en cuyo caso la organización deberá aceptar las declaraciones y compromisos referidos en el punto 4.9 del artículo 4 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 9°.- INAPLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

En las Habilitaciones Urbanas de Oficio referidas en el Artículo 24 de la Ley N°29090, no es de aplicación el silencio administrativo positivo por tratarse de una declaración de la administración que nace de oficio y no como consecuencia de una solicitud de parte.

ARTÍCULO 10°.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La inscripción registral individual de la Habilitación Urbana de Oficio, será gestionada por el propietario o propietarios del predio urbano habilitado de oficio.

ARTÍCULO 11°.- GRATUIDAD DEL PROCEDIMIENTO

La elaboración del expediente técnico de Habilitación Urbana de Oficio hasta su aprobación es asumida por la Municipalidad, siendo de trámite gratuito, siendo de responsabilidad de los administrados los costos registrales, notariales y otros que les correspondan.

ARTÍCULO 12°.- PUBLICACION

Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza, en el Diario Oficial El Peruano, y a la Gerencia de Tecnologías de la Información la publicación en el Portal Institucional.

ARTÍCULO 13.- COMPLEMENTACION

Facúltese al señor Alcalde, para que mediante Decreto de Alcaldía, dicte normas complementarias necesarias para la reglamentación, adecuación y mejor aplicación de la presente Ordenanza.

POR TANTO:

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
SECRETARÍA GENERAL

ABOG. ROSALÍO CASAS CAUDÍ
SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

ING. ESTEBAN F. MONZÓN FERNÁNDEZ
ALCALDE