



Municipalidad Distrital de

Majes

Ordenanza Municipal Nro. 016-2017-MDM

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

Majes, 24 Agosto del 2017

POR CUANTO: El Concejo Municipal Distrital de Majes en Sesión Ordinaria de fecha 11 agosto del presente año, acordó aprobar;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía económica, Política y administrativa en asuntos de su competencia y en concordancia con lo dispuesto en el inc. 6 del artículo 195, las Municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones territoriales así como ejecutar los planos correspondientes.

Que, conforme al Artículo I de la Ley No. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Que, conforme al Artículo 73°, literal d), de la Ley 27972, las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas o compartidas en las materias siguientes: 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, el predio materia de saneamiento físico legal ha sido transferido mediante ley 28099, a la Municipalidad Distrital de Majes, para fines de desarrollo urbano aspecto que ha dado cumplimiento la Superintendencia de Bienes Nacionales con Oficio No. 130-2006-/SBN-GO-JAD, teniendo en cuenta la Ley No. 28099, Ley 28466 y Ley 28630, que establece: "que los predios sean únicamente destinados para fines de desarrollo urbano, a tenor de lo señalado en el Decreto Supremo No. 154-2001-EF, en consecuencia la propiedad se encuentra debidamente inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes constituyendo un predio de dominio privado para fines de desarrollo urbano.

Que el Desarrollo Urbano se entiende como el planeamiento y creación de infraestructura urbana para satisfacer las necesidades de una población o una ciudad, no necesaria ni únicamente es para fines de vivienda, debido que dentro del desarrollo urbano de una población o ciudad existe la obligatoriedad de planificar zonas para vivienda, comercio, industria, de vivienda - taller, casa granja, casa - huerta, y otros, en función a la zonificación que se da al terreno, de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades 27972 en su artículo 79 inc. 1, numeral 1.2 y 1.4.3, le confiere competencias y funciones específicas exclusivas a las Municipalidades provinciales y distritales cuando son propietarios del predio para el reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de los asentamientos Humanos ubicados dentro de su jurisdicción, así como la de planificar asentamientos Humanos a través de Programas Municipales de Vivienda, conforme lo ha determinado el Tribunal Constitucional en la sentencia de los expedientes 00010 y 00011-2009-PI/TC, en concordancia con la ley 28099.

Que, de igual forma la ley 28687 y su Reglamento D.S. 006-2006-VIVIENDA, modificado por el D.S.021-2006-VIVIENDA, así como el D. Leg. 1202, declara de preferente interés Nacional la Formalización de la Propiedad

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3
Villa El Pedregal - Majes - Caylloma - Arequipa - Perú
Telefax: (054) 586071 / 586135 / 586784

Con la Fuerza de todas las Sangres



Municipalidad Distrital de

Majes

Informal con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda y otros siempre que se encuentren ocupados hasta el 24 de noviembre del año 2010

Que la ley 29151, General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su artículo 9, tercer párrafo, establece que los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP.

Que, el procedimiento administrativo de saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, no está sujeto a la aplicación temporal de la ley, en el sentido que solo pueden ser saneados aquellas asentamientos humanos informales posesionados desde un periodo de tiempo, sino en la libertad que el Municipio establezca sus propias limitaciones, requisitos y condiciones, que respondan a la Planificación del desarrollo urbano y rural de su circunscripción.

Que, la Municipalidad Distrital de Majes amparado en la ley 27972 Orgánica de Municipalidades, Ordenanza Municipal 025-2008-MDM, modificado por Ordenanza 003-2013-MDM, y aplicando supletoriamente lo establecido en el Decreto Legislativo 1202 y normas complementarias, que declaran de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, establecidos por el inciso 16) del Artículo 2 y los Artículos 58 y 70 de la Constitución Política, **ostenta la facultad para emitir sus propias normas para realizar el saneamiento Físico legal**

Que, para viabilizar la política nacional de acceso a la propiedad formal de los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos, se requiere regular el área de expansión urbana de la Municipalidad Distrital de Majes dentro de los alcances de la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, que define la expansión urbana: como el proceso mediante el cual se incrementa la superficie ocupada de un centro poblado. Que, la Municipalidad Distrital de Majes, en cumplimiento del numeral 1.2. Inciso 1 artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972, debe impulsar el Saneamiento Físico Legal de los Asentamientos Humanos y evitar las invasiones de terrenos que se pretenda formalizar.

Que, las leyes 28099, 28466, 28630 y lo dispuesto por el Tribunal Constitucional en la sentencia de los expedientes 00010 y 00011-2009-PI/TC, en concordancia con la ley 28099 dispone como competencia de la Municipalidad Distrital de Majes la facultad de implementar sus propias disposiciones normativas para el saneamiento físico legal y su posterior adjudicación a favor de los poseedores en el ámbito de su jurisdicción y competencia;

Que, el artículo 20 de la ley 27972, inc. 27 establece como competencia del Alcalde: **Otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su Jurisdicción y competencia** en efecto, resulta especialmente relevante, que la prescripción legal antes acotada, es específica y distinta a aquella que regula la situación jurídica de los bienes municipales no resultantes de procesos de saneamiento físico-legal, o sea formalización de la propiedad en asentamientos humanos; los cuales para su disposición se requiere acuerdo previo del Concejo Municipal, lo cual está regulado por el artículo 9, inciso 25" de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con lo establecido en el artículo 59 de la norma acotada

Que, en ese contexto jurídico - constitucional, resulta incontrovertible que el saneamiento físico-legal de los asentamientos humanos, Asociaciones y Posesiones Informales hasta la culminación de ese proceso con la entrega de títulos de propiedad, tiene un régimen especial y normas especiales, que no se someten a las normas generales contenidas en la ley 29151 y reglamento el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, pues conforme a derecho las normas especiales tienen preeminencia sobre la norma general, debido que el art. 14 de la propia Ley N° 29151- Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece un listado de funciones del ente rector de bienes del Estado, o sea la SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES (SBN), sin embargo el inciso i), prescribe: Inciso i) del apartado 9.2, artículo 9°: "Emitir Opinión Técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado,



www.munimajes.gob.pe

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3
Villa El Pedregal - Majes - Caylloma - Arequipa - Perú
Telefax: (054) 586071 / 586135 / 586784

Con la Fuerza de todas las Sangres



Municipalidad Distrital de

Majes

con excepción de los bienes de propiedad regional y municipal, de aquellos que sean materia de procesos de formalización y titulación, o de los que estén comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de normas especiales", concordante con el tercer párrafo del art. 9 de la Ley 29151.

Que, por tanto queda claro que el régimen de formalización de la propiedad o saneamiento físico-legal de los asentamientos humanos, se sustenta en un marco jurídico distinto al de los demás bienes municipales, ya que en esta materia simplemente se formaliza la propiedad informal (o sea la realidad existente), y no se trata per se de actos de disposición de bienes municipales.

Que, por tanto, resulta inobjetable que los predios que han emergido producto de procesos de formalización de la propiedad informal se regulan por estas normas especiales y por ordenanzas y disposiciones propias de las Municipalidades, conforme a lo previsto en la Constitución Política del Estado y la ley de desarrollo constitucional, esto es la Ley 27972- Orgánica de Municipalidades, constituyendo entonces, una excepción, en cuanto las normas del ente rector del sistema de bienes nacionales no son de aplicación en materia de predios urbanos producto de procesos de saneamiento físico-legal, formalización de la propiedad y titulación. Esto es lo que expresa indubitablemente el "bloque de constitucionalidad"

Que, tanto en el procedimiento de saneamiento físico legal previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades, así como el procedimiento de formalización los costos de adjudicación de lote de terreno, deben ser fijados en la presente ordenanza en aplicación de la ley Orgánica de Municipalidades y demás normas precisadas

Que, estando a lo establecido en el artículo 9 inciso 8 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972, el Concejo Municipal con el voto Unánime de sus miembros, ha dado la siguiente;

ORDENANZA QUE APRUEBA EL SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE ASOCIACIONES DE VIVIENDA, POSESIONES INFORMALES Y REGULA LA ADJUDICACIÓN A LOS POSESIONARIOS DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DESTINADOS A FINES COMERCIALES, INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIALES, ERIZOS Y DETERMINA EL DIAGNOSTICO, SANEAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN EN APLICACIÓN DE LA LEY 28099, Y 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES

TITULO PRELIMINAR

ARTÍCULO I.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El régimen jurídico de los bienes de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, sus derechos, privilegios, restricciones y obligaciones con respecto a la adquisición, disposición y administración, se rigen por las leyes de la materia, la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito y las Ordenanzas y Directivas reglamentarias pertinentes que no se opongan a la presente.

ARTÍCULO II.- DEFINICIÓN DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA MUNICIPALIDAD

Son bienes de dominio privado de la Municipalidad todos aquellos bienes inmuebles y terrenos que la Municipalidad ha adquirido en mérito de las Leyes N° 28099, N°28466 y N° 28630 y los que no están destinados al uso ni servicio público, por tanto ejerce el derecho de propiedad con todos atributos de usar, disponer, usufructuar y reivindicar que establece el derecho común, en armonía con el interés público y desarrollo integral del Distrito.

ARTÍCULO III.- ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN

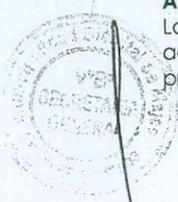
La Subgerencia Formalización y Titulación de predios de la Municipalidad Distrital de Majes, es responsable de la ejecución de la presente Ordenanza Municipal, con el objetivo de implementar y ejecutar el saneamiento físico legal del Programa Municipal de Vivienda Juan Velazco Alvarado, a que se refiere el artículo 11 de la Ordenanza Municipal 025-2008-MDM modificado por la Ordenanza Municipal 003-2013-MDM, ejerciendo las acciones de Administración y Disposición siempre que exista un procedimiento administrativo debidamente iniciado conforme a ley.

ARTÍCULO IV.- REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Todos los Actos Administrativos, contratos, Resoluciones que constituyan, declaren, trasmitan, modifiquen o limiten los derechos reales de la Municipalidad, deberán necesariamente inscribirse en los Registros Públicos cuando corresponda, debiendo comunicarse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y a la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO V.- PROMOCIÓN Y APROVECHAMIENTO RACIONAL

La Municipalidad promueve el uso y aprovechamiento racional de sus bienes inmuebles y terrenos de acuerdo a sus funciones, objetivos y facultades que la Ley N° 27972 le confieren y los programas de acceso a la propiedad que pueda diseñar para lograr un desarrollo económico y social de la comunidad.



www.munimajes.gob.pe

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3
Villa El Pedregal - Majes - Caylloma - Arequipa - Perú
Telefax: (054) 586071 / 586135 / 586784

Con la Fuerza de todas las Sangres



ARTÍCULO VI.- RESTRICCIONES Y RESERVA

La Municipalidad queda restringida en la administración o disposición de su propiedad en atención a las normas de seguridad nacional, histórico culturales, de riesgo, pudiendo además reservarse la Administración o Disposición de su propiedad para uso y finalidad específica para atender requerimientos presentes, futuros o programas de vivienda municipal de interés local o regional en concordancia con el Plan Urbano Distrital debidamente aprobado.

ARTÍCULO VII.- LIBRE DISPONIBILIDAD

Ninguna acción administrativa podrá enervar el saneamiento físico legal de los poseedores de los bienes de propiedad Municipal ni de las adjudicaciones que otorgue la Municipalidad respecto de los bienes inmuebles y terrenos, por tratarse de bienes de dominio privado de la Municipalidad Distrital de Majes.

TÍTULO I:

DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL CAPÍTULO I: FINES Y OBJETIVOS

ARTÍCULO 1º.- FINES

El presente Título define los procedimientos mediante los cuales la Municipalidad realizará las acciones relativas a los actos de Saneamiento, Registro, Disposición y Administración de los bienes inmuebles y terrenos transferidos mediante las Leyes N° 28099 y sus aclaratorias y complementarias.

ARTÍCULO 2º.- OBJETIVOS

2.1. Fijar mecanismos aplicables al registro, control y fiscalización de los bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad.

2.2. Efectuar o proseguir Diagnósticos Situacionales de las condiciones que se encuentran los terrenos, para efectuar el respectivo saneamiento físico legal dentro del marco del proceso de formalización, administración y disposición de los bienes.

2.3. Efectuar o proseguir Diagnósticos Situacionales de la necesidad de vivienda en el Distrito, aquellos que no cuenten con vivienda, además de aquellos que se encuentren en extrema pobreza.

2.4. Garantizar que todas las actuaciones administrativas que la Municipalidad efectuó de oficio o a solicitud de los particulares protejan el interés y orden público y las buenas costumbres.

ARTÍCULO 3º.- CIRCUNSCRIPCIÓN Y COMPETENCIA

La presente norma será aplicada sobre la totalidad de la circunscripción del Distrito, incluidos los Centros Poblados, y en forma explícita sobre los terrenos urbanos y de expansión urbana de dominio privado de la Municipalidad, incluidos viviendas de industria elemental y complementaria, áreas de Reglamentación Especial, Comercial, Industria, así como los terrenos eriazos transferidos por la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) transferidos e incorporados al área de expansión urbana de la Municipalidad Distrital de Majes.

CAPÍTULO II:

ACTOS ADMINISTRATIVOS SOBRE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.- DE LOS OBJETIVOS.- La presente Ordenanza establece las disposiciones que reglamentan el saneamiento físico legal y la Adjudicación de Lotes con Fines de Vivienda comerciales, industriales, industria elemental y complementaria, áreas de Reglamentación Especial, así como los terrenos eriazos transferidos por la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) y regula la adjudicación a los poseedores de terrenos de propiedad municipal, en concordancia con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a que se refiere el Título I y lo establecido en la ley 27972 Orgánica de Municipalidades y supletoriamente lo previsto en la ley 28687, de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, Decreto Legislativo N° 1202, Ordenanza Municipal 025-2008 modificado por la Ordenanza 003-2013-MDM y sus medidas complementarias, a fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda y otros, a cargo de la Municipalidad Distrital de Majes.

ARTÍCULO 5.- DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y SU APLICACIÓN

El saneamiento Físico legal se aplica sobre los bienes de dominio privado de la Municipalidad Distrital de Majes y todos aquellos bienes inmuebles y terrenos que la Municipalidad ha adquirido en mérito de las Leyes N° 28099, 28466 y 28630 y los que no están destinados al uso ni servicio público, estén ocupados por pobladores cuya posesión este comprobada hasta el 24 de noviembre de 2010, fecha de publicación de la Ley N° 29618, que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Se encuentran excluidos en el saneamiento Físico legal las áreas y/o terrenos descritos siguientes:

- Áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP.





Municipalidad Distrital de

Majes

- b. Terrenos ubicados en zona de dominio restringido.
- c. Terrenos destinados a proyectos hidroenergéticos, de irrigación o proyectos agrícolas que cuenten con pronunciamiento de la autoridad competente, o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse.
- d. Zonas calificadas como de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales como franjas marginales, quebradas, cauces de los ríos, entre otros.
- e. Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público.
- f. Terrenos comprendidos en proyectos de inversión pública, de inversión privada o asociaciones público privadas, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de promoción de la inversión privada.

ARTÍCULO 6.- PARA FINES DE LA PRESENTE ORDENANZA, SE ENTIENDE POR:

- A. Área de intervención: Es la zona donde se ejecutan las acciones necesarias para implementar el Saneamiento Físico legal de predios
- B. Beneficiario: es aquel poseedor que haya resultado elegible, y que además ha cumplido con proporcionar la información, requisitos y pagos exigidos, quienes han sido aprobados en las verificaciones y evaluaciones efectuadas por la Municipalidad, conforme a los requisitos y plazos previstos.
- C. Cruce de doble propiedad: Consulta que hace la Municipalidad de Majes a la SUNARP al momento de la calificación, para determinar si los poseedores son propietarios de otro inmueble, en la misma provincia y/o distrito donde se ejecuta el Saneamiento Físico Legal
- D. Elegible: Es aquel poseedor que luego de la calificación efectuada por la Municipalidad, cumple con los requisitos para acceder al saneamiento Físico Legal y Adjudicación del predio según la modalidad que corresponda.
- E. Empadronamiento: Etapa que tiene por objeto, identificar al poseedor que ejerce la posesión del lote, en que condición la ejercen, y verificar físicamente el uso del lote, recabando para tal efecto la documentación sustentatoria.
- F. Listado de poseedores observados: Relación de poseedores empadronados, cuya evaluación ha determinado que deben presentar documentación o información adicional, para completar el proceso de calificación.
- G. Lote abandonado: Lote comprendido en el proceso de saneamiento Físico Legal ejecutado en terreno ocupado, en el que existe algún tipo de construcción pero que no presenta signos de posesión o uso permanente, y cuya construcción evidencia rasgos de deterioro.
- H. Lote con obras civiles de carácter permanente: Lote comprendido en el Proceso de saneamiento ejecutado en terreno ocupado, que presenta edificaciones de carácter permanente.
- I. Lote con signo de ocupación: Lote comprendido en el proceso de saneamiento ejecutado en terreno ocupado, que se encuentra delimitado u ocupado total o parcialmente con materiales o construcciones, pero que no muestra signos de vivencia.
- J. Lote vacío: Lote comprendido en el proceso de saneamiento ejecutado, en el que se observa que dentro de su perímetro, no existe vivienda, construcción, ni se da uso alguno al predio.
- K. Padrón de poseedores elegibles: Listado de las personas naturales que han cumplido con todos los requisitos para ser declarados aptos en la etapa de calificación del proceso de saneamiento en los terrenos ocupados.
- L. Posesión: Ejercicio de hecho, de uno o más atributos inherentes a la propiedad. No es considerado poseedor a quién se encuentre en relación de dependencia respecto de otro, conservando la posesión en nombre de éste, y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.
- M. Servicios Públicos: Son aquellas actividades definidas como tales por la Ley que las regula, que buscan satisfacer una necesidad pública esencial y de interés general.
- N. Valuación: Determinación del valor de un bien de acuerdo a sus características físicas.

TÍTULO II

CAPÍTULO III

DE LA ADJUDICACIÓN DE LOTES CON FINES DE VIVIENDA

ARTÍCULO 7.- POBLACIÓN BENEFICIADA

La población beneficiada a la que se dirige el saneamiento físico legal, son las familias del distrito de Majes y que no tienen propiedad predial dentro de distrito de Majes donde se ubica el Saneamiento Físico Legal, que no han sido beneficiados con la adjudicación de un lote por parte del Estado, que tienen carga familiar, sean residentes domiciliados en el distrito de Majes, no tengan proceso judicial, extrajudicial o administrativo cuya pretensión sea objetar el derecho de posesión en perjuicio o agravio de la Municipalidad de Majes



www.munimajes.gob.pe

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3
Villa El Pedregal - Majes - Caylloma - Arequipa - Perú
Telefax: (054) 586071 / 586135 / 586784

Con la Fuerza de todas las Sangres



Municipalidad Distrital de

Majes

ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Para determinar la inmediatez de las áreas de intervención donde se ejecuta el saneamiento Físico Legal, se aplican concurrentemente los siguientes criterios:

- Ubicadas en zona urbana, zona de expansión urbana y/o áreas pasibles de incorporar a la zona de expansión urbana.
- Con factibilidad para implementar servicios públicos, e infraestructura urbana.
- Que no se encuentren ubicados en zonas de potencial riesgo o alto riesgo no mitigable.
- No se encuentren ubicadas en las zonas descritas en los supuestos establecidos en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 9.- CARACTERÍSTICAS DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Son características a cargo de la Municipalidad distrital de Majes:

- La simplificación, desregulación y la aplicación de economías de escala en la ejecución de sus procedimientos.
- Se ejecutan de oficio y de manera progresiva en los terrenos de propiedad de la Municipalidad de Majes que determine para tal fin.
- Se ejecutan en terrenos ocupados hasta el 24 de noviembre de 2010, estableciendo requisitos diferenciados para cada supuesto.
- Se ejecuta por etapas.
- e.- El plazo para acogerse al saneamiento físico legal es de 60 días desde la publicación de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 10.- ETAPAS

La ejecución del Saneamiento Físico y Legal a cargo de la Municipalidad de Majes se desarrolla según las siguientes etapas:

- Identificación del predio: En esta etapa se determinan las áreas de intervención, mediante el uso de información cartográfica georeferenciada existente en la Municipalidad, SUNARP y de aquella que remitan las entidades públicas y privadas, incluyendo las organizaciones de pobladores.
- Diagnóstico: Etapa técnico - jurídica en la que se determina si procede o no, la ejecución del Saneamiento Físico legal, determinando si cumple con las condiciones legales, de seguridad, habitabilidad y sostenibilidad para su desarrollo.
- Saneamiento de terrenos y diseño de la lotización: Etapa técnico - jurídica, en la cual se inscribe el predio matriz objeto de intervención y los actos de saneamiento que correspondan en el Registro de Predios de los Registros Públicos, así como, la inscripción del respectivo Plano de Trazado y Lotización.
- Calificación y adjudicación de lotes: Etapa que se inicia con convocatorias públicas y cuyos poseedores están sujetos a la calificación que realiza la Municipalidad respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza para ser beneficiario; así como el pago del lote, la emisión e inscripción del título de propiedad correspondiente.

Las resoluciones, planos y títulos de propiedad que apruebe o emita la Municipalidad conforme a lo establecido en la ley 27972 Orgánica de Municipalidades, constituyen mérito suficiente para que los registradores del Registro de Predios procedan a realizar la inscripción correspondiente.

ARTÍCULO 11.- MODALIDADES DE ADJUDICACIÓN DE LOTES

- La adjudicación de lotes se realiza a título oneroso y a valor de tasación comercial, conforme a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.
- A título gratuito en los casos de transferencia en propiedad de lotes de equipamiento urbano a favor de las entidades del estado y personas jurídicas sin fines de lucro.

ARTÍCULO 12.- VALUACIÓN DE LOTES

La Municipalidad realiza la valuación de los lotes de las Asociaciones, Asentamientos o Posesiones materia de saneamiento Físico legal según el siguiente detalle:

- Valuación de tasación comercial: La Municipalidad establece en todos los lotes comprendidos en el Saneamiento Físico legal, los valores comerciales por metro cuadrado que les correspondan a cada predio.

Para tal efecto la Municipalidad solicitara al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento los planos prediales que contienen los valores arancelarios de los terrenos urbanos a nivel nacional, aprobados anualmente mediante Resolución Ministerial o Resoluciones de Gobierno Regional, conforme corresponda, sobre cuya base se elabora la tasación comercial que realizara el profesional autorizado por ley.

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3
Villa El Pedregal - Majes - Caylloma - Arequipa - Perú
Telefax: (054) 586071 / 586135 / 586784

Con la Fuerza de todas las Sangres



ARTÍCULO 13.- FORMA DE PAGO.- SE ESTABLECE LAS SIGUIENTES MODALIDADES:

- Al Contado dentro de los treinta (30) días hábiles de aprobado su adjudicación.
- A Plazos, con pago de inicial del 20% del precio: en dos partes de 10% al momento de la aprobación de la venta y 10% a los treinta (30) días posteriores para proceder a la firma del contrato respectivo
- c.- El saldo financiado hasta en treinta y seis (36) meses, con cuotas mensuales fijas, con aplicación de los respectivos intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, en la fecha de adjudicación del predio.
- c. El documento de Adjudicación deberá contener clausula específica y expresa de no enajenar el bien adquirido hasta su total cancelación.

El incumplimiento de pago del adjudicatario de la cuota inicial en la forma y plazo establecido precedentemente se le concederá un plazo en forma excepcional de cinco (05) días para que cumpla con el pago de la cuota inicial, su incumplimiento ocasiona la reversión de pleno derecho a favor de la Municipalidad, quien podrá disponer del predio en la forma y modo que establece la presente Ordenanza, sin que ello impida el ejercicio del derecho de la Municipalidad de iniciar las acciones legales para su recuperación

Cumplido el pago total del valor del predio, se emite el título de propiedad aprobado por la Municipalidad de Majes, cuyo documento será mérito suficiente para su inscripción en Registros Públicos a favor del adjudicatario poseedor.

La Municipalidad podrá utilizar los servicios del sistema financiero, para recaudar los pagos por la adjudicación de los lotes.

ARTÍCULO 14.- SERVICIOS DE SANEAMIENTO, DOTACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Una vez culminado el saneamiento Físico legal, la Municipalidad de Majes remite a las empresas prestadoras de servicios (EPS), los planos de lotización, para que cuenten con la información técnica necesaria para la dotación de servicios a las zonas donde se ubiquen los predios saneados física y legalmente, conforme a sus planes de expansión.

TÍTULO III

ADJUDICACIÓN DE LOTES CON FINES DE VIVIENDA, EN TERRENOS OCUPADOS

CAPÍTULO IV

IDENTIFICACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ARTÍCULO 15.- IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS

La Municipalidad de Majes, determina las unidades territoriales, que cuenten con ocupación con fines de vivienda por parte de pobladores, cuya posesión sea acreditada hasta el 24 de noviembre de 2010.

ARTÍCULO 16.- DIAGNÓSTICO

La Municipalidad ejecuta las siguientes acciones:

- Solicita información a entidades públicas y privadas del área de intervención del saneamiento físico legal a fin de determinar la antigüedad de la posesión.
- Verifica los documentos que acreditan el cumplimiento del requisito de temporalidad, respecto del predio matriz, los mismos que están contenidos en documentos públicos o privados de fecha cierta.
- Confronta la información recopilada con sus sistemas de información geográfica y otros, a efectos de determinar la antigüedad de la posesión.
- Establece el nivel de ocupación porcentual, e identifica la cantidad de lotes ocupados, vacíos, abandonados, precisando los actos de posesión que recaigan en ellos.
- Si el informe de diagnóstico determina la procedencia de ejecutar el saneamiento físico legal, se realizan acciones comunicacionales y asambleas informativas.
- Comunica las acciones adoptadas a la SBN, a fin de no duplicar intervenciones en el mismo ámbito jurisdiccional.

CAPÍTULO V



ACCIONES DE SANEAMIENTO

ARTÍCULO 17.- DEL SANEAMIENTO

La Municipalidad a través de la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios, ejecuta las siguientes acciones:

- Elabora los planos para el saneamiento físico legal, emite la Resolución y/o acto administrativo necesario y solicita al Registro de Predios la inmatriculación y de ser el caso, la independización, desmembración, acumulación, rectificación, o cualquier otra acción registral que sea necesaria para el saneamiento del predio matriz.
- Elabora el plano de trazado y lotización del predio materia de saneamiento físico legal, en el que se determinan los lotes de vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, las vías y las secciones de vías, .
- Solicita al Registro de Predios la inscripción del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización de posesión a formalizar.
- Comunica la inscripción del Plano Perimétrico y del Plano de Lotización a la Municipalidad provincial.
- Realiza la inspección Ocular en cada predio y/o lote donde se llevará a cabo el saneamiento físico legal.
- Efectúa acciones de replanteo, cuando corresponda.
- Oficia a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos, a efectos que en sus planes de expansión se incorporen y provean los servicios correspondientes a la posesión a formalizar..

CAPÍTULO VI

CALIFICACIÓN DE APTOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 18.- CONVOCATORIA E INSCRIPCIÓN DE POSEEDORES.

De acuerdo al cronograma establecido en la convocatoria, la cual se efectúa por una única vez a los poseedores residentes del predio materia de saneamiento físico legal deben presentar personalmente su solicitud de inscripción y adjudicación, a la Municipalidad de Majes. .

Los poseedores, además de presentar la citada solicitud, deben cumplir con los siguientes requisitos:

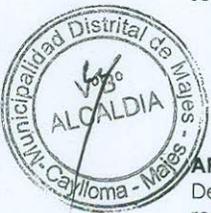
- Presentar copia del Documento Nacional de Identidad, con residencia en el distrito de Majes .
- Documentos que acrediten posesión del predio hasta el 24 de noviembre de 2010.
- No ser propietario o copropietario de otro inmueble destinado a vivienda dentro del distrito de Majes donde se ejecuta el saneamiento físico legal, para cuyo efecto deberá presentar el certificado negativo de propiedad otorgado por Registros Públicos.
- Declaración jurada de no tener procedimiento judicial o extrajudicial o administrativo en perjuicio y/ o agravio de la Municipalidad de Majes que cuestione la posesión
- Declaración jurada de no haber sido excluidos de los proyectos o programas de formalización de vivienda conforme lo establece la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo 1202
- Declaración jurada de ambos conyuges y/o convivientes comprometiéndose a respetar los planos de lotización, perimétrico que apruebe la Municipalidad
- Declaración jurada de ingresos económicos familiares
- Adjuntar partida de matrimonio en caso de ser casados y/o Declaración Jurada de estado civil firmado por ambos conyuges y/o convivientes y partidas de nacimiento de hijos si lo hubiera

ARTÍCULO 19.- ACREDITACIÓN DE LA POSESIÓN.-

19.1.- Para acreditar el ejercicio de la posesión, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA referidos al Procedimiento de Constancia de Posesión.

19.2.- Además podrá presentarse adicionalmente uno o más de los siguientes documentos:

- Documentos públicos o privados que acrediten de manera fehaciente el ejercicio de la posesión, hasta el 24 de noviembre del año 2010.
- Recibos de pago de los servicios de agua, luz, telefonía u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor del lote, de ser el caso.
- Contratos de préstamo celebrado entre el poseedor con instituciones públicas o privadas con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de la vivienda o la adquisición de materiales y otros.





- d) Certificado de posesión expedido por las municipalidades provinciales o distritales.
- e) Constancias de los centros de estudios (inicial, primaria, secundaria, superior) o copias valoradas por fedatario de la Municipalidad, de los hijos o hermanos menores que cursen estudios en el Distrito de Majes.
- f) Otros documentos pertinentes conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General que acrediten el derecho de posesión petitionado.
- g) Otros documentos que sean solicitados, de ser el caso.
- h) Todo documento o instrumento presentado por cualquier solicitante con la finalidad de acreditar su derecho, serán recibidos de buena fe, reservándose la Municipalidad, la facultad de ordenar su verificación, sin perjuicio del inicio de las acciones administrativas, civiles y penales, contra los presuntos responsables de las irregularidades detectadas, conforme lo establece la ley 27444 de Procedimientos Administrativos Generales

ARTÍCULO 20.- EMPADRONAMIENTO

La Municipalidad previa difusión, realiza el empadronamiento de los poseedores que hayan presentado su solicitud y que ocupan el lote, con el fin de identificar a los poseedores aptos para la adjudicación.

El empadronamiento se ejecuta de forma directa en cada lote, con el llenado de la ficha correspondiente la cual debe estar debidamente suscrita y con impresión dactilar de los poseedores que cumplan con el ejercicio de la posesión del lote.

ARTÍCULO 21.- CALIFICACIÓN DE APTOS

Realizado el empadronamiento, la Municipalidad efectúa la calificación individual de la solicitud de inscripción y de la ficha de empadronamiento, así como, de la documentación presentada, con el fin de determinar si los poseedores acreditan los requisitos para ser declarados aptos como adjudicatarios.

Respecto de la calificación del ejercicio de la posesión, se consideran los siguientes conceptos:

- a. Lote con signo de ocupación, aquel delimitado u ocupado total o parcialmente con materiales o construcciones, pero que no muestra signos de vivencia.
Lote con obras civiles de carácter permanente, aquel que presenta edificaciones de carácter permanente.

Para todos los efectos del proceso de calificación, sólo se reconocerá y entregará un lote de vivienda por postulante y/o unidad familiar (sociedad conyugal o unión de hecho - convivencia).

En el caso de poseedores ausentes la Municipalidad notifica al domicilio consignado en su solicitud, señalando dos fechas para la visita de empadronamiento, de no ejecutarse por ausencia del poseedor, éste pierde dicha condición, encontrándose facultado la Municipalidad a la disposición del predio conforme a ley .

ARTÍCULO 22.- PUBLICACIÓN DE RESULTADOS

- a. La Municipalidad emite y publica durante dos (02) días hábiles, el listado de los poseedores observados, para que en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles subsanen las observaciones; de no subsanarse en dicho plazo, pierden la condición de poseedores postulantes.

La publicación de las observaciones se realiza en forma personal mediante los procedimientos de notificación establecidos en la ley 27444 de Procedimientos Administrativos y en la página Web de la Municipalidad, de ser el caso

- b. Culminada la calificación y obtenido el resultado del cruce de doble propiedad efectuado por la SUNARP a solicitud de la Municipalidad, conforme al cronograma establecido se emite el padrón de "poseedores aptos y/o elegibles" en el cual se fija el precio de lote a valor comercial.

En el caso que un poseedor elegible se encuentre comprendido en el supuesto de doble propiedad, luego de la publicación del padrón antes mencionado, la Municipalidad le notifica que ha sido declarado no apto o inelegible y revertirá el predio a favor de la Municipalidad de Majes,

- c. El padrón de los poseedores aptos o elegibles y el valor de los lotes, es publicado en el frontis de la Municipalidad, la página web y en un periódico Local por un plazo de dos (02) días calendario, contados desde el día siguiente de su publicación.
- d. El pago, se realiza en la forma y modo establecido en el artículo 13 de la presente Ordenanza, verificado el pago total del predio asignado, se emite el título de propiedad en el cual consta la adjudicación a favor del poseedor beneficiario, el que podrá ser remitido al Registro de Predios para la inscripción correspondiente.

TITULO IV



Municipalidad Distrital de

Majes

DE LA ADJUDICACION EN VENTA DIRECTA DE PREDIOS DE LA MUNICIPALIDAD DE MAJES DESTINADOS A DESARROLLO URBANO Y DE LIBRE DISPONIBILIDAD.

**CAPITULO VII
DE LA CALIFICACION DE LOS PREDIOS PARA SER ADJUDICADOS EN VENTA DIRECTA.**

ARTICULO 23.- La Municipalidad Distrital de Majes es una población dedicada en su mayor parte a la agricultura, ganadería y agroindustria.

ARTICULO 24.- Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de PREDIOS de dominio privado de la municipalidad de Majes destinado a fines de desarrollo urbano a favor de particulares, que se encuentren destinados a fines Comerciales, Industriales, agroindustriales, eriazos, de secano, de preparación de materia prima para fines agroindustriales y similares colindantes con parcelas agrícolas en cualquiera de los siguientes casos:

- A) Cuando exista posesión consolidada hasta el 24 de Noviembre del 2010, que el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente dicha posesión; comprobada y calificada por la Municipalidad; sobre predios previamente identificados para fines agroindustriales, de secano, de preparación de materia prima, agroindustriales, de comercio, eriazos u otros similares, en la mayor parte del predio, concordantes con el Plan de Desarrollo Urbano vigente.
- B) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 24 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

ARTÍCULO 25.- El procedimiento de aprobación para la venta directa, de los terrenos de propiedad de la Municipalidad a favor de particulares, sólo será procedente en caso no exista proceso administrativo y/o investigación fiscal y/o proceso judicial o extrajudicial en giro en agravio y/o perjuicio de la Municipalidad.

ARTÍCULO 26.- La calificación y procedimiento de adjudicación por venta directa será realizado por la Sub Gerencia de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, y será puesto de conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación, debiendo comunicarse a la SBN y Contraloría en el plazo de Ley, además de ser publicado en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio

Artículo 27.- El valor del predio será de acuerdo al valor comercial fijado en la tasación respectiva, siendo de aplicación para su pago lo establecido en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

Artículo 28. De la Oposición.- La aprobación para la venta directa así como el precio de venta, será publicado en el Diario Oficial El Peruano por única vez y en un diario de circulación regional, así como en la página web de la Municipalidad, a fin de que cualquier interesado, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de publicado, pueda oponerse sustentando su mejor derecho el mismo que será resuelto por la Sugerencia de Formalización y Titulación de Predios y por el despacho de Alcaldía en apelación.

ARTÍCULO 29.- Para ser beneficiario de un predio para los fines establecidos en el presente Título el adjudicatario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser colindante inmediato de parcela agrícola en explotación y producción
2. Acreditar posesión física, hasta el 24 de noviembre del año 2010, con documentos sustentatorios conforme lo establece el artículo 19 de la presente ordenanza.





Municipalidad Distrital de

Majes

3. El área máxima a adjudicar es de 10,000 mil metros cuadrados para fines, Comerciales, Industriales, agroindustriales, eriazos, de secano, de preparación de materia prima para fines agroindustriales, en concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones
4. De no ser colindante inmediato, el predio a adjudicar deberá estar destinado a uso comercial, Industrial, agroindustrial, de secano, de preparación de materia prima para fines agroindustriales debidamente acreditado con posesión hasta el 24 de noviembre del año 2010
5. Estar única y exclusivamente destinado a la fecha de venta directa a uso establecido en el numeral precedente.
6. El cambio de uso del predio materia de adjudicación será causal de reversión de pleno derecho previa verificación por la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios
7. Solo podrán ser beneficiados con un solo predio y por única vez con la adjudicación por venta directa establecido en el presente Título

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

FINALES

PRIMERA.- TRANSFERENCIA DE LOTES A ENTIDADES PÚBLICAS

La Municipalidad transfiere a las entidades de la respectiva jurisdicción, los lotes destinados para el sector educación, salud y los que la ley determine.

Esta transferencia se realiza con la exclusiva finalidad que los lotes sean destinados a equipamiento urbano, bajo sanción de nulidad y las responsabilidades que ello conlleva. Para tal efecto, la Municipalidad emite el respectivo instrumento de transferencia.

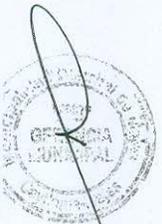
SEGUNDA.- FACULTAD DE EMITIR DIRECTIVAS

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza y para su aplicación, la Municipalidad emite las directivas que sean necesarias a través de Decretos de Alcaldía.

TERCERA.- APLICACIÓN SUPLETORIA DE LAS NORMAS DE FORMALIZACIÓN

En todo lo no previsto o en lo que no se oponga con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza son de aplicación supletoria las normas contenidas en la Ley N° 29151 General del Sistema Nacional de Bienes estatales, Ley 27444 de Procedimiento Administrativo General, Decreto Legislativo 1202 y sus normas complementarias y modificatorias.

CUARTA.- Déjese sin efecto aquellas disposiciones que se opongan a la presente ordenanza



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
CAYLLOMA - AREQUIPA

Sr. Einar Hurtado Retamozo
ALCALDE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
CAYLLOMA - AREQUIPA

Abog. Paul Christian Ayala Palma
SECRETARIO GENERAL

www.munimajes.gob.pe

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3
Villa El Pedregal - Majes - Caylloma - Arequipa - Perú
Telefax: (054) 586071 / 586135 / 586784

Con la Fuerza de todas las Sangres