



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

*Gestión, Cambio y FUTURO*

## ORDENANZA MUNICIPAL Nro. 003-2013-MDM

Majes, 26 de Marzo del 2013

### EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

#### **POR CUANTO:**

*El Concejo Municipal Distrital de Majes en Sesión Ordinaria de fecha 25 de Marzo del presente año, aprobó la presente ordenanza.*

#### **VISTOS:**

*El Informe Nro. 015-2013-SGFTYP/MDM, de fecha 14 de Marzo del 2013, emitido por la Sub. Gerencia de Formalización y Titulación de Predios, el Dictamen Nro. 015-2013-SGAJ/MDM, de fecha 19 de Marzo del 2013, emitido por la Sub. Gerencia de Asesoría Jurídica, y el Dictamen de la Comisión Ordinaria de Regidores para el Desarrollo Territorial, poniendo a consideración del pleno del Concejo Municipal la adecuación y modificación de la ordenanza Municipal Nro. 025-2008-MDM.*

#### **Y, CONSIDERANDO:**

*Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, consagra el concepto de Autonomía Municipal, como la Garantía Institucional sobre la base de la cual las Municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; esto concordante con lo preceptuado en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Nro. 27972;*

*Que, la Ley N° 29151, se estableció las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado y en apoyo y fortalecimiento al proceso de descentralización; es decir en sus tres niveles de gobierno: nacional, regional y local. Esta Ley ha sido reglamentada por el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, reglamento que ha sido modificado con posterioridad mediante los D.S. N° 016-2009-VIVIENDA, D.S. N° 002-2010-VIVIENDA y D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, constituyendo este último el de modificaciones contextuales más relevantes que hacen necesaria la adecuación de nuestra Ordenanza, cuyo sustento legal además de estar en la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica de Municipalidades.*

*Que, mediante Ley N° 29618, por medio de la cual se establecía la presunción del Estado como poseedor de los inmuebles de su propiedad y se declaraba imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado del Estatal. En consecuencia, a partir del 25 de noviembre de 2010, el Estado además de ser propietario de los bienes que tiene inscritos en SUNARP era poseedor de todos estos a nivel nacional por lo que no contaban ya plazos para solicitar adjudicaciones por posesión ni mucho menos pretender la prescripción adquisitiva sobre los mismos. Entonces a los fines de una correcta eficacia normativa, existía un problema respecto al vacío jurídico con el plazo de posesión establecido por el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, el cual se computaba hasta el 12 de abril del 2006, debido a que los derechos de posesión pretendidos entre el año 2006 al año 2010, no podrían ser reconocidos para un proceso de transferencia en venta. Es por esto que mediante D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, se ha ampliado el plazo de posesión hasta el 25 de noviembre de 2010, así como otros requisitos que se deben tomar en cuenta.*

*Que, la Ordenanza N° 025-2008-MDM, por la cual se crea el Programa Municipal de Vivienda JUAN VELASCO ALVARADO, fue expedida en el año 2008 y ha servido para iniciar un verdadero proceso de formalización, saneamiento físico legal y adjudicación a la población del distrito sobre propiedad inmueble de dominio privado de la Municipalidad. Vale añadir además, que según Sentencia del Tribunal Constitucional han sido declaradas*



PALACIO MUNICIPAL

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3

Villa El Pedregal - Majes / Caylloma - Arequipa - Perú

Telefax: (054) 58-6071 Web: <http://www.munimajes.com>



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

*Gestión, Cambio y FUTURO*

infundadas las Acciones de Inconstitucionalidad promovidas en contra de ésta Ordenanza (Expedientes acumulados N° 00010 Y 00011-2009-PI-TC) por cuanto la regulación del régimen de propiedad municipal realizada no vulnera competencia municipal alguna.

Que, debido a las modificaciones normativas expedidas por gobierno central, hace necesaria que la Ordenanza del PROMUVI se adecúe al marco legal vigente; y con ello, contar con un instrumento legal municipal más ágil y dinámico que conlleve a la culminación de los procesos de disposición de los terrenos transferidos por Ley.

Que, la Ordenanza 025-2008-MDM, debe ser adecuada a estas nuevas disposiciones emitidas por el órgano rector en materia de predios del Estado, como es la SBN, además de compatibilizar nuestra normativa local con la Política Nacional de facilitar el acceso a una vivienda digna, impulsando la construcción habitacional, facilitando su adquisición, propiciando un desarrollo urbano equilibrado y sostenible a las nuevas necesidades del Distrito, concordante con el Plan Nacional de Vivienda - VIVIENDA PARA TODOS, aprobado por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, busca impulsar la producción habitacional, reducir sus costos y facilitar su adquisición, propicia el desarrollo urbano equilibrado, promoviendo soluciones habitacionales para los distintos segmentos económicos, priorizando aquellos proyectos de vivienda dirigidos a la población de menores recursos económicos. A nivel local entonces, lo que se pretende a través de esta Ordenanza es: 1) Propiciar la expansión, recuperación o densificación de áreas urbanas ya identificadas o que se encuentren como expansión urbana de acuerdo a nuestro Plan Urbano Distrital; 2) Desalentar el tráfico e invasiones de los predios propiedad de la Municipalidad; 3) Estimular la construcción de viviendas de interés social, a través de los Programas Sectoriales del Estado; y, 4) Orientar la oferta en suelos seguros ante riesgos naturales o humanos.

Que, estando conforme y aprobada por la Comisión Ordinaria de Regidores para el Desarrollo Territorial.

Que, según lo establecido en el artículo 20° numeral 3 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, es atribución del Alcalde ejecutar los acuerdos del Concejo Municipal, bajo responsabilidad.

Que, de conformidad a lo dispuesto por el inciso 2 del Art. 10° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, respecto a las atribuciones y obligaciones de los Regidores y con las facultades conferidas por el Artículo 14°, del Reglamento Interno del Concejo de la Municipalidades Distrital de Majes, promulgada mediante Ordenanza Municipal Nro 021-2007-MDM, puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal Previa el debate sobre el Particular, sesión Ordinaria, en votación por **UNANIMIDAD** de votos:

## **ORDENANZA DE ADECUACIÓN AL MARCO NORMATIVO VIGENTE Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 025-2008-MDM POR LA QUE SE CREA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA – PROMUVI “GRAL. JUAN VELASCO ALVARADO” Y DE LOS PROCESOS PARA DIAGNOSTICO, SANEAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, EN APLICACIÓN DE LA LEY N° 28099**

### **ARTÍCULO PRIMERO.- ADECUAR AL MARCO NORMATIVO VIGENTE.**

La Ordenanza N° 025-2008-MDM al vigente marco normativo en todo lo que se encuentre referido a la disposición de los predios transferidos por Ley N° 28099 y sus modificatorias.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFICAR,** el Título II, De la Propiedad Municipal, el enunciado del Capítulo III, que deberá decir: **CAPÍTULO III: ACTOS SOBRE BIENES DE PROPIEDAD MUNICIPAL**

PALACIO MUNICIPAL

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3

Villa El Pedregal - Majes / Caylloma - Arequipa - Perú

Telefax: (054) 58-6071 Web: <http://www.munimajes.com>



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

**ARTÍCULO TERCERO.- MODIFICAR** los siguientes artículos de la Ordenanza 025-2008-MDM;

**“ARTÍCULO III del Título Preliminar.- Actos de Administración y Disposición**  
La Municipalidad Distrital de Majes puede ejercer acciones de Administración o Disposición siempre que exista un procedimiento administrativo debidamente iniciado y exista Acuerdo de Concejo emitido, con la opinión previa y/o a propuesta de la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios, o quien haga sus veces, además de la opinión Legal y Técnica de las áreas correspondientes.”

**“Artículo 1.- De la Creación del PROMUVI**

Créase el Programa Municipal de Vivienda–PROMUVI– “GRAL. JUAN VELASCO ALVARADO”, con la finalidad de promover la formalización, titulación y construcción formal de viviendas en el Distrito de Majes, con la intervención y participación de:

- (...)
- b) Programas Sectoriales del Gobierno Central, como facilitadores en el proceso de postulación y calificación para los beneficios que otorguen dichos programas de los Bono Familiar Habitacional;
- (...)”

**“Artículo 3º.- De la Operatividad**

La operatividad del Programa se sustenta en la participación de profesionales afines al sector vivienda, constituidos en Entidades Técnicas, quienes serán las responsables de verificar el saneamiento físico legal de los inmuebles, del desarrollo de expedientes técnicos y de la ejecución de obras. Asimismo se faculta al Despacho de Alcaldía a suscribir convenios con las entidades especializadas en formalización e inscripción registral, Programas Sectoriales, Colegios Profesionales, Notarias Públicas de la jurisdicción, a fin de facilitar los trámites que el marco de la legislación permita, previo Acuerdo del Concejo Municipal.”

**“Artículo 5.- Del Responsable**

Delegar en calidad de responsable del Programa Municipal de Vivienda a la Sub Gerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, con el objetivo de implementar y ejecutar el desarrollo del Programa Municipal de Vivienda, cuyas acciones serán las establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad, entre las cuales se encuentran las de registrar, verificar, evaluar y opinar para la aprobación por parte del Consejo Municipal de los actos de disposición y/o administración de predios propiedad de la Municipalidad, así como de las correspondientes a la implementación de la segunda etapa referida en el Artículo 2º de la presente.”

**“Artículo 6.- De la Gestión**

Se encarga a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano la gestión del Programa Municipal de Vivienda a través del Departamento de Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Municipalidad, a la que se le faculta a planificar y aplicar el desarrollo progresivo del mismo a través del Responsable del PROMUVI.”

**“Artículo 7º.- De la Calificación**

Podrán acogerse a este programa aquellas personas que califiquen para la transferencia de propiedad, los que hayan sido calificados favorablemente por la





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

*Sub Gerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital. Para cada etapa el Concejo Municipal mediante Acuerdo establecerá los requisitos necesarios y el área a intervenirse.*

### **“Artículo 10.- Objetivos**

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

10.2. *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.*

10.3. *Efectuar o proseguir Diagnósticos Situacionales de la necesidad de vivienda en el Distrito, a través de empadronamientos que apruebe el Consejo Municipal.*

10.4. *Culminar con los procesos de reconocimiento de adjudicación y de posesión en los predios de propiedad municipal a aquellos que no cuenten con otra vivienda en el Distrito.*

10.5. *Transferir los predios propiedad de la Municipalidad a personas naturales con fines de desarrollo urbano*

10.6. *Coordinar y promover con otros niveles de gobierno la ejecución e implementación de proyectos de interés social para población en extrema pobreza.*

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

### **“Artículo 12.- Actos de Disposición y Administración**

*La Municipalidad Distrital de Majes como entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar los actos de adquisición, administración, disposición y enajenación, registro y supervisión de sus bienes inmuebles, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, tales como:*

- a) *Compraventa: por Subasta Pública o Venta Directa*
- b) *Permuta*
- c) *Donación*
- d) *Superficie*
- e) *Usufructo*
- f) *Arrendamiento*
- g) *Afectación en uso*
- h) *Cesión en uso*
- i) *Comodato*
- j) *Declaratoria de Fábrica y Demolición*
- k) *Otros actos contemplados en leyes especiales y que correspondan con sus funciones.*

12.1. *Para los casos comprendidos de los literales b) al j), se seguirán los procedimientos establecidos en la normatividad vigente aprobados por la SBN.”*

### **“Artículo 14.- De la Subasta Pública**

14.1. *El procedimiento de aprobación para la venta de lotes o terrenos de propiedad de la Municipalidad mediante subasta pública, a favor de los particulares ya sean personas naturales o jurídicas, sin proceso administrativo y/o judicial en giro en agravio y/o perjuicio de la Municipalidad, será aprobado y autorizado por el pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe*





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

respectivo presentado por la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, 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.

14.2. El precio base del predio a subastarse será en primera convocatoria el del valor comercial fijado en la tasación respectiva.

14.3. La Comisión Especial de Ventas, designada por el pleno del consejo municipal, estará encargada de la elaboración de las Bases, tramitación, ejecución, y todas las acciones necesarias hasta completar la transferencia de los bienes materia de Subasta Pública estableciéndose en ellas:

- a) Modalidad de la venta por Subasta Pública
- b) Relación e identificación de bienes a subastarse
- c) Inscripción registral y Características de los bienes
- d) Convocatoria y venta de bases.
- e) Precio base para las ofertas
- f) Señalar el día, hora, fecha y lugar para la realización de la subasta
- g) Llevar a cabo el acto de subasta pública.
- h) Elaboración del Acta respectiva.
- i) Condiciones Generales y Especiales del Proceso

14.4. El impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.

14.5. Serán aplicables a esta modalidad, todas aquellas acciones que se encuentran reguladas en la Directiva correspondiente al proceso de venta por Subasta pública aprobado por la SBN.”

### “Artículo 15°.- De la Venta Directa

15.1. Por excepción podrá procederse a la compraventa directa de los bienes de dominio privado de la Municipalidad a favor de particulares, sólo en los casos establecidos en el Reglamento de la Ley de N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los cuales son:

- a) Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel; en este caso se evaluará la necesidad y extensión del acceso.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- c) Cuando exista posesión consolidada hasta el 24 de Noviembre del 2010, que el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente dicha posesión; comprobada y calificada por la Municipalidad Distrital; sobre predios previamente identificados como aptos para vivienda, comercio, industriales, educativos, recreacionales u otros similares, en la mayor parte del predio, concordantes con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado y vigente.
- d) 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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la

PALACIO MUNICIPAL

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3

Villa El Pedregal - Majes / Caylloma - Arequipa - Perú

Telefax: (054) 58-6071 Web: <http://www.munimajes.com>





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías de la Municipalidad Distrital de Majes, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- f) Con la finalidad de ejecutar el Programa Municipal de Vivienda en el Distrito, cuya viabilidad sea aprobada por el Concejo Municipal.

El reconocimiento de la Posesión se realizará siempre y cuando la misma se realice dentro de los parámetros urbanísticos o normas generales que regulan el ordenamiento territorial.

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.

15.2. 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 en giro en agravio y/o perjuicio de la Municipalidad. Dicho procedimiento será aprobado y autorizado por el pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe respectivo presentado por la Sub Gerencia de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, 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.

15.3. El precio base del predio será el del valor comercial fijado en la tasación respectiva.

15.4. El Acuerdo de Concejo que aprueba la venta directa para cualquiera de los supuestos enumerados en el numeral 15.1, así como el precio de venta, será publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de circulación regional, así como en la página web de la Municipalidad, a fin de que cualquier interesado, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando la garantía establecida en el Reglamento de la Ley N° 29151.

15.5. En el supuesto previsto en el literal inciso e) del numeral 15.1, la mejor oferta podrá ser efectuada sólo por el o los propietarios colindantes.

15.6. Evaluada la oferta, ésta se comunicará al primer calificado con el trámite de venta, a efectos de que iguale o mejore la propuesta, lo que de ocurrir concluirá con la compraventa. En caso que el primer calificado no iguale o mejore la propuesta, la venta se efectuará a favor del que mejoró la oferta.

15.7. Si la solicitud de venta directa se sustenta, de manera conjunta, en los supuestos previstos en los literales d) y e) del numeral 15.1, no procede admitir propuesta de mejor oferta.

15.8. Según sea establecido por el Acuerdo Municipal que aprueba el proceso, la cancelación del precio del terreno, podrá ser efectuado de la siguiente forma:

- a) Al Contado dentro de los treinta (30) días hábiles de publicado el Acuerdo Municipal que aprueba la venta.
- b) A Plazos, pagando una inicial del 20% del precio: (10% al momento de la aprobación de la venta y 10% a los treinta (30) días posteriores





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

para proceder a la firma del contrato respectivo); y 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 promedio, publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. Quedando el beneficiario impedido expresamente de enajenar el bien adquirido hasta su total cancelación.

15.9 En caso que algún beneficiario no cumpliera con el pago de la cuota inicial en la forma y plazo propuesto, se le concederá un plazo excepcional perentorio de cinco (05) días para que cumpla con el pago de la cuota inicial, caso contrario, quedará automáticamente descalificado, sin posibilidad de interponer reclamo alguno a la Municipalidad. En estos casos, la Municipalidad se encuentra facultada para disponer libremente del terreno materia de venta, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran interponerse para el recupero del predio por ocupación precaria.

15.10 La calificación de las personas naturales que sean consideradas aptas para participar en este proceso estará a cargo de la Sub Gerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, debiendo presentar los respectivos informes sustentatorios al Concejo Municipal para su aprobación y autorización.

15.11 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de 10 días hábiles de efectuada la última publicación. En caso que se presentara oposición y fuere necesario algún descargo por parte del interesado en la compra del predio, será puesto en su conocimiento y con el descargo o sin él, se resolverá en la resolución de venta."

### "Artículo 28°.- De la cesión en uso

Por la cesión en uso sólo se otorga el derecho, excepcional, de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro.

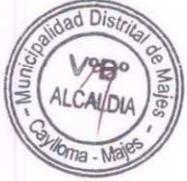
Los cesionarios presentarán a la entidad cedente, periódicamente y al culminar la ejecución del proyecto, informes de su gestión y de los logros y/o avances del proyecto. La Resolución que concede la cesión en uso, establecerá la periodicidad de los informes, bajo sanción de nulidad."

### "Artículo 33°.- Disposiciones específicas

33.1. La organización, diseño y ejecución del procedimiento de estudio, diagnóstico y procedimientos de calificación estará a cargo de la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, con la finalidad de analizar y establecer la situación física y legal de los predios a formalizar.  
(...)"

### "Artículo 34°.- Calificación

El proceso de calificación para ser declarados aptos en los procesos de disposición de la propiedad inmueble municipal, estará a cargo de la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, quienes presentarán para su aprobación al Concejo Municipal la relación de los beneficiarios."





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

*Gestión, Cambio y FUTURO*

## **“Artículo 35°.- De las modalidades de declaración de Aptos**

35.1. Serán considerados aptos para la adjudicación en venta directa los poseionarios en forma individual, previo cumplimiento de los requisitos detallados en el subcapítulo siguiente, siempre y cuando sean residentes domiciliados en el Distrito de Majes y no posean otra propiedad en la circunscripción distrital; además de no tener ningún procedimiento judicial, extrajudicial o administrativo, que objete o ponga en duda su pretensión de derecho posesorio, en perjuicio y/o agravio de la Municipalidad.

35.2. Serán considerados aptos para la adjudicación en venta directa la población en forma individual identificada a beneficiar mediante el PROMUVI en las áreas que determine la Municipalidad, siempre y cuando sean residentes estables del Distrito de Majes y no posean otra propiedad en la circunscripción distrital; además de no tener ningún procedimiento judicial, extrajudicial o administrativo, en perjuicio y/o agravio de la Municipalidad.

35.3. Serán considerados aptos para la subasta pública las personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos en las respectivas Bases elaboradas por Comisión Especial de Ventas, designada por el pleno del consejo municipal, siempre que no tengan ningún procedimiento judicial, extrajudicial o administrativo, que objete o ponga en duda su pretensión en perjuicio y/o agravio de la Municipalidad.

35.4. Serán considerados aptos para los demás actos de disposición de la propiedad inmueble municipal, aquellas personas naturales o jurídicas, conforme al Informe respectivo presentado por la Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, siempre que no tenga ningún procedimiento judicial, extrajudicial o administrativo, que objete o ponga en duda su pretensión en perjuicio y/o agravio de la Municipalidad.

35.5. Todo procedimiento de calificación de apto se inicia previa elaboración del respectivo expediente de Habilitación Urbana, por parte de la Municipalidad Distrital, o encontrarse inscrita o en trámite de inscripción la misma ante SUNARP.

35.6. Todo documento o instrumento presentado por cualquier solicitante con la finalidad de acreditar derechos frente al propietario, es decir la Municipalidad, serán recibidos de buena fe, reservándose la facultad la Municipalidad, de ordenar su verificación, sin perjuicio del inicio de las acciones administrativas, civiles y penales, contra los presuntos responsables de las irregularidades detectadas y el solicitante de ser el caso.

35.7. 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).

35.8. Para los casos de adjudicación directa, no serán consideradas las separaciones de hecho y/o liquidación de bienes presentadas a partir de la vigencia de la modificación de la presente Ordenanza.”

## **“Artículo 37°.- Definición de poseionario**

Se considera poseionario, para los efectos de la presente Ordenanza, a la persona natural de forma individual, que de manera directa, pacífica, pública y de buena fe viene ocupando un terreno de propiedad de la Municipalidad Distrital hasta antes del 25 de Noviembre del 2010, dentro de la circunscripción territorial del área urbana o expansión urbana, sobre los predios previamente identificados como aptos para vivienda, comercio, industria, educación, con



PALACIO MUNICIPAL

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3

Villa El Pedregal - Majes / Caylloma - Arequipa - Perú

Telefax: (054) 58-6071 Web:<http://www.munimajes.com>



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

finés de desarrollo urbano concordantes con el Plan Urbano Distrital aprobado y vigente, caso contrario, se rechazará de plano el postulante.”

### “Artículo 38º.- Del procedimiento de calificación de poseionario

Serán considerados poseionarios todas aquellas personas que al momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza municipal, no sean propietarios de ningún lote dentro de la jurisdicción de la localidad.

38.1. El poseionario queda sometido a las disposiciones de la presente Ordenanza, marco normativo vigente y Directivas que se expidan para su total y efectivo cumplimiento.

38.2. Mientras dure el proceso de calificación, se encuentran prohibidos de enajenar o disponer el bien, cuya prerrogativa sólo compete a la Municipalidad como propietaria. En caso se vulnere esta prohibición expresa, serán descalificados y no podrán participar de cualquier otro proceso de venta que contemple la Municipalidad.

38.3. La Subgerencia de Formalización y Titulación de Predios de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, efectuará el empadronamiento respectivo, calificación de los documentos presentados por el administrado, para posteriormente presentarse al Concejo Municipal la relación de los que resulten calificados como aptos y procederse a la aprobación de la adjudicación en venta directa, y posteriormente se procederá a la emisión de la constancia de posesión.

38.4. En caso el poseedor calificado para la adjudicación en venta directa no cumpla con el pago en los plazos establecidos en el artículo 15Bº de la presente Ordenanza, quedará automáticamente descalificado de su condición de poseionario quedando nulo y sin efecto las constancias de posesión otorgadas por la Municipalidad, sin derecho a reclamo por la validez de estos documentos y sin perjuicio de las acciones administrativas o judiciales que pudieran interponerse a efectos de recuperar el predio.

38.5. El poseionario descalificado se encuentra impedido de participar en otros procesos o programas de vivienda dentro de la jurisdicción y propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, salvo que, voluntariamente entrega el lote y restituye la posesión a favor de la Municipalidad. Los pagos realizados sobre el lote entregado no serán reconocidos para futuros procesos o programas de vivienda a los cuales se acoja.

38.6. Bajo ninguna circunstancia y responsabilidad, se reconocerán como poseionarios a las personas que se encuentren ocupando vías públicas, áreas verdes, áreas arqueológicas, de reserva ecológica, de recreación pública, de expansión vial, de educación, áreas turísticas, áreas de riesgo, de dominio restringido, dominio público y de reglamentación especial. En tales casos, previa calificación, dichas personas podrán ser reubicadas en las áreas que determine la Municipalidad y que sean de libre disponibilidad y de propiedad municipal. En caso de persistir en la supuesta posesión, serán denunciados y demandados en la vía judicial por ocupación precaria y demás acciones pertinentes, de conformidad a la presente Ordenanza.”

38.7. No serán reconocidos como poseionarios aquellas personas que hayan ocupado terrenos que se encuentren en procesos de adjudicación y cuyos adjudicatarios hayan cumplido con pagar por lo menos el 10% del valor del Terreno a la Municipalidad Distrital de Majes. En caso de persistir en la supuesta posesión, no serán beneficiados en ningún programa municipal de vivienda; serán denunciados y demandados en la vía judicial por ocupación precaria y demás acciones pertinentes, de conformidad a la presente Ordenanza.





## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

### Gestión, Cambio y FUTURO

38.8. *Excepcionalmente y previo acuerdo conciliatorio y/o transaccional entre las partes, se podrá reconocer el derecho del poseionario en el supuesto contemplado en el punto anterior.*

#### **“Artículo 39°.- Declaración de poseionario.**

39.1. *Para ser declarado poseionario además de ser calificados como aptos para el proceso de venta directa, se deberán cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA referidos al Procedimiento de Constancia de Posesión.*

39.2. *Además podrá presentarse:*

- Declaración Jurada de no tener proceso judicial o extrajudicial ni reclamo alguno sobre su posesión hasta la fecha con la Municipalidad ni con terceros.*
- 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.*
- Otras pertinentes conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General que acrediten el derecho de posesión peticionado.*
- Otros documentos que sean solicitados, de ser el caso.*

39.3. *Constituyen sólo medios de prueba mediática las constataciones emitidas por autoridades judiciales y constancias de posesión emitidas por las municipalidades anteriores al 25 de Noviembre del 2010, siempre y cuando se encuentren en el registro respectivo.”*

#### **“Artículo 40°.- Sorteos efectuados anteriores y posteriores al año 2003.**

*A partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza Se reconoce como adjudicatarios y/o poseionarios de la Municipalidad Distrital de Majes a aquellos beneficiados por AUTODEMA mediante los sorteos anteriores y posteriores al año 2003, siempre y cuando se encuentren en trámite de adjudicación. Debiendo cada uno de ellos hacer valer su derecho ante la Municipalidad Distrital de Majes, sometiéndose a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, la Ordenanza 025-2008-MDM, demás ordenanzas emitidas, normas aplicables y cláusulas y condiciones establecidas en los contratos suscritos tanto con AUTODEMA como con la Municipalidad en subrogación de ésta última.*

*Se encuentran fuera del presente reconocimiento como adjudicatarios de la Municipalidad Distrital de Majes aquellos sorteos efectuados por AUTODEMA posteriores al año 2003 (junio de 2004, diciembre de 2004 y febrero de 2005), cuyos expedientes resultaron automáticamente descalificados por no haber efectuado, dentro del plazo señalado, el pago del 10% del valor del terreno.”*

#### **“Artículo 41°.- Sorteos efectuados anteriores al año 2003.**

41.1. *Los sorteos efectuados por la AUTODEMA anteriores al año 2003, la Municipalidad los reconoce como válidos. Ello no es óbice para que la Municipalidad Distrital establezca los mecanismos adecuados para continuar con su formalización, cobro y celebración de contratos de adjudicación con reserva de propiedad hasta su total cancelación.*

41.2. *La suscripción de la minuta y su respectiva escritura pública corresponde a la Municipalidad distrital de Majes.*

40.3. *El trámite de la inscripción registral ante SUNARP de los contratos de venta con reserva de propiedad y/o de las escrituras públicas y/o de los documentos respectivos, podrá estar a cargo de las entidades especializadas en*





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

## Gestión, Cambio y FUTURO

formalización e inscripción registral, previo convenio y según sus especificaciones.

Todo pago de derechos respecto a la emisión de estos documentos de propiedad correrán por cuenta del administrado y/o interesado, que los requiera y solicite, debidamente acreditado.”

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERO:** Deróguese el Artículo 42° de la Ordenanza 025-2008-MDM, por cuanto ha sido incluido en el artículo 41° de la presente modificación.

**SEGUNDO:** Se deja sin efecto la TERCERA DISPOSICIÓN FINAL de la OM 025-2008-MDM por haberse ampliado el tiempo de posesión al 25 de Noviembre del 2010.

**TERCERO:** Para los efectos de la presente Ordenanza la Sub Gerencia de Formalización y Titulación de Predios es el órgano de línea encargado de las funciones referidas a la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes.

**CUARTO:** Todo lo no regulado en la presente Ordenanza se regirá en lo que corresponda y dentro del marco normativo por la Ley 29151, su reglamento D.S. 007-2008-VIVIENDA y modificatoria D.S. 013-2012-VIVIENDA”.

**ARTICULO CUARTO.- DE LA IMPLEMENTACIÓN,** la Sub. Gerencia de Formalización y Titulación de predios, queda encargada de la implementación de la presente ordenanza para realizar todas las acciones operativas que resulten necesarias dispuestos en la presente.

**ARTICULO QUINTO.- ÁMBITO DE APLICACIÓN,** la presente ordenanza es de aplicación Obligatoria en la Jurisdicción del Distrito de Majes.

**ARTICULO SEXTO.- DEROGACIÓN DE NORMAS,** Deróguese los artículos y modificatorias y todas las disposiciones municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

**ARTICULO SÉPTIMO.- PUESTA EN VIGENCIA DE LA ORDENANZA,** entra en vigencia al día siguiente de su Publicación oficial, en los medios dispuestos por Ley.

**ARTICULO OCTAVO.- DISPONER** a la Jefatura de Informática y la Jefatura de Relaciones Publicas, la **PUBLICACIÓN** de la presente, conforme le corresponda.

POR TANTO:

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES  
CAYLLOMA - AREQUIPA  
Sr. Elard Hurtado Retamozo  
ALCALDE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES  
CAYLLOMA - AREQUIPA  
Sr. Osias W. Ortiz Ibañez  
SECRETARIO GENERAL

PALACIO MUNICIPAL

Av. Municipal Mz. 3EF Lote F-3

Villa El Pedregal - Majes / Caylloma - Arequipa - Perú

Telefax: (054) 58-6071 Web: <http://www.munimajes.com>