MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
Gestión, Cambio y FUTURO

ORDENANZA MUNICIPAL NRO. 025-2008-MDM

Majes, 23 de septiembre de 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPAL DISTRITAL DE MAJES

POR CUANTO:
EL CONCEJO MUNICIPAL DISTRITAL DE MAJES,
VISTOS.-
En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de septiembre de 2008, el Informe Nro. 627-2008-CEFYT-MDM de la Comisión Especial de Formalización y Titulación; el Dictamen Nro. 408-AL/MDM de la Jefatura de Asesoría Jurídica; el Dictamen Nro. 0018-VMA/MDM de la Comisión de Planificación, Habilitaciones Urbanas y Gestión Patrimonial;
Aprobó la siguiente;

ORDENANZA DE CREACIÓN DEL 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 Nº 28099

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 al 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 Nº 28099, Nº 28466 y Nº 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 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 Comisión Especial de Titulación y Formalización de la Municipalidad, o quien

haga sus veces, además de la opinión Legal y Técnica de las áreas correspondientes.

ARTÍCULO IV.- Registro de Actos Administrativos

Todos los Actos Administrativos, contratos y Resoluciones Judiciales y Extrajudiciales, que se constituyan, declaren, trasmitan, modifiquen o limiten los derechos reales de la Municipalidad, deberán necesariamente inscribirse en los Registros Públicos cuando corresponda, debiendo de 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 Nº 27972 le confieren y los programas de acceso a la propiedad que pueda diseñar para lograr un desarrollo económico y social de la comunidad.

ARTÍCULO VI.- Restricciones y Reserva

La Municipalidad queda restringida en la administración o disposición de su propiedad en atención a las normas histórico culturales y de seguridad nacional, 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 aprobado.

ARTÍCULO VII.- Libre Disponibilidad

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

TÍTULO I:

DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA

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:

a) La Municipalidad, en su calidad de propietaria con facultades de formalización y pudiendo ejercer funciones de agente promotor de los mecanismos técnico-financiero existentes;
b) Programa Techo Propio, como facilitador en el proceso de postulación del Bono Familiar Habitacional;

El Programa estará orientado principalmente al saneamiento técnico legal de la propiedad municipal para la transferencia de propiedad a terceros y a la promoción de la organización de la demanda, generación de ahorro y asistencia técnica en el desarrollo de proyectos de Adquisición de Vivienda Nueva, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

Artículo 2°.- De la Participación

La participación al Programa para obtener sus beneficios es de iniciativa individual en todo el proceso, el mismo que incluye la fase de inscripción, calificación técnica y financiera, ejecución de obras y saneamiento físico legal.

Artículo 3°.- 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, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones del Estado. 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 4°.- De la Implementación

Para el desarrollo del Programa de Vivienda la Municipalidad realizará las siguientes acciones:

4.1. Identificar las potenciales áreas de intervención para el saneamiento técnico legal que conlleve a su transferencia a terceros en las modalidades previstas por Ley, las cuales serán determinadas por Etapas definidas en el capítulo respectivo de la presente

4.2. Identificar las potenciales áreas de inversión.

4.3. Crear y mantener el registro de Unidades de Vivienda a intervenir

4.4. Difundir el Programa

4.5. Generar la normatividad complementaria para facilitar la implementación del Programa

4.6. Crear mecanismos de gestión ágil y asequible para facilitar el proceso de formalización de las Unidades de Vivienda a Intervenir así como de los predios a ser transferidos

4.7. Emitir los certificados y licencias de obras, conformidad de obras y similares

4.8. Formar equipos técnicos para la evaluación de las Unidades de Vivienda a Intervenir y para la difusión del programa

4.9. Facilitar el acceso a fuentes de financiamiento de los postulantes en el proceso de elaboración de expedientes técnicos de obra, a través de la firma de convenios con entidades financieras o Cooperativas locales

4.10. Suscribir convenios de cooperación interinstitucional con las entidades especializadas en formalización como facilitadores del saneamiento e inscripción registral de la propiedad municipal transferida.

Artículo 5°.- Del Responsable

Delegar en calidad de responsable del Programa Municipal de Vivienda a la Comisión Especial de Formalización y Titulación 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 registrar, verificar, evaluar y opinar para la aprobación técnica de los proyectos de vivienda

(sea en modalidad de mejoramiento o densificaciones) así como supervisar la obra y opinar para el otorgamiento de la conformidad de la misma, ambas acciones finales a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

Artículo 6°.- De la gestión

Se encarga a la Gerencia de Desarrollo Urbano la gestión del Programa Municipal de Vivienda a la que se le faculta a planificar y aplicar el desarrollo progresivo del mismo a través del Responsable del Programa.

Artículo 7°.- De la Calificación

Podrán acogerse a este programa aquellas personas que califiquen para la transferencia de propiedad, los contribuyentes propietarios de vivienda y los inmuebles que cumplan con los requisitos establecidos para el otorgamiento del BONO FAMILIAR HABITACIONAL y para el PROGRAMA TECHO PROPIO respectivamente, que hayan sido calificados favorablemente por el Órgano que designe la Municipalidad Distrital. Para cada etapa el Concejo Municipal mediante Acuerdo establecerá los requisitos necesarios y el área a intervenirse.

Artículo 8°.- Del Presupuesto

La Gerencia Municipal, la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y la Gerencia de Desarrollo Urbano deberán disponer y priorizar los recursos necesarios con el fin de difundir e implementar el Programa.

TÍTULO II:

DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

Capítulo I:
Fines y Objetivos

Artículo 9°.- 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 Nº 28099 y sus aclaratorias y complementarias.

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, con incidencia a aquellos que tienen derechos reconocidos como adjudicatarios, aquellos que califiquen con derechos de posesión en la propiedad

municipal, aquellos que no cuenten con vivienda, además de aquellos que se encuentren en extrema pobreza.

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

Capítulo II:

Circunscripción

Artículo 11°.- Circunscripción

La presente norma tiene efecto sobre la totalidad de la circunscripción del Distrito, incluidos los Centros Poblados, y en forma explícita sobre los terrenos urbanos y de expansión urbanas de dominio privado de la Municipalidad:

11.1. Ciudad Majes (Módulos A, B, C, D, E, F y G)
11.2. Centro Poblado Santa María de la Colina
11.3. Centro Poblado Bello Horizonte
11.4. Centro Poblado Juan Velasco Alvarado
11.5. Centro Poblado San Juan El Alto
11.6. Área de Expansión Urbana comprendida en los predios PEU 018 y PEU 020
11.7. Centro Poblado El Pedregal.
11.8. Los demás predios transferidos mediante Resoluciones Nº 87-2004/SBN-GO-JAD, Nº 88-2004/SBN-GO-JAD y Nº 130-2006/SBN-GO-JAD, emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).
11.9. Otros que sean transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes.

Capítulo III:

Actos Administrativos sobre Bienes de Propiedad Municipal

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.

Subcapítulo I: Compraventa

Artículo 13º.- De las modalidades de la compraventa

Los bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad pueden ser objeto de compraventa en general bajo la modalidad de subasta pública conforme lo establece la Ley Orgánica de Municipalidades; y por excepción, mediante compraventa directa en los casos en que ello es posible conforme a Ley.

Artículo 14º.- De la Subasta Pública

14.1. El procedimiento de aprobación de las bases para la subasta pública, de uno o más lotes o terrenos de propiedad de la Municipalidad 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 Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión 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.

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 Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, estará encargada de la elaboración de las Bases de la 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) Precio base para las ofertas
e) Señalar el día, hora, fecha y lugar para la realización de la subasta
f) Condiciones Generales y Especiales del Proceso

Artículo 15º.- 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 Nº 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 el Programa Municipal de Vivienda y/o proyecto de interés social en el Distrito, cuya viabilidad sea aprobada por el Concejo Municipal.
c) Cuando exista posesión plena anterior al 12 de abril de 2006, debidamente comprobada y calificada por la Municipalidad Distrital sobre predios previamente identificados como aptos para vivienda, comercio u otros similares, concordantes con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado y vigente.

15.2. El procedimiento de aprobación para la venta directa, de uno o más lotes o terrenos de propiedad de la Municipalidad a favor de los particulares, sólo es para personas naturales, sin proceso administrativo y/o 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 Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial 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 así como el precio 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 de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando la garantía establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151.

15.5. 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.

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

a) Al Contado dentro del término de cinco (5) días.
b) Al Crédito, pagando una inicial del 20% del precio: (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); y el saldo financiado hasta en treinta y seis (36) meses, con cuotas mensuales fijas, quedando el beneficiario impedido expresamente de enajenar el bien adquirido hasta su total cancelación, con una tasa de interés fija anual de 5%.

15.7. 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.

15.8. La calificación de las personas naturales que sean consideradas aptas para participar en este proceso estará a cargo de la Comisión Especial de Formalización y Titulación 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.

Subcapítulo II:Permuta

Artículo 16º.- De la permuta

Por la permuta predial la Municipalidad podrá transferir un predio o una parte de un predio de su dominio privado de libre disponibilidad, a entidades públicas de los distintos niveles de gobierno, así como también a personas naturales o jurídicas de derecho privado, a cambio de que se le transfiera también otro predio de su propiedad que coincida con las mismas condiciones del predio a permutarse.

Artículo 17º.- Del procedimiento y normatividad

17.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

17.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo III: Donación

Artículo 18º.- De la donación

Por la donación predial la Municipalidad podrá transferir a título gratuito predios o parte de estos que sean de dominio privado y de libre disponibilidad, a entidades públicas de los distintos niveles de gobierno, siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión, que revistan un interés público y social que beneficie a la población del Distrito.

Artículo 19º.- Del procedimiento y normatividad

19.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

19.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo IV: Superficie

Artículo 20º.- Del derecho de superficie

Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor.

Artículo 21º.- Del procedimiento y normatividad

21.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

21.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo V: Usufructo

Artículo 22º.- Del usufructo
El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno.

Artículo 23º.- Del procedimiento y normatividad
23.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
23.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo VI: Arrendamiento

Artículo 24º.- Del arrendamiento
Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

Artículo 25º.- Del procedimiento y normatividad
25.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
25.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo VII: Afectación en Uso

Artículo 26º.- De la afectación en uso
Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social.

Artículo 27º.- Del procedimiento y normatividad
27.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
27.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva

comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo VIII: Cesión en Uso

Artículo 28º.- 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 de que lo destine a la ejecución de un proyecto de interés y/o desarrollo social, sin fines de lucro.

Artículo 29º.- Del procedimiento y normatividad

29.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

29.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo IX: Comodato

Artículo 30º.- Del comodato

Por el comodato, la Municipalidad se obliga a entregar gratuitamente a favor de otra entidad, y de forma excepcional debidamente sustentada, a favor de un particular, por un plazo máximo de noventa (90) días, un predio de libre disponibilidad para cierto fin y luego lo devuelva

Artículo 31º.- Del procedimiento y normatividad

31.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

31.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

Subcapítulo X: Declaratoria de Fábrica y Demolición

Artículo 32º.- Del procedimiento y normatividad

32.1. Se seguirá el procedimiento y normatividad establecida en el Reglamento de la Ley de Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

32.2. La aprobación y autorización está a cargo del pleno del Concejo Municipal, sustentado en el Informe Técnico Legal respectivo presentado por la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, previa opinión técnica de la SBN, además de la respectiva

comunicación a la Contraloría en el plazo de Ley, y de la publicación en la página web de la Municipalidad, sin perjuicio de las demás publicaciones que se puedan efectuar por cualquier otro medio.

TÍTULO III:

DEL DIAGNÓSTICO PARA FORMALIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE APTOS Y PARA LA REGULARIZACIÓN DE PROCESOS DE ADJUDICACIÓN DE LA AUTODEMA

Capítulo I
Del Diagnóstico

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 Comisión Especial de Formalización y Titulación 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.

33.2. Se contará con un Registro de todos los actos jurídicos de propiedad, tenencia, posesión y/o cualquier derecho de índole real, los cuales deben encontrarse enmarcados dentro de los usos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente. Por esta circunstancia, no se emitirá pronunciamiento de calificación en ninguno de los casos que refieran supuestos de superposiciones en los predios matrices.

33.3. Se implementará y/o se proseguirá con un Registro de Empadronamientos tanto para la población que carece de vivienda, así como para adjudicatarios y posesionarios en los terrenos propiedad municipal, identificando las características del predio y la forma que valida el derecho de cada uno, con el fin de organizarlos y contar con información real y objetiva.

33.4. Se implementará un Archivo digital y físico que contenga los documentos sustentatorios de la propiedad inmueble municipal inscritos en SUNARP, planos de ubicación, planos perimétricos, memorias descriptivas, características y usos de los predios propiedad municipal con fines urbanos, estadística de las factibilidades de servicios básicos, número y área de lotes y estado de consolidación de los mismos.

33.5. Concluidos los procedimientos mencionados se presentará el respectivo Informe tanto al despacho Alcaldía como al Concejo Municipal sobre los resultados de los procedimientos emprendidos, conteniendo la estadística resultante, el nombre de los que deban ser declarados Aptos para ser considerados como beneficiarios de los actos de disposición en los bienes inmuebles y terrenos de propiedad de la Municipalidad, de acuerdo a las etapas mencionadas en la presente norma.

Capítulo II:

De la Calificación de Aptos

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 Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus

veces, quienes presentarán para su aprobación al Concejo Municipal la relación de los beneficiarios.

Artículo 35°.- De las modalidades de declaración de Aptos

35.1. Serán considerados aptos para la adjudicación en venta directa los posesionarios 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 la Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, 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 Comisión Especial de Formalización y Titulación 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 aprobación del respectivo expediente de Habilitación Urbana por parte de la Municipalidad Distrital, además de 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 presente Ordenanza.

Capítulo III:

Posesionarios

Artículo 36°.- Definición de posesión

Es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No es considerando poseedor a quien se encuentra en relación de dependencia respecto a otro, conservando la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas. La posesión se extingue por la tradición, abandono, ejecución de resolución judicial, destrucción total o pérdida del bien.

Artículo 37°.- Definición de posesionario

Se considera posesionario, para los efectos de la presente Ordenanza, a la persona natural que de manera directa, pacifica, pública y de buena fe viene ocupando un lote de vivienda o terreno de propiedad de la Municipalidad Distrital hasta antes del 12 de abril del 2006, dentro de la circunscripción territorial del área urbana o expansión urbana, sobre los predios previamente identificados como aptos para vivienda, comercio, educación, concordantes con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado y vigente, caso contrario, se rechazará de plano el postulante.

Artículo 38°.- Del procedimiento de calificación de posesionario

38.1. El posesionario 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 Comisión Especial de Formalización y Titulación de la Municipalidad Distrital de Majes, o quien haga sus veces, efectuará el empadronamiento respectivo, cuyo resultado será la expedición de las Constancias de Posesión en un primer momento, 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.

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 15º de la presente Ordenanza, quedará automáticamente descalificado de su condición de posesionario 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 posesionario 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.

38.6. Bajo ninguna circunstancia y responsabilidad, se reconocerán como posesionarios 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 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 posesionarios aquellas personas que se encuentren ocupando terrenos que hayan sido materia de procesos anteriores de adjudicación efectuados por AUTODEMA. En tales casos, dichas personas deberán 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.

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

Artículo 39°.- Declaración de posesionario.

39.1. Para ser declarado posesionario se deberán cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA referidos al Procedimiento de Constancia de Posesión.

39.2. Además podrá presentarse:

a) Declaración Jurada de no tener proceso judicial o extrajudicial ni reclamo alguno sobre su posesión hasta la fecha con la Municipalidad ni con terceros.
b) 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.
c) Otras pertinentes conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General que acrediten el derecho de posesión peticionado.

39.3. Constituyen sólo medios de prueba mediática las constancias de posesión emitidas por autoridades judiciales anteriores al 12 de abril de 2006.

Capítulo IV:

De la Regularización de Procesos de Adjudicación de la AUTODEMA

Artículo 40°.- Sorteos efectuados anteriores al año 2003.

40.1. Los sorteos efectuados por la AUTODEMA anteriores al año 2003, la Municipalidad los reconoce como válidos, tal como se encuentra establecido en el punto 9° del Acta Final de Conclusiones de la Comisión Bipartita celebrada con fecha 29 de octubre de 2006. Ello no es óbice para que la Municipalidad Distrital establezca los mecanismos adecuados para continuar con su formalización y cobro hasta su cancelación, en su calidad de propietaria.

40.2. El otorgamiento de la respectiva escritura pública corresponde a la Municipalidad Distrital.

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

Artículo 41°.- Sorteos efectuados posteriores al año 2003.

41.1. Los sorteos efectuados por AUTODEMA posteriores al año 2003 (junio de 2004, diciembre de 2004 y febrero de 2005) la Municipalidad Distrital los reconoce como válidos, tal como se encuentra establecido en el punto 8° del Acta Final de Conclusiones de la Comisión Bipartita celebrada con fecha 29 de octubre de 2006, debiendo continuarse con su cobro y celebración de contratos de adjudicación con reserva de propiedad hasta su total cancelación.

41.2. El otorgamiento de la respectiva escritura pública corresponde a la Municipalidad.
41.3. 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 formalización e inscripción registral, previo convenio y según sus especificaciones.

Artículo 42°.- De las obligaciones de los Adjudicatarios
42.1. El Adjudicatario beneficiario se someterá a las disposiciones de la presente Ordenanza, 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.
42.2. El Adjudicatario que no haya cumplido con los pagos de la cuota inicial tendrá un plazo excepcional perentorio de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, para que proceda al pago de la cuota inicial y primera cuota del 10% establecido por Ordenanza Nº 007-2008-MDM, caso contrario, quedarán automáticamente descalificados, 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.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL: La Municipalidad ejerce el derecho de defensa de propiedad garantizada en la Constitución, el código sustantivo y todas las normas que le asista a efecto de preservar los atributos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar sus bienes.
El Procurador Público de la Municipalidad se encuentra facultado para ejercer la defensa judicial y extrajudicial de los bienes de propiedad y de derecho real de la Municipalidad.
SEGUNDA DISPOSICIÓN FINAL: Todo los actos administrativos ejecutados con la finalidad de diagnostico, registro y control patrimonial ejecutados por la Municipalidad se adecuarán a la presente Ordenanza en lo que corresponda y fuera aplicable, prosiguiéndose con el trámite en el estado que se encuentre.
TERCERA DISPOSICIÓN FINAL:
Las Constancias de Posesión emitidas por la Municipalidad en el año 2004 y 2005, carecen de valor alguno para los efectos de la presente Ordenanza, al haberse expedido contraviniendo el ordenamiento legal general y administrativo de la Municipalidad, sin perjuicio de la interposición de las acciones administrativas y judiciales que correspondan para lograr la declaración de sus nulidades en las vías pertinentes.
CUARTA DISPOSICIÓN FINAL: En los casos de transferencias de propiedad municipal en cuotas, sin que el precio haya sido cancelado en su totalidad, serán aplicables las disposiciones establecidas en el Código Civil, respecto a la constitución de hipoteca legal.

QUINTA DISPOSICIÓN FINAL: Para los efectos de la inscripción registral de los predios transferidos objeto de la presente Ordenanza, estos se encuentran inafectos

al pago del impuesto predial respectivo al año de la transferencia, por ser propiedad estatal conforme lo establece la Ley de Tributación Municipal.

SEXTA DISPOSICIÓN FINAL: Los ingresos recaudados por concepto de venta de lotes en sus diversas modalidades, serán destinados exclusivamente para consolidar los fines de desarrollo urbano en las habilitaciones urbanas aprobadas y la implementación de los servicios básicos de agua, desagüe y suministro eléctrico.

SÉTIMA DISPOSICIÓN FINAL: A los efectos de la presente Ordenanza, constituye prioridad el establecer el compromiso expreso medioambiental entre la Municipalidad Distrital de Majes y los beneficiarios del PROMUVI, cuyo componente contendrá lo siguiente:

1. Objetivo específico: Promover cambios en las personas y en la comunidad dirigidos a la protección del medio ambiente y consecuentemente la elevación de la calidad de vida de los pobladores.
2. Educación sanitaria a través de actividades de capacitación y campañas de buenas prácticas ambientales;
3. Diseño e implementación de un plan de construcción de módulos sanitarios (instalación dentro de las viviendas de los servicios de agua y desagüe.
4. Capacitación en conservación y extensión de áreas verdes.
5. Capacitación para el adecuado tratamiento domiciliario y vecinal de los residuos sólidos.
6. Medición de la línea de base respecto al tema ambiental, de acuerdo a la línea de base del proyecto.

OCTAVA DISPOSICIÓN FINAL: Declarase de interés social todo el proceso de formalización de la propiedad inmueble de la Municipalidad Distrital de Majes, debiendo todas las autoridades, civiles, políticas y policiales brindar las garantías y seguridades de caso para la implementación de las acciones de ejercicio de la propiedad.

NOVENA DISPOSICIÓN FINAL: Todas las instancias administrativas de la Municipalidad, servidores y funcionarios públicos facilitarán y prestarán la colaboración necesaria para cumplir con el objetivo de la formalización de la propiedad patrimonial municipal.

DÉCIMA DISPOSICIÓN FINAL: Deróguese las disposiciones municipales vigentes en el ámbito distrital que se opongan a la presente.

ÚNDECIMA DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza entra en vigencia a partir de la fecha de su publicación.

POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
CAYLLOMA AREQUIPA
ALCALDIA
Arq. RENEE D. CACERES FALLA
ALCALDE

Municipalidad Distrital de Majes
"Villa el Pedregal"
DAVID CROVAS CONDORI
SECRETARIO GENERAL