



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA  
PIURA

ORDENANZA N° 010-2012-CDC.  
Castilla, 11 de septiembre de 2012

LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA.

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 07 de setiembre de 2012, el Proyecto de Ordenanza Municipal - Reglamento de Reversión de Lotes de Terreno en Posesiones Informales, Asentamientos Humanos y Urbanizaciones Populares de Interés Social del Distrito de Castilla, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 194° la Constitución Política del Estado, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el numeral 2.2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones compartidas con las municipalidades provinciales: "*Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos*". Y como funciones exclusivas en el numeral 3.5 de la norma citada, al de "*Reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización*";

Que, con el proyecto de ordenanza se busca establecer los lineamientos que permitan realizar los procesos de reversión y adjudicación de lotes de terreno, solucionar el problema social de vivienda, eliminando las causas que puedan provocar el caos y que no permitan satisfacer la demanda de las familias con necesidad de vivienda, así como otros objetivos que están acorde y tiene concordancia para superar el tráfico de lotes de terreno que tanto daño hace a la intención del gobierno local de solucionar las necesidades de vivienda para los más necesitados;

En uso de las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Municipalidades, y estando a los informes técnicos y legales y al Dictamen de la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano y Saneamiento Físico, el Concejo Municipal ha aprobado por unanimidad la siguiente Ordenanza:

**"REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN, RECUPERACIÓN Y/O REVERSIÓN DE  
LOTES DE TERRENO EN POSESIONES INFORMALES, ASENTAMIENTOS  
HUMANOS Y URBANIZACIONES POPULARES DE INTERÉS SOCIAL DEL  
DISTRITO DE CASTILLA"**

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 1°.- Objetivos**

**1. Objetivo General**

Establecer los lineamientos técnicos y legales para regular la adjudicación, recuperación de

lotes de terreno ubicados en los Asentamientos Humanos reconocidos en amparo de la Ley N° 28687 y posesiones informales hasta el año 2010, quienes serán beneficiados a través de las Urbanizaciones Populares de Interés Social (UPIS), que no cumplan con el fin para el cual fueron otorgados.

## 2. Objetivo Específicos

- a) Proponer lineamientos específicos que permitan realizar los procesos de adjudicación, reversión y/o recuperación de lotes de terreno a los posibles beneficiarios, acorde a los sustentos legales que rigen el funcionamiento de propiedad informal y desarrollo de vivienda.
- b) Solucionar el problema social de vivienda, eliminando las causas que pueden provocar el caos y que no permitan satisfacer la demanda de las familias con necesidad de vivienda, que acogiéndose a la normatividad vigente soliciten un lote de terreno.
- c) Revertir al dominio municipal previa evaluación de aquellos lotes de terreno en estado de completo abandono, ubicados en áreas de propiedad estatal y/o municipal y otorgarlos en forma inmediata a familias con necesidad de vivienda.
- d) Calificar y evaluar a los posibles beneficiarios de los lotes de terreno de acuerdo a los requisitos exigidos por el TUPA y demás dispositivos legales conexos y complementarios.
- e) Determinar la doble posesión, así como el tráfico de lotes de terreno.
- f) Culminar la implementación de la base de datos que permite determinar e identificar los traficantes de lotes de terreno.
- g) Identificar aquellos lotes de terreno en completo estado de abandono, previa inspección ocular y/o empadronamiento masivo.
- h) Dinamizar el proceso de reversión de lotes de forma directa.
- i) Suspender de forma definitiva toda adjudicación de lote de terreno en AA.HH y UPIS a las personas que transfirieron la posesión, y/o renunciaron a los derechos de los mismos de forma voluntaria.

## Artículo 2°.- Finalidad

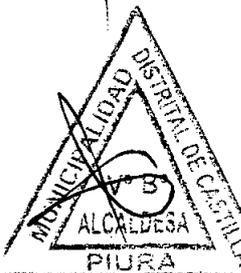
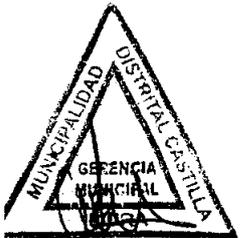
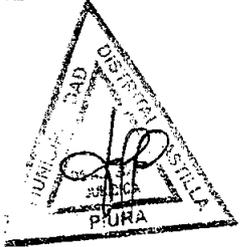
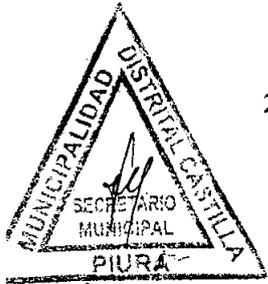
Cooperar con la función social de la Municipalidad Distrital de Castilla para satisfacer las necesidades de vivienda a favor de las personas individuales, sociedad conyugal no propietarios ni poseedores directos de inmuebles urbanos dentro de la jurisdicción del Distrito y Provincia de Castilla.

## Artículo 3°.- Base Legal

- a) Constitución Política del Perú.
- b) Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- c) Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informa, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, reglamentado por el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias.
- d) D.S. N° 005-2005- JUS. Que aprobó el reglamento de la Formalización de la propiedad Informal de terrenos ocupados por poseionarios informales, Asentamientos Humanos y Urbanizaciones Populares Informales.
- e) Ley N° 29151 Ley General de Bienes Nacionales
- f) D.S. N° 013-1999-MTC
- g) Código Civil.

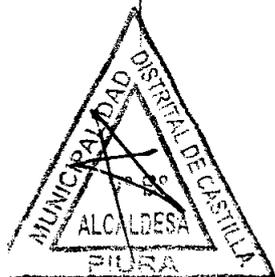
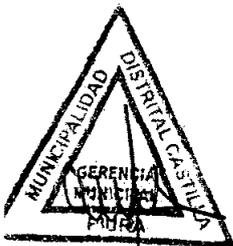
## Artículo 4°.- Alcance y Responsabilidad

El presente reglamento será aplicado en las posesiones informales, Asentamientos Humanos y Urbanizaciones Populares de Interés Social (UPIS), posesionados en áreas de propiedad estatal y/o municipal de la jurisdicción del Distrito de Castilla.



### Artículo 5º.- Definiciones

- a) **Adjudicación directa.**- Acto administrativo que permite otorgar la posesión de forma directa de lotes de terreno a familias que califiquen de acuerdo a ley. En este acto administrativo se dará prioridad a las familias que se encuentren posesionando en área públicas no destinadas a vivienda, zonas de riesgo y/o haber sido beneficiados con lote de terreno mediante sorteo en algún programa de vivienda municipal.
- b) **Ausencia temporal.**- Situación en la cual el poseionario por razones de trabajo o de salud debidamente acreditadas, comunicará a la Municipalidad Distrital de Castilla; siendo su ausencia no mayor de 30 días naturales y por única vez.
- c) **Beneficiarios.**- Persona natural que acredite necesidad de vivienda y hayan cumplido con los requisitos establecidos en el presente reglamento.
- d) **Empadronamiento.**- Tiene por finalidad determinar la condición en la cual se ejerce la posesión del lote, determinando a sus Titulares y la condición en la cual vienen ejerciendo el lote.
- e) **Especulador de lotes de terreno.**- Persona(s) que teniendo un lote, en condición de propietario(s) o poseionario(s), se encuentran al mismo tiempo, posesionada(s) o conduciendo otro lote de terreno con el mismo uso, dentro de una posesión informal, Asentamiento Humano o UPIS, el cual lo tienen registrado a su nombre o de familiares directos e indirectos y en muchos casos posteriormente los venden para lucrar en beneficio propio.
- f) **Inspección inopinada.**- Actuación administrativa que permite detectar in situ el estado físico de lotes de terreno, la misma que se ejecuta sin conocimiento del o los poseionarios.
- g) **Lote Abandonado.**- Es aquel que habiendo sido otorgado o cedido en el proceso de lotización para vivienda, mediante Resolución, constancia de Posesión u otro documento y que durante los empadronamientos e inspecciones realizadas, se detecta que no hay signos que demuestren una habitabilidad permanente, que se encuentran cerrados de material rústico (con o sin techo), sin enseres domésticos en su interior que respalden su habitabilidad.
- h) **Lotes bajo custodia de terceros.**- Son lotes en situación de abandono por sus poseionarios y que se encuentran únicamente bajo el cuidado o vigilancia de familiares (a excepción de la esposa, conviviente o hijos menores), amigos o terceros.
- i) **Lote Vacío.**- Aquel lote que en los empadronamientos o inspecciones se observa que dentro de su perimétrica no existe: construcción rústica u otra, enseres, ni persona alguna que permita identificarlo como posible poseionario.
- j) **Padrón Municipal.**- Es el registro administrativo donde figuran todos los vecinos que habitan o residen en un determinado Asentamiento Humano o Urbanización Popular de Interés Social. Sus datos son una prueba de la residencia en el municipio.
- k) **Poseedor.**- Aquel que se encuentra habitando de manera personal y permanente el lote, conforme obre en los registros de los padrones municipales.
- l) **Posesión pacífica.**- Se entiende por aquella posesión ejercida sin perturbación alguna y con la aceptación de los demás integrantes de la sociedad.
- m) **Reversión.**- Procedimiento mediante el cual se restituyen los derechos de posesión de un lote de terreno, otorgado por resolución o constancia, siendo recuperado al dominio municipal cuyos beneficiarios no cumplieron con los fines para los cuales le fue otorgado.
- n) **Transferencia de lotes.**- Cualquier acto de traspaso, cesión, transmisión y/o entrega con o sin pago monetario realizado por el poseionario registrado en el padrón municipal previo



conocimiento

- o) **Uso indebido de lotes.**- Aquello que no se le está otorgando el uso para el cual fueron adjudicados, es decir uso exclusivo de vivienda, excluyéndose de aquella denominación a las actividades que constituyan sustento familiar.
- p) **Recuperación.**- Procedimiento mediante el cual se restituye la posesión abandonada al dominio municipal.



## CAPITULO II DE LOS POSESIONARIOS Y BENEFICIARIOS

### Artículo 6º.- Posesionarios

Los posesionarios acreditarán la misma, cuando se encuentren calificados y registrados en los padrones municipales, así mismo de manera complementaria podrán certificar la posesión a través de:

- a) Contratos de préstamos celebrados entre el poseedor con una institución pública o privada, con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de la vivienda o la adquisición de materiales.
- b) Recibos de pago de los servicios de agua, luz u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor del lote.
- c) Partidas de Nacimiento y/o DNI de sus menores hijos y otros documentos que acrediten de manera fehaciente la posesión pacífica, pública y continua.

### Artículo 7º.- Beneficiarios

Se constituirán como posibles beneficiarios de lotes revertidos al dominio municipal aquellos pobladores que acrediten necesidad de vivienda y hayan cumplido con los requisitos de adjudicación de lotes abandonados, de acuerdo a lo dispuesto en el TUPA y el presente reglamento, además de considerarse lo siguiente:

- a) Primera Prioridad.
- Casados o convivientes con carga familiar, mayores de 18 años.
  - Madres o padres solteros con carga familiar, mayores de 18 años
- b) Segunda Prioridad.
- Solteros mayores de 18 años.
- c) Tercera Prioridad

Se considera a las personas que hayan perdido el mejor derecho de posesión a fin de reubicarlas siempre que administrativamente sea posible.

## CAPITULO III CAUSALES DE NULIDAD DE POSESIÓN, REVERSIÓN Y/O RECUPERACION AL DOMINIO MUNICIPAL

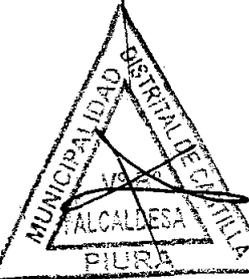
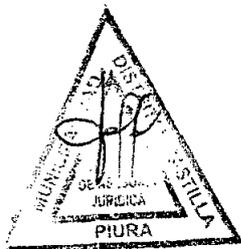
### Artículo 8º.- Causales de nulidad de posesión, reversión y/o recuperación de lotes

Constituyen causales de nulidad de posesión de lotes y reversión al dominio municipal en Asentamientos Humanos y UPIS, en los siguientes casos:

- a) Transferencia de lotes.
- b) Lotes bajo custodia de terceros.
- c) Lotes en estado de abandono.
- d) Lotes que se encuentran vacíos.
- e) Tráfico de lotes.

### Artículo 9º.- Comisión de Reversión de lotes

La Comisión de Reversión de lotes es el órgano encargado de llevar a cabo el proceso de reversión



de lotes de terreno, constituyéndose in situ a realizar la verificación de la situación real de los lotes abandonados levantándose el acta respectiva, para lo cual deberá tener a la vista:

- Récord de moradores establecidos en el padrón municipal.
- Informes de las inspecciones realizadas.
- Haber determinado el saneamiento físico y legal del lote.

**Artículo 10°.-** Para realizar la verificación y/o determinación de causales de reversión al dominio municipal y/o anulación de constancia de posesión, la comisión de reversión de lotes implementará las siguientes acciones administrativas:

- **De Oficio:** Las acciones se realizarán de oficio a través de la Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal a los lotes que se encuentren abandonados o inmersos en causales de reversión de los cuales este municipio tenga conocimiento.
- **A solicitud de parte:** Si por el contrario los moradores tienen conocimiento de los lotes abandonados, deberá solicitar inspección de los mismos de acuerdo a lo normado en el TUPA y el presente reglamento.

#### CAPITULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN DE LOTES

**Artículo 11°.-** La Municipalidad Distrital de Castilla, a través de la Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal, verificará la situación de cada lote de terreno con la finalidad de establecer si se encuentra dentro de alguna de las causales de reversión señaladas en el artículo 8° del presente reglamento.

**Artículo 12°.-** La Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal, procederá a realizar tres (03) inspecciones inopinadas semanales, para lo cual en cada una de ellas levanta el acta correspondiente y de ser el caso notificará a los administrados para que en el plazo de 24 horas se apersona a la Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Distrital de Castilla a justificar su ausencia.

Si en las inspecciones oculares se encontrara al morador, se suspenderá temporalmente el proceso de reversión de lote de terreno, quedando en observación por el plazo de tres (03) meses hasta poder determinar la habitualidad en la posesión.

**Artículo 13°.-** Transcurrido el plazo otorgado por la Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal, sin que el administrado se apersona o presente la debida justificación de su ausencia durante las inspecciones, la Comisión de Reversión de Lotes remitirá el expediente en original a la Oficina de Saneamiento, para la emisión de la Resolución de reversión y anulación de la constancia de posesión del lote revertido.

**Artículo 14°.-** La Resolución de reversión será publicada en el portal web institucional y notificado de manera personal al interesado, dejando constancia de su recepción y la fecha en que fue notificada.

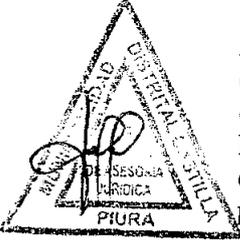
**Artículo 15°.-** Una vez consentida la resolución que dispone la reversión del lote, la Sub Gerencia de Saneamiento Físico legal ejecutará la misma, y en caso de existir resistencia u oposición por parte del (los) ex beneficiario(s), se procederá a ejecutar la autorización expresa sobre desalojo administrativo y retiro de pertenencias, con el apoyo de la fuerza pública y de presentarse inconvenientes en el desalojo administrativo, se ejecutará el desalojo judicial.

**Artículo 16°.-** Habiéndose realizado el procedimiento respectivo de reversión de lotes, la Sub Gerencia de saneamiento Físico Legal será la encargada de adjudicar el lote de terreno revertido a través de Resolución previa evaluación respectiva.



**Artículo 17°.-** Posterior a la notificación de la Resolución de Adjudicación del lote revertido, se dará un plazo máximo de diez (10) días naturales a las familias beneficiadas para la toma de posesión del lote adjudicado, caso contrario se revertirá nuevamente. Adicionalmente estarán sujetas a una verificación permanente por el lapso perentorio de un (01) año para la emisión de Constancia de Posesión previa evaluación de expedientes.

**Artículo 18°.-** Los materiales y enseres encontrados en los lotes revertidos, serán consignados en un Acta de inventario en forma detallada, en la cual señalará como custodio de los materiales y enseres encontrados en el lote al nuevo poseionario.



**Artículo 19°.-** De existir construcción de material noble u otros en el lote a revertirse, se dejará constancia en el acta respectiva y posteriormente la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a través de la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano procederá a realizar la tasación correspondiente. Realizada la misma se notificará al administrado que resultó beneficiario de la partición para que cancele la construcción del mismo en el plazo de siete (07) días, siendo requisito exigible para la emisión de la Resolución de Adjudicación.

**Artículo 20°.-** La Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal no requerirá realizar las tres (03) inspecciones y revertirá de manera automática al dominio municipal cuando dichos lotes de terreno se encuentran bajo las causales establecidas en el artículo 8° inc, a), b), d), e) y en los siguientes casos:

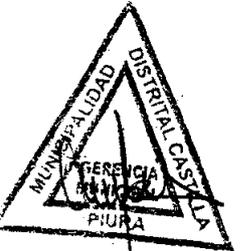
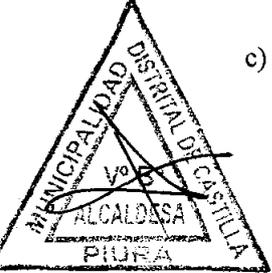
- Cuando se detecte que el poseedor cuenta con otra propiedad en el Distrito de Castilla.
- Cuando se compruebe que existen familias que ostentan doble posesión, se revertirá la posesión más reciente de manera automática al dominio municipal.
- Cuando existan indicios fehacientes de lotes abandonados constatados en los empadronamientos masivos.



## CAPITULO V DE LOS REGISTROS

### Artículo 21°.- Registros

Se deberá realizar verificaciones, inspecciones inopinadas y re-empadronamientos periódicos con el fin de tener actualizado el respectivo padrón de moradores y detectar el tráfico de lotes y así llevar registros actualizados a través de padrones municipales en los cuales se verificará de manera actualizada los poseionarios reales de aquellos lotes de terreno que se encuentran en proceso de reversión como de adjudicación. Para estos efectos la Sub Gerencia de Saneamiento Físico Legal elaborará y actualizará los siguientes registros:

- 
- 
- a) Registros de poseionarios que efectuaron cualquier tipo de transferencia del lote que le fue adjudicado, para así poder tener en consideración que dichas personas no tienen necesidad de vivienda y no sean considerados como posibles beneficiarios en los procesos de adjudicación de lotes de terreno.
  - b) Registros de lotes revertidos y no adjudicados con la finalidad de tener conocimiento de la disponibilidad de lotes y poder otorgarlos a aquellas personas que cumplen con los requisitos establecidos en el TUPA y en el presente reglamento.
  - c) Registro de aquellos administrados que soliciten autorización para ausentarse de su lote de terreno, y de esta manera contribuir al control y verificación de la posesión como también de real necesidad de los moradores.

**CAPITULO VI  
DE LAS SANCIONES**

**Artículo 22°.-** Las personas que especulen o trafiquen con terrenos de propiedad municipal serán denunciados antes las autoridades pertinentes y quedan permanentemente impedidos de beneficiarse de cualquier programa municipal de vivienda que promueva nuestra institución.

**Artículo 23°.-** Los dirigentes de los comités centrales de promoción y desarrollo de los asentamientos humanos o de comités vecinales que dispongan de lotes de terreno ubicados en su jurisdicción serán denunciados y de ser adjudicatarios ésta transferencia podrá ser dejada sin efecto.

**Artículo 24°.-** Los actos no estipulados en el presente reglamento serán absueltos por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural a nivel de Primera Instancia y por la Gerencia Municipal en segunda y última instancia.

**CAPITULO VII  
DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** Déjese sin efecto las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

**Segunda.-** El presente Reglamento entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

**POR TANTO:  
Mando se publique, registre y cumpla.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
CASTILLA PIURA  
AURA VIOLETA RUESTA DE HERRERA  
ALCALDESA

