

Ordenanza Municipal N° 212

Que aprueba el Reglamento que Regula el Procedimiento para el Otorgamiento de Constancias de Posesión (para la Dotación de Servicios Básicos) en Ocupaciones Informales asentados sobre Predios de Propiedad Estatal destinados a Uso Industrial

El Alcalde de la Municipalidad Distrital de Cayma;

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Cayma, en Sesión Ordinaria del 01 de junio del 2017;

VISTO:

El Informe N° 1434-2017-MDC-GDU-SGPEC de la Sub Gerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro del 25 de mayo del 2017, el Informe N° 18-2017-MDC-GDU/MCLS de la Asesora Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe Legal N° 0155-2017-OAJ-MDC de la Oficina de Asesoría Jurídica del 26 de mayo del 2017, respecto del proyecto de Ordenanza que aprueba el Reglamento que Regula el Procedimiento para el Otorgamiento de Constancias de Posesión (para la Dotación de Servicios Básicos) en Ocupaciones Informales asentados sobre Predios de Propiedad Estatal destinados a Uso Industrial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia,

Que, los numerales 3.3 y 3.6.2 del artículo 79° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece entre otros, como funciones exclusivas de las Municipalidades Distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones.

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972– Ley Orgánica de Municipalidades establece que *“Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regularización, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanza se crean, modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley.(...)”*.

Que, el artículo 39° del cuerpo legal arriba referido señala también: *“Los consejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos (...)”*.

Que, el artículo 24° de la Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de la formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, establece: *“la factibilidad de servicios básicos en los terrenos ocupados por posesiones informales a las que se refiere el artículo 3 de la presente ley se otorgará previo certificado o constancia de posesión que otorgará la municipalidad de la jurisdicción (...)”*. De igual manera el artículo 26° de la norma legal acotada señala que *“los certificados o constancias de posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el presente título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular”*.



Que, El Reglamento del Título I de la Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, desarrolla el Título II denominado Procesos de formalización de posesiones informales en propiedad estatal, en su Art. 8 referido a la Formalización dispone: "8.1 La formalización de posesiones informales de terrenos de propiedad estatal se efectuará a título gratuito; 8.2 La transferencia de lotes en posesiones informales, se efectuará a título oneroso, mediante venta directa, en los siguientes casos: a) Lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre del 2004. b) Lotes que siendo destinados para vivienda, cuenten con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados. En estos casos, la formalización será onerosa, únicamente respecto del área que exceda el límite establecido, salvo los supuestos en el Art. 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC c) Lotes destinados a fines comerciales, industriales, artesanales, agroindustriales u otros similares (...).



Que, conforme se tiene de la interpretación de la Ley N° 28687 y sus respectivos reglamentos, la limitación establecida en cuanto al uso o destino y área de la ocupación informal se encuentra referida al proceso de formalización y los que servirán para determinar la forma en la que se efectuará la transferencia (sea a título gratuito u oneroso), encontrándose su verificación y cumplimiento a cargo de la Municipalidad Provincial o COFOPRI en el proceso de formalización. Ahora bien, en cuanto al otorgamiento de Constancias de Posesión y revisado el Título III denominado Factibilidad de servicios básicos contenido en el D.S. 017-2006-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de los Títulos II y III de la Ley N° 28687, se observa que no impone limitaciones referidas en cuanto al área de ocupación, uso o destino para la emisión de las constancias, estableciendo causales específicas para su denegación. Asimismo el Art. 24 de la Ley N° 28687 señala que la factibilidad de servicios básicos se otorgará a las posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004.



Que, en virtud al principio de Legalidad previsto en el numeral 1.1 del Art VI del TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, las autoridades administrativas se encuentran obligadas a actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el derecho, por lo que en aplicación de este principio, la administración debe basar todas sus actuaciones en la normativa legal vigente, que para el presente caso se encuentra contenida en la Ley N° 28687 y sus respectivos Reglamentos.

Que, conforme a lo antes expuesto, las municipalidades se encuentran amparadas para emitir las constancias a favor de las posesiones informales cuyos lotes se encuentren comprendidos y en los que resulten de aplicación los casos descritos en numeral 8.2 del Art. 82 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, teniendo en cuenta que estas posesiones deben ubicarse en predios de propiedad estatal ocupados al 31 de diciembre del 2004. Entendiéndose como propiedad estatal a la inscrita en los Registros Públicos y la que no constituye propiedad de particulares ni de comunidades campesinas, conforme a lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley General del Sistema de Bienes Estatales.



Que, el objeto del ordenamiento del suelo urbano distrital a través de la Zonificación que constituye una herramienta regulatoria respecto del uso y ocupación que se le puede dar el mismo. Es potestad del municipio en el amparo de sus atribuciones de la planeación local buscar el ordenamiento que no ha sido previsto en el Plan de Desarrollo Metropolitano y dentro del marco del D.S. 022-2016-VIVIENDA impulsar acciones que permitan prever el desarrollo de las actividades productivas e industriales livianas en el distrito.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y con el voto UNAMINE de los señores Regidores del Consejo Municipal, se aprobó lo siguiente:

ORDENANZA

Que aprueba el Reglamento que Regula el Procedimiento para el Otorgamiento de Constancias de Posesión (para la Dotación de Servicios Básicos) en Ocupaciones Informales asentados sobre Predios de Propiedad Estatal destinados a Uso Industrial

Artículo Primero.- APROBAR el Reglamento que Regula el Procedimiento para el Otorgamiento de Constancias de Posesión (para la Dotación de Servicios Básicos) en Ocupaciones Informales asentados sobre Predios de Propiedad Estatal destinados a Uso Industrial.

Artículo Segundo.- DEJAR SIN EFECTO cualquier norma que se contraponga a la presente ordenanza.

Artículo Tercero.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal y la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente ordenanza.

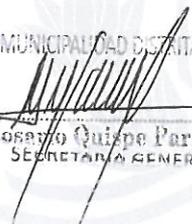
Artículo Cuarto.- ENCARGAR a la Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el diario judicial de la jurisdicción de Arequipa y a la Unidad de Informática la publicación del íntegro del texto normativo y anexos en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Cayma.

Artículo Quinto.- DIPONER que la ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario judicial de la jurisdicción de Arequipa

POR TANTO,

MANDO SE REGISTRE, COMUNIQUE, CÚMPLA y ARCHÍVE.

Dada en la sede de la Municipalidad Distrital de Cayma, el primero de junio del dos mil diecisiete.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA
Rosayto Quijpe Parizaca
SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CAYMA
Lic. Harberth Raúl Zúñiga Herrera
ALCALDE

Municipalidad Distrital de Cayma

REGLAMENTO QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE CONSTANCIAS DE POSESIÓN (PARA LA DOTACION DE SERVICIOS BÁSICOS) A FAVOR DE POSESIONARIOS INFORMALES ASENTADOS SOBRE PREDIOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO QUE DESTINAN EL USO A INDUSTRIA

Artículo 1°.- Del Objeto.- Regular el procedimiento para el otorgamiento de las Constancias de Posesión a favor de los posecionarios informales que ocupen terrenos de propiedad estatal y que se encuentren asentados al 31 de diciembre del 2004 y que destinen el uso a **Industria**.

Artículo 2°.- De la Finalidad.- Finalidad.- El mejoramiento de la calidad de vida, desarrollo y progreso de los poseedores ubicados en posesiones informales que se encuentren dentro de los alcances de la Ley N° 28687 – Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos y sus respectivos reglamentos.

Artículo 3°.- Del Ámbito de Aplicación.- Podrán acogerse a la presente ordenanza las posesiones informales asentadas en propiedad estatal ubicados dentro de la jurisdicción del Distrito de Cayma y sobre los que las Empresas Prestadoras de servicios básicos se encuentren autorizadas de ejecutar obras.

Artículo 4°.- De la Obligatoriedad.- El presente reglamento es de observancia obligatoria, para las posesiones informales que se asienten sobre áreas de más de 400 metros cuadrados de propiedad estatal al 31 de diciembre del 2004 ubicadas en el distrito de Cayma cuyo uso este destinado a Industria y que soliciten a la administración la expedición de constancia de posesión.

Artículo 5°.- De la Zona Industrial.- Entendido como el espacio geográfico destinado al uso industrial en el marco del ordenamiento urbano del distrito.

Características del área materia de posesión destinada a industria

a) Zona de industria liviana – I2: Destinada para instalaciones industriales:

- Orientadas al área de mercado local (entendido como mercado especializado para la comercialización de productos industriales, no abastos) y a la infraestructura Vial urbana
- Posee contacto con áreas de centralidades urbanas dinámicas
- Ventas al por mayor de productos industriales
- Dimensión económica media
- No son molestos ni peligrosos

b) Ubicación

Departamento : Arequipa
Provincia : Arequipa
Distrito : Cayma
Localización : Zona planificada para industria

c) Del área

1. Considerada dentro de la zona de expansión urbana de la jurisdicción del distrito de Cayma por la Ordenanza N° 961-2016 que aprueba el plan de Desarrollo Metropolitano y los que estén dentro de los alcances de la Resolución de Alcaldía N° 209-2009-MDC (Habilitación Urbana de Oficio de los 10 Pueblos).
2. Dimensión del área deberá ser mayor a 400 m2
3. Deberá de encontrarse completamente delimitada con obras de carácter permanente y que restrinja
4. el acceso a terceros distintos al poseedor.
5. Destinen el uso a la actividad industrial en su mayor parte (60%).
6. carezca de servicios básicos (agua, desagüe y energía eléctrica)

- d) **De la posesión.-** Deberá encontrarse consolidada al 31 de diciembre del 2004
- e) **De las limitaciones y restricciones.-** Las áreas ocupadas serán destinadas al uso exclusivo de industria, queda restringida la Subdivisión del terreno, la adjudicación y partición e independización del área.
- f) **De la distribución y Registro.-** La Zona deberá contar con un plano de distribución en que conste:
1. Numeración del Lote
 2. Designación del posesionario
 3. Área del lote
 4. Rubro de la actividad

Esta información deberá de ser presentada por el posesionario o el representante de los poseedores como acto previo al pedido de otorgamiento de constancia de posesión, esta información será verificada por la Municipalidad, de encontrar conflictos de posesión sobre un mismo lote formulado por dos personas o más, la municipalidad no otorgará la constancia de posesión sobre el lote, dejando que la disputa se ventile en los tribunales correspondientes.

Artículo 6°.- De La Emisión de la Constancia de Posesión.-

- **Del órgano competente.-** Es competente para otorgar la constancia de posesión que dispone la presente ordenanza, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Cayma, a través de la Subgerencia de Planeamiento, Edificación y Catastro.
- **De los requisitos para la obtención de la constancia de posesión.-** El poseedor deberá de presentar los siguientes documentos:
 1. Solicitud dirigida al Alcalde, conteniendo lo datos de identificación,
 2. Adjuntar recibo de caja donde conste cancelación de derechos,
 3. Copia Fedateada del Documento Nacional de Identidad,
 4. Declaración Jurada de no tener otro lote,
 5. Plano de ubicación simple,
 6. Documentos de fecha cierta que acrediten la posesión desde antes del 31 de diciembre del 2004 ó
 7. Declaración jurada donde afirme que se encuentra en posesión continua, pacífica y publica del lote al 31 de diciembre del 2004
 8. Ficha RUC donde figure el uso o rubro productivo
- **Del procedimiento.-** El expediente que contiene el pedido será recibido por el área de Tramite Documentario, quien verificará que el expediente cuente con los requisitos señalados en el TUPA y la presente Ordenanza según sea el caso, si se verificará la falta algún requisito formal, se procederá a notificar al interesado, para que en el término de dos días hábiles de notificada la observación, adjunte la documentación faltante bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud y declarar su archivamiento.

De encontrarse completo el expediente, será derivado a la Subgerencia de Planeamiento, Edificaciones y Catastro, procediendo a derivar al personal encargado de la verificación técnica.

Se procederá a realizar la inspección ocular en campo en donde se verificará que el lote cumpla con las características descritas en el artículo 5 y que no se encuentre incurso dentro del alcance de alguna de las causales de denegación establecidas por norma y según sea el caso, se requerirá a Defensa Civil la emisión de un informe donde se establezca que el predio no se encuentra en zona de riesgo.

En la inspección ocular deberá de encontrarse presente el poseedor del lote y se procederá a generar el Acta de Verificación que deberá ser suscrita por el poseedor y sus colindantes directos los que deberán de coincidir con los determinados en el registro (ver literal f), no aceptándose la firma de personas distintas a las indicadas, constituyendo una causal de denegación del pedido.

Como consecuencia de la inspección ocular se procederá a elaborar el Informe el que contendrá un panel fotográfico del lote, de no existir observación se procederá a emitir la constancia, de forma contraria se deberá oficiar la denegación al pedido.

- **Del plazo.-** El plazo que tiene la administración para emitir la constancia es de 20 días hábiles de presentada la solicitud, de tener observaciones o de requerir informe a Defensa Civil u otra entidad, los plazos suspenden y su computo se reanuda desde la subsanación o recepción del informe.



Artículo 7°.- Del Uso Industrial.- En el formato aprobado de constancia de posesión se deberá consignar que el predio está destinado a uso industrial.

Artículo 8°.- De La Entrega de Constancias de Posesión.- Las Constancias de Posesión contempladas en la presente ordenanza se entregaran a aquellos poseedores que requieran obtener los servicios básicos y carezcan de los mismos.



Artículo 9°.- De la Vigencia.- La constancia tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la emisión de la constancia, de vencer el plazo, carecerá de valor técnico y/o legal para cualquier trámite que se pretenda iniciar. Debiendo el poseedor tramitar un nuevo pedido.

Artículo 10°.- De las Causales de Denegación.- Se procederá a denegar el otorgamiento de la constancia de posesión por las siguientes causales:

1. De encontrarse dentro de las causales establecidas en el Artículo 29 del D.S. 017-2008-VIVIENDA Reglamento de los Títulos II y III de la Ley N° 28687.
2. Lote se encuentre ubicado en Fondo de compensación para mantenimiento de parques, Equipamiento urbano, zonificadas para el uso educativo, reservadas para la defensa nacional, en las zonas arqueológicas o que constituyan patrimonio cultural de la Nación, Área de Amortiguamiento de Protección de la Reserva de Aguada Blanca o zona de riesgo, Área agrícola y reforestación y protección.
3. De la inspección ocular se determine que el predio está destinado a vivienda
4. Se verifique que lote tiene un área inferior o que esta se encuentre subdividida.
5. No suscripción del Acta de verificación
6. Lote sea de propiedad de tercero.



Artículo 11°.- Del Principio de Presunción de Veracidad.- El numeral 1.7 del Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General establece que *"En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario"*.

La validez de la constancia está sujeta al ejercicio de la facultad de verificar la autenticidad de los documentos adjuntos en el expediente, de verificarse falsas declaraciones se deberá dar inicio a las acciones penales, administrativas en contra de quienes resultes responsables.

Artículo 12°.- De la Restricción al Pedido de Constancia de Posesión.- No se otorgará constancias de posesión para áreas menores a los 400 M2.



Artículo 13°.- Del No Reconocimiento del Derecho de Propiedad.- La emisión de la constancia, constituye un documento de carácter técnico, no acrecita ni constituye reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad del titular del predio, siendo emitida únicamente para el trámite ante las empresas prestadoras de servicios básicos, quedando la responsabilidad administrativa y/o judicial de aquellas entidades que acepten o tramiten para otros fines para el cual fue emitido.