



Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz

ORDENANZA MUNICIPAL N° 006-2018-MPHy-Cz

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAYLAS.

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA PROVINCIA DE HUAYLAS:

VISTO: En Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del 08 de mayo del 2018, el Dictamen N° 007-2018-MPHy/Cz-CECyAL proveniente de la Comisión Especial de Convenios y Asuntos Legales que presenta la propuesta de Ordenanza Municipal que Reglamenta el Saneamiento Físico Legal de los Inmuebles que se encuentran bajo la administración de la Municipalidad Provincial de Huaylas"; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194º de la Constitución Política del Perú, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales, son órganos de gobierno local, que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Es así que, el Art. 195º inc. 5, de la aludida carta fundamental establece que las Municipalidades tienen competencia para organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad, asimismo, el Art. 200º Inc. 4, de la aludida Carta Magna establece que las Ordenanzas Municipales tienen rango de Ley, concordante con el artículo 40º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, que establece que las ordenanzas municipales, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 en el título preliminar en el Art. II referido a la Autonomía: Los Gobiernos Locales gozan de autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de Gobierno, administrativas y de administración, con sujeción al ordenamiento legal. Asimismo, según los artículos 73º y 79º de la Ley N° 27972 las Municipalidades, son órganos de gobierno promotores del desarrollo local, y tienen plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; teniendo competencia exclusiva en materia de organización y del espacio físico y uso de suelo, entre otras;

Que, las Municipalidades como Órgano de Gobierno Local, tienen por atribuciones y competencias la planificación del desarrollo integral de sus circunscripciones, en materia de Desarrollo Urbano, los municipios pueden establecer limitaciones a la propiedad privada en armonía con el interés social, las limitaciones que pueden imponer sobre esta materia entre otras, son las siguientes, fijación del Uso de la tierra de acuerdo con los plazos que establezcan

Jr. San Martín N° 1121 - Plaza de Armas - Caraz

Teléfono: 043-483860

E-mail: municipalidad@municaraz.gob.pe





Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz

los planes urbanos, estas materias son de competencia municipal, y que son normados por los gobiernos locales mediante Ordenanzas y está dirigida a fortalecer e institucionalizar los planes urbanos, toda vez, que la Zonificación constituye un instrumento de planeamiento urbano que asegura el modelo de desarrollo local, postulado en lo relativo a la utilización de la tierra, redondean los atributos de la Zonificación, los Arts. 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades y el Art. 957 del Código Civil, por mandato de estas queda plenamente establecido que la propiedad predial, en nuestro país se encuentra sujeta a limitaciones que establece la Autoridad Municipal.



Que, la Municipalidad Provincial de Huaylas, al haber asumido las funciones de la ex Administración Inmobiliaria Sierra de la ex Corporación Departamental de Desarrollo de Ancash (ex CORDE ANCASH) en cumplimiento a lo dispuesto por la Décima Primera Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de la Región Chavín N° 25021 y habiéndose integrado dicha Oficina de Inmuebles a la organización de esta municipalidad, según Decreto de Alcaldía N° 001-MPH-91-CZ- del 04 de noviembre de 1991, es propietaria del inmueble urbanización las Palmeras, Santa Rosa distrito de Caraz y Urbanización de CatucanCHA distrito de Pueblo Libre, provincia de Huaylas - Ancash, inscrita en el registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Huaraz; por haber recibido mediante transferencia por el Gobierno Regional de ese entonces, actualmente corresponde al Programa de Vivienda de la urbanizaciones las Palmeras, Santa Rosa y CatucanCHA, el cual fue levantado en la modificación del plano trazado y lotización -MPTL y el plano perimétrico -P.P, por el organismo de la formalización de la propiedad informal - COFOPRI.

Que, cuenta con facultades para otorgar títulos y/o regularizar las titulaciones respecto de los inmuebles transferidos por el Gobierno Regional de Ancash, como consecuencia de la expropiación que se produjo después del sismo del 31 de Mayo de 1970; siendo un acto administrativo de la Alcaldía conforme a lo estipulado en el inciso 27) del Artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; y teniendo como precedente legislativo la décimo primera disposición complementaria de la Ley Orgánica de la Región Chavín N° 25021, la misma que disponía que los terrenos de propiedad fiscal ubicados en la región Chavín con fines de expansión urbana, pasaban de la administración de inmuebles, en ese entonces, a cargo de la Corporación Departamental de Desarrollo de Ancash (CORDE ANCASH), a las municipalidades provinciales en cuya circunscripción estén ubicados dichos inmuebles.

Estando a lo expuesto y al amparo del artículo 9° numeral 3), artículo 10° y artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, con la dispensa de trámite de lectura y aprobación del Acta, el Concejo Municipal en pleno por mayoría aprueba lo siguiente:

Jr. San Martín N° 1121 - Plaza de Armas - Caraz
Teléfono: 043-483860
E-mail: municipalidad@municaraz.gob.pe





Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS
INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE LA
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAYLAS**

ARTICULO N° 1. - El Presente Reglamento establece el marco normativo que rige el proceso de saneamiento físico - legal de los inmuebles que se encuentran a cargo de la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria del Gobierno Provincial de Huaylas, como consecuencia de la expropiación dispuesta con motivo del sismo de 1970.

Constituyen como fuentes normativas: las leyes N° 23890, 24707; el D.S. N° 010-85-PCM; Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444; Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el TUPA vigente del Gobierno Provincial de Huaylas, artículo 896° del Código Civil - Decreto Legislativo N° 295 y demás normas legales e internas conexas.

ARTICULO N° 2. - Para el saneamiento físico - legal de los predios en referencia se reconocerá a los adjudicatarios calificados en la siguiente clasificación:

- a) **Primera Prioridad.** - A los ex - propietarios debidamente identificados, con títulos anteriores al terremoto de 1970, que no hayan sido beneficiados con adjudicación alguna o indemnizados con pagos en efectivo por compensación o con bonos cancelatorios.
- b) **Segunda Prioridad.** - A los sucesores de los ex - propietarios, con títulos anteriores al terremoto de 1970, con derechos reconocidos por la administración y no indemnizados.
- c) **Tercera Prioridad.** - A los propietarios damnificados del sismo de 1970 identificados, con títulos anteriores al terremoto de 1970 o sus sucesores debidamente identificados de acuerdo a ley, que han sido beneficiados con adjudicación e indemnizados con pagos en efectivo por compensación o con bonos cancelatorios.
- d) **Cuarta Prioridad.** - A los propietarios damnificados del sismo de 1970 y las familias debidamente constituidas que se encuentren en posesión de un lote de terreno disponible sin oposición de la administración por un periodo mínimo de cinco (05) años continuos, siempre y cuando acrediten urgente necesidad de vivienda y no hubieren accedido a la posesión de algún lote de terreno violentamente o contraviniendo normas o disposiciones municipales expresas.

ARTICULO N° 3. - Los requisitos para obtener el saneamiento físico - legal de los inmuebles, son los siguientes:

- a) Solicitud en formato único, adjuntando los siguientes recaudos:

1.- Cuando el inmueble es de derecho originario común.

- 1.1. Copias de los documentos de identidad Nacional de los conyuges.
- 1.2. Partida de matrimonio o declaración jurada notarial de convivencia.
- 1.3. Registro de Catastro o título originario, de ser necesario.
- 1.4. Declaración jurada o cualquier otro medio probatorio, acreditando carga familiar.





1.5. Constancia actualizada expedida por la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria del Gobierno Provincial de Huaylas, de no haberse efectuado adjudicación de inmuebles a favor de los descendientes, parientes colaterales o de los mismos recurrentes, con relación al mismo título originario.

2.- Cuando el inmueble procede de un derecho personal o hereditario.

2.1. Copia del Documento de Identidad Nacional.

2.2. Registro de Catastro o Título Originario, de ser necesario.

2.3. Declaración Jurada o cualquier otro medio probatorio acreditando carga familiar.

2.4. Constancia actualizada expedida por la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria de no haberse efectuado adjudicación de inmuebles, a favor de los ascendientes y parientes colaterales o de los ascendientes y parientes colaterales o de los mismos recurrentes, con relación al mismo título originario o recurrente.

ARTICULO N° 4. - La clasificación de las solicitudes de adjudicación, se sujeta a las siguientes condiciones de procedibilidad.

- a) La transferencia de inmuebles adjudicados, por los adjudicatarios, a favor de terceros, a título gratuito u oneroso y sin la previa aprobación de la autoridad municipal, genera la anulación automática de todos los derechos conferidos al primero sin opción a reclamo alguno; y no concede al adquirente, derecho alguno sobre el inmueble irregularmente transferido. En todo caso, el nuevo poseedor, solo podrá formar su expediente y tramitar la titulación en tercera, prioridad, sujeto a la correspondiente calificación por la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria y, en caso de procedencia, abonando los valores arancelarios vigentes.
- b) En caso de procederse a la transferencia de los demás derechos posesorios sobre el inmueble adjudicado, con la correspondiente autorización municipal, los adquirentes con carga familiar y necesidad de vivienda acreditados, pueden adicionar a su plazo posesorio el de aquel que les transfiera válidamente los referidos derechos.
- c) La oposición del o de la conyugue, así como de algún heredero o terceros con derechos expectantícos, acreditados en forma fehaciente, suspende cualquiera de los tramites de adjudicación o titulación iniciados, o lo invalida, en caso de advertirse acciones controversiales o dolosas, debiendo previamente dilucidarse en derecho que corresponda por el Poder Judicial. Entre tanto, el derecho de dominio corresponde al Gobierno Provincial de Huaylas.
- d) En caso de calificarse a los recurrentes, en tercera prioridad, constituye requisito la presentación de un Certificado Negativo de Propiedad expedido por los Registros Públicos.
- e) Los expedientes de adjudicación y subsiguiente titulación, solo pueden ser archivados, provisionalmente, por encontrarse pendiente de resolución algún aspecto administrativo o, en curso, proceso judicial sobre los derechos reclamados. Todos los demás procedimientos que carezcan de impulso procesal por parte de los interesados, por un espacio mayor a tres meses, caducaran de pleno derecho.





Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz



ARTICULO N° 5. - Para proceder al trámite de los expedientes de adjudicación y subsiguiente titulación, la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria de la Municipalidad Provincial de Huaylas, verificara que el lote a tratar, se encuentre debidamente saneado en su aspecto técnico e inscrito en los Registros Públicos, acorde al Plano Catastral.

ARTICULO N° 6. - La Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria se encargará de verificar la foliatura y autenticidad documentaria de los instrumentos que conformaran el expediente, examinando la legalidad de petición de adjudicación y/o titulación, con la emisión de su informe correspondiente, con el que se eleva el expediente a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, para su proyección de la resolución respectiva, en caso de no producirse observación alguna.

ARTICULO N° 7. - La Resolución debidamente visada por la Unidad Técnica y Legal firmado por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, se notificará a las partes en la forma establecida por la Ley, dejándose una copia o constancia en el expediente, por el notificador. En caso de ignorarse el domicilio de alguna de las partes, se procederá de conformidad a lo dispuesto en el artículo 165° del Código Procesal Civil, efectuándose su notificación mediante edicto.

ARTICULO N° 8. - La Resolución que adjudica un inmueble debidamente notificado a todas las partes interesadas, una vez que queda consentida pasará a la Unidad Técnica para establecer el valor arancelario y administrativo correspondiente y la forma de pago.

ARTICULO N° 9. - Quedan establecidas como instancias administrativas en los asuntos de saneamiento físico - legal de los inmuebles a cargo de la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria de la Municipalidad Provincial de Huaylas, como primera instancia la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y como segunda, la Alcaldía, el mismo que podrá ser objeto de delegación a la Gerencia Municipal.

ARTICULO N° 10. - Autorícese al Alcalde de la municipalidad provincial de Huaylas para la suscripción de minutas, contratos y escritura pública para la transferencia de la propiedad a favor de los beneficiarios.

ARTICULO N° 11. - Los Derechos y Resoluciones dictados sobre esta materia, pueden ser impugnados dentro de los términos de Ley, cuando agraven el interés de las partes o la normatividad establecida sobre el particular. Solo serán admitidas las impugnaciones que sean recaudadas con los respectivos recibos de pago de las tasas fijadas en el TUPA del Gobierno Provincial y que se encuentren autorizados por letrado.

ARTICULO N° 12. - La resolución emitida por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Huaylas, en segunda instancia y debidamente notificada las partes, agota la vía administrativa.

ARTICULO N° 13. - La valorización será efectuada por la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria, tomando en cuenta los valores arancelarios vigentes, fijados por el Consejo Nacional

Jr. San Martín N° 1121 - Plaza de Armas - Caraz
Teléfono: 043-483860
E-mail: municipalidad@municaraz.gob.pe





Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz

de Tasaciones – CONATA. Dicha valorización solo podrá ser observada por el interesado dentro del tercer día de su notificación, sin perjuicio de las facultades de fiscalización de la Administración. En caso de ser fraccionada la obligación, le serán aplicados los intereses legales respectivos. Solo la cancelación oportuna o actualizada de la valorización, da derecho a la obtención del título de propiedad o contrato de Compra Venta sin gravamen, a quien corresponda.

ARTICULO N° 14. – Se otorgará título de propiedad, a los adjudicatarios en primera y segunda prioridad, previa deducción del valor arancelario del predio, debiendo sólo pagar por concepto de gastos administrativos.

ARTICULO N° 15. – Se otorgará contrato de Compra-Venta a los adjudicatarios en tercera prioridad y cuarta prioridad, previa valorización arancelaria del inmueble adjudicado más el pago de los gastos administrativos.

ARTICULO N° 16. – Se entiende como gastos administrativos en asuntos de Inmobiliaria y Asentamientos Humanos, los derechos que se abonan por los interesados, por los servicios de habilitación urbana efectuados por la Municipalidad desde la etapa inicial hasta el saneamiento físico – legal de cada lote; ingresos que constituyen recursos para el Sostentamiento y tratamiento de la expansión urbanística de la Provincia. El monto será deducido porcentualmente respecto al valor arancelario del inmueble, de acuerdo con los niveles prioritarios de adjudicación y/o readjudicación, establecidos en el TUPA tanto para personas naturales y/o jurídicas.

ARTICULO N° 17. – Las entidades públicas y/o personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, para la titulación de sus bienes se adecuan a los trámites respectivos de acuerdo a la naturaleza de sus derechos; y solo podrán ser titulados tercera prioridad.

ARTÍCULO N° 18. – La titulación de un inmueble no convalida áreas superiores a las adjudicadas, en este caso, la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria previo estudio técnico-legal establecerá la disponibilidad de toda, excelencia perimetral, de acuerdo al interés público.

ARTÍCULO N° 19. – La entrega física del Inmueble constituye la acreditación material de la libre accesión y el dominio pleno sobre el inmueble adjudicado y titulado por parte del Gobierno Provincial, a favor del beneficiario. Procederá luego de efectuarse la inscripción del instrumento de reconocimiento catastral o Compra-Venta, en los Registros Públicos, debiendo cumplir para tal efecto el beneficiario, con entregar copia o constancia de la anotación registral correspondiente, a la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria.

ARTÍCULO N° 20. – La recuperación de los créditos supervisados se rige por las normas especiales vigentes sobre el particular.

ARTICULO N° 21. – En las áreas no tratadas, en las zonas declaradas intangibles o de riesgo, no proceden las titulaciones, salvo que se autorice resolutivamente su saneamiento físico-legal o la seguridad de los poseedores, de acuerdo a las leyes urbanísticas vigentes.

Jr. San Martín N° 1121 - Plaza de Armas – Caraz
Teléfono: 043-483860
E-mail: municipalidad@municaraz.gob.pe





Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz

ARTICULO N° 22. - La readjudicación procede en los casos que un inmueble acreditado con su respectivo catastro se encuentra en posesión interrumpida de los propietarios o de sus herederos legales; y que luego del tratamiento físico-legal se puede abarcar inclusive más de un lote. El título de propiedad a otorgarse será en primera o segunda prioridad; en forma individual o conjunta, a solicitud de la parte interesada, previo pago de los gastos administrativos, y de la valorización de corresponder.

ARTÍCULO N° 23. - A fin de hacer efectivos los derechos de titulación a que se contrae el presente Reglamento, la Jefatura de la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria, queda facultada para efectuar los siguientes procedimientos subsanatorios, con suscripción obligatoria del señor Alcalde:

- a) Cuando se trate de contratos de compraventa con firmas certificadas, cuyos originales se hayan extraviado y solo aparezca copia en el correspondiente expediente administrativo, suscribir una escritura pública de confirmación de compraventa, al amparo de lo dispuesto en el Art. 203° y s.s. del Código CIVIL, consignándose en el contenido todos los elementos propios del contrato originario.
- b) Cuando se trate de contratos de compraventa sin firmas certificadas o con un deterioro material que haga imposible su inscripción en los Registros Públicos, deberá celebrarse un acuerdo de partes, dejándose sin efecto el contrato originario, para expandirse otro suscrito al señor Alcalde actual.
- c) Debe entenderse que los actos precedentemente autorizados no podrán importar en modo alguno variación de los términos originales de adjudicación y/o titulación, salvo los datos que, por razón de tiempo, cambio de lotización y otros similares se encuentren plenamente justificados o que por error subsanable no se hayan consignado datos como las medidas o nombres de los beneficiarios, deduciéndose los mismos de documentos fehacientes y de fecha cierta; debiendo cautelarse igualmente que el pago o pagos a que se encuentre obligado, el beneficiario, se encuentren totalmente cancelados.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS Y TRANSITORIAS

PRIMERA. - Deróguese todas las normas municipales y administrativas que se opongan a lo dispuesto en el presente, Reglamento.

SEGUNDA. - Autorízase a la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria, a efectuar por única vez y mediante el diario oficial de la Región, la publicación de todos los procedimientos Inmobiliarios de adjudicación y/o titulación no archivados provisionalmente y que se encuentren inconclusos y sin impulso de parte, disponiendo que en caso de no apersonarse los interesados, promoviendo su prosecución, dentro del plazo máximo de tres meses, se dispondrá su abandono procesal y consiguiente caducidad de todos los derechos otorgados, retomando los inmuebles objeto de tales procedimientos, la calidad de disponibles por la Administración Inmobiliaria.

Jr. San Martín N° 1121 - Plaza de Armas - Caraz
Teléfono: 043-483860
E-mail: municipalidad@municaraz.gob.pe





Municipalidad Provincial
de Huaylas - Caraz

TERCERA. - Los procedimientos administrativo inmobiliarios, en actual tramite en la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria, se adecuarán a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. Asimismo, los predios pendientes de registro en la SUNARP que fueron observados por dicha institución en el sentido de que se requiere el acuerdo de concejo municipal autorizando la disposición conforme lo establece el Artículo 59 de la Ley Orgánica de Municipal para su registro de la escritura pública, téngase por levantada con la presente ordenanza.



CUARTA. - Establézcase por única vez y por el plazo máximo de 60 días calendarios a partir de la fecha de publicación de la presente norma, el beneficio de reducción del 50% del valor arancelario que resulte como consecuencia de las valorizaciones actualizadas por concepto de titulación de terrenos a cargo de la Unidad de Catastro, Expansión Urbana e Inmobiliaria, dentro del ámbito de toda la Zona expropiada con motivo del terremoto de 1970, siempre en cuando el pago se efectuó al contado.

La reducción se concederá hasta el 30% del valor arancelario, si los interesados se acogieran al pago fraccionado de su valor, dentro de los plazos precedentemente señalados con una cuota inicial del 10% del valor reducido resultante y por un periodo no mayor de 6 meses; el incumplimiento del pago de una sola cuota en forma oportuna; genera la pérdida total del beneficio; en consecuencia, el administrado y/o adjudicatario para obtener su correspondiente título de propiedad necesariamente deberá cancelar el valor íntegro del predio, de acuerdo a los aranceles actualizados.

POR TANTO:

REGISTRESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUE Y CÚMPLASE.

Dado en el Palacio Municipal, en la Ciudad de Caraz, a los 09 días del mes de mayo del año 2018.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAYLAS - CARAZ
ALCALDE
Renson Martínez Canckamani
ALCALDE PROVINCIAL

