

Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 377-2025-MDSB

San Bartolo, 30 de septiembre de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO

POR CUANTO:

El Acuerdo de Concejo N° 062-2025-MDSB, aprobado en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 30 de setiembre de 2025, el Dictamen N° 015-2025/MDSB de fecha 25 de septiembre de 2025 emitido por la Comisión de Desarrollo Territorial, Seguridad Ciudadana y Servicios a la Comunidad;

VISTOS:

El Memorándum N° 059-2025-ALC/MDSB de fecha 06 de junio de 2025, emitida por la Alta Dirección; el Memorándum N° 481-2025-GM/MDSB, de fecha 09 de junio de 2025, emitida por la Gerencia Municipal; el Memorándum N° 507-2025-GM/MDSB, de fecha 17 de junio de 2025, emitida por la Gerencia Municipal, el Informe N° 076-2025-GDT/MDSB de fecha 17 de junio de 2025, emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial; el Informe N° 069-2025-GATFAT/MDSB de fecha 24 de junio de 2025, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria y Fiscalización Administrativa Tributaria, el Informe N° 0104-2025-GM/MDSB de fecha 30 de junio de 2025 emitido por la Gerencia Municipal; el Memorándum N° 565-2025 de fecha 02 de julio de 2025, emitido por la Gerencia Municipal; el Informe N° 186-2025-SCPA-GAF/MDSB de fecha 07 de julio de 2025, emitido por la Subgerencia de Control Patrimonial y Almacén; el Informe N° 0109-2025-GM/MDSB de fecha 10 de julio de 2025, emitido por la Gerencia Municipal; el Informe Legal N° 292-2025-GAJ/MDSB de fecha 15 de julio de 2025, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, Informe N° 099-2025-GDT/MDSB de fecha 25 de julio de 2025, emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305 y la Ley N° 27680, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; dicha autonomía, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico vigente;

Que, de acuerdo con el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N.º 27680, los gobiernos locales tienen la competencia de promover el desarrollo y la economía local, administrar sus bienes y rentas, planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, así como ejercer otras atribuciones inherentes a su función;

Que, el artículo 39° de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos; su modificatoria por la Ley N.º 31433 precisa que los acuerdos del Consejo Regional y Municipal se limitan a decisiones de carácter específico, sin efecto normativo general;

Que, el artículo 40° de la Ley N.º 27972, establece que las ordenanzas municipales son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa local y que regulan, administran y supervisan los servicios públicos y materias de competencia municipal;



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

Que, según el artículo 55° de la Ley N.º 27972, los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio, el cual se administra en forma autónoma; todo acto de disposición o de garantía sobre dicho patrimonio debe ser de conocimiento público;

Que, el artículo 56° de la misma ley precisa que son bienes municipales los inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales, los edificios municipales, terrenos eriazos y ribereños transferidos por el Gobierno Nacional, aportes por habilitación urbana, legados y donaciones, así como cualquier otro bien adquirido;

Que, el artículo 59° de la Ley N.º 27972, establece que los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados, arrendados o modificados en su estado de posesión o propiedad, previa aprobación por acuerdo de concejo, y que la transferencia de propiedad o concesión se realiza mediante subasta pública, salvo disposición legal en contrario;

Que, según el numeral 260.1 del artículo 260° del Reglamento de la Ley N.º 29151, los gobiernos locales efectúan el saneamiento físico legal de los bienes de su propiedad y de los de dominio público bajo su administración, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, en mérito al Acuerdo de Concejo respectivo;

Que, conforme al numeral 13.1 del artículo 13° del TUO de la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los actos que realizan los Gobiernos Locales sobre los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N.º 27972, y por las normas del Sistema de Bienes Estatales, en lo que fuere aplicable;

Que, el numeral 20.1 del TUO de la Ley N.º 29151, establece que las municipalidades efectúan el saneamiento de los bienes de su propiedad y los de dominio público bajo su administración, indicados en el artículo 56 de la Ley N.º 27972, y se inscriben en el Registro de Predios por el sólo mérito del acuerdo de concejo, siempre que no se encuentren inscritos a favor de terceros;

Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, señala que la venta de predios de propiedad municipal se rige por la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el numeral 13.2 del artículo 13° del TUO de la Ley N.º 29151, establece, en relación a la venta de predios de propiedad municipal, que las causales de venta directa previstas en el Reglamento de la Ley N.º 29151, no son aplicables a los predios de propiedad de los Gobiernos Locales;


Que, constituye antecedente de la transferencia de terrenos por compraventa la Ley N.º 10582, Ley de Creación del Distrito de San Bartolo, promulgada el 5 de mayo de 1946, la cual establece que los inmuebles de propiedad municipal ubicados dentro del área urbana pueden ser transferidos mediante dicho mecanismo;

Que, en el mismo sentido, el Decreto Ley N.º 10966, promulgado el 2 de marzo de 1949, que adjudica a la Municipalidad Distrital de San Bartolo terrenos de propiedad del Estado, faculta a la municipalidad a transferir los terrenos adjudicados mediante compraventa, y dispone que la escritura pública de adjudicación otorgada para tal efecto constituye título suficiente para su inscripción en los Registros Públicos;


Que, el segundo párrafo del artículo 9° del TUO de la Ley N.º 29151, establece que los actos de disposición sobre bienes municipales se ejecutan conforme a la Ley N.º 27972- Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N.º 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, según corresponda;




Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO




Que, mediante el Memorándum N.º 059-2025-ALC/MDSB, de fecha 06 de junio de 2025, el alcalde de la Municipalidad Distrital de San Bartolo comunica a la Gerencia Municipal que, en el marco de la visión de modernización y formalización del distrito, se viene desarrollando el Plan de Desarrollo Urbano, Zonificación, Catastro y Saneamiento de Propiedades Informales. En ese contexto, solicita que se coordine con las áreas correspondientes la elaboración de un diagnóstico situacional de los predios de propiedad municipal, así como la propuesta de acciones para su saneamiento, bajo un enfoque social;




Que, mediante Informe N.º 076-2025-GDT/MDSB, de fecha 17 de junio de 2025, la Gerencia de Desarrollo Territorial señala que, con respecto a la situación urbanística y registral del distrito, se ha verificado que varios sectores del distrito cuentan con habilitaciones urbanas de oficio, con lotes independizados y registrados a favor de la municipalidad. Asimismo, se informa que existen lotes que fueron subastados en gestiones anteriores, sin contar con cambio de uso ni independización registral, y sin haber sido saneados. En ese sentido, se recomienda iniciar un proceso de regularización de la propiedad municipal, así como supervisar, en general, la situación de los predios e inmuebles municipales e incorporar dicha información en el Plan de Desarrollo Urbano;




Que, en el mismo sentido, mediante el Informe N.º 069-2025-GATFAT/MDSB de fecha 24 de junio de 2025, la Gerencia de Administración Tributaria concluye que es viable iniciar el proceso de saneamiento y regularización de los inmuebles en el distrito de San Bartolo, toda vez que dichas actividades contribuirían con el incremento de la recaudación tributaria y, por ende, generaría mayores ingresos destinados a la ejecución de proyectos de inversión;




Que, mediante el Informe N.º 0104-2025-GM-MDSB, de fecha 30 de junio de 2025, la Gerencia Municipal informa que, según el diagnóstico elaborado por la Gerencia de Desarrollo Territorial, se ha identificado la necesidad de clarificar la titularidad y el estado legal de los predios de la municipalidad. Para ello, resulta indispensable realizar un análisis detallado de la documentación registral y la situación física de los inmuebles, identificar posibles impedimentos legales y asegurar la titularidad a favor de la Municipalidad de San Bartolo;



Que, asimismo, el antes mencionado informe, señala la necesidad de llevar a cabo un proceso de saneamiento físico-legal de los inmuebles, con el fin de garantizar una adecuada administración y registro de la propiedad municipal, optimizar la gestión del patrimonio institucional y fortalecer la recaudación tributaria. En ese sentido, concluye que la situación actual de los predios en el distrito de San Bartolo requiere una intervención jurídica inmediata que permita regularizar las inconsistencias en las habilitaciones urbanas y el uso del suelo, siendo el saneamiento físico-legal una solución clave para el fortalecimiento integral de la administración municipal;



Que, en atención a lo expuesto, se constata la existencia de múltiples sectores dentro del distrito que requieren la ejecución de un proceso de saneamiento físico-legal y regularización de la propiedad, según corresponda. Para tal fin, resulta necesaria la aprobación de una ordenanza que regule dichos procesos respecto de los predios de propiedad municipal, y que, de manera excepcional, permita la transferencia de propiedad mediante compraventa directa de predios de dominio privado de titularidad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, en estricto cumplimiento de la normativa vigente;



Que, mediante Informe N.º 292-2025-GAJ/MDSB, de fecha 15 de julio de 2025, la Gerencia de Asesoría Jurídica, luego de analizar la situación de los predios de propiedad municipal y la problemática advertida respecto de dichos inmuebles, conforme a lo informado por las áreas competentes, considera procedente la aprobación de una ordenanza que regule los procedimientos de saneamiento físico-legal y de transferencia de los bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, según corresponda;



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

Estando a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 55°, 56° y 59° de la Ley N.º 27972, de conformidad con lo establecido en el artículo 9°, numeral 8, artículo 39° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972, con el **VOTO MAYORITARIO** del Pleno del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se aprueba lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL Y DE TRANSFERENCIA POR COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1°. – Objetivo

La presente Ordenanza tiene por objeto, regular el procedimiento administrativo para el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, y establecer los mecanismos para la transferencia de propiedad mediante compraventa directa de predios de dominio privado municipal ubicados en área urbana, garantizando la legalidad, transparencia y seguridad jurídica en cada etapa del proceso.

Artículo 2°. - Finalidad

La finalidad de la presente Ordenanza es garantizar la adecuada administración, protección y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario municipal, promoviendo la formalización, inscripción y actualización de dichos bienes en los Registros Públicos, a fin de:

1. **Regularizar** la situación jurídica, registral y física de los predios municipales.
2. **Proteger** el patrimonio municipal frente a ocupaciones no legitimadas.
3. **Optimizar** el uso de los inmuebles en beneficio del interés público y el desarrollo urbano ordenado del distrito.
4. **Incrementar** la recaudación tributaria municipal mediante la formalización de predios y el fortalecimiento del catastro.

Artículo 3°. - Base Legal

1. Constitución Política del Perú: Art. 194° y 195° inc. 3 y 6.
2. Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.
3. Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
4. Ordenanza Municipal N.º 288-2019-MDSB, ROF de la Municipalidad Distrital de San Bartolo.
5. TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA.
6. Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA.



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

7. Código Civil Peruano.

Artículo 4°.- Ámbito de aplicación

Se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza:

1. **Todos los predios y/o bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, de dominio privado municipal**, que requieran acciones de saneamiento físico legal para su correcta identificación, delimitación, titulación e inscripción en los Registros Públicos. Se encuentran comprendidos igualmente en el presente supuesto, los bienes inmuebles de dominio público que requieran acciones de saneamiento físico legal.
2. **Los bienes inmuebles de dominio privado municipal** constituidos por predios que se encuentren en posesión de personas naturales o jurídicas que acrediten, de manera fehaciente, el ejercicio pacífico, público y continuo de su derecho de posesión por el tiempo que establezca la ley, y que sean susceptibles de transferencia de propiedad mediante compraventa directa conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza y demás normas complementarias, en lo que fuere aplicable.
3. **Exclusión:** Se excluyen de los procedimientos regulados en la presente ordenanza, aquellos bienes inmuebles que hubieren sido transferidos, con anterioridad a la presente ordenanza, a sus actuales propietarios mediante títulos de dominio que presenten deficiencias formales o materiales que impidan su inscripción registral. En dichos casos, la regularización deberá efectuarse aplicando las normas del derecho común, siendo esta de interés de sus propietarios.

Artículo 5.- Definiciones

1. **Bienes inmuebles de dominio público:** Aquellos destinados al uso o servicio público, tales como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros de similar naturaleza; así como los bienes que sirven de soporte a la prestación de servicios públicos (aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, museos, cementerios, puertos), los reservados o afectados a la defensa nacional, el palacio municipal, sedes institucionales y aquellos que por ley especial tengan dicha condición. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y sobre ellos el Estado ejerce potestad administrativa y de tutela conforme a la ley.
2. **Bienes inmuebles de dominio privado:** Aquellos que forman parte del patrimonio de la Municipalidad y no están destinados al uso o servicio público, pudiendo ser enajenados o dispuestos conforme a la legislación vigente.
3. **Bienes inmuebles de libre disponibilidad:** Bienes de dominio privado municipal que no presentan limitaciones legales, físicas o técnicas para su disposición y que no se encuentran ubicados en áreas de dominio público, zonas arqueológicas, zonas de riesgo No mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otras restricciones que impidan su transferencia.
4. **Saneamiento físico legal:** Conjunto de actos técnicos, administrativos y jurídicos orientados a determinar, regularizar y registrar en el Registro de Predios la situación física y jurídica actual de los bienes inmuebles municipales, respecto de los derechos reales que la Municipalidad ejerce sobre ellos.
5. **Informe técnico-legal:** Documento elaborado por la Gerencia o Subgerencia competente que sustenta la situación técnica, física y jurídica del predio, como base para su inclusión en el procedimiento de saneamiento físico legal o transferencia.



6. **Inspección técnica:** Verificación en campo destinada a constatar las características físicas del predio, sus linderos, edificaciones, colindancias y ocupantes, así como cualquier otra condición relevante para el saneamiento o transferencia.
7. **Compraventa directa:** Modalidad de transferencia de bienes inmuebles de dominio privado a favor del poseedor legítimo que acredite su derecho de posesión y cumpla con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.
8. **Poseedor legítimo:** Persona natural o jurídica que ejerce posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez (10) años o durante cinco (5) años con justo título y buena fe, de un bien inmueble bajo las condiciones previstas en el Código Civil.
9. **Catastro municipal:** Inventario técnico y legal de los bienes inmuebles de propiedad municipal, con información actualizada sobre ubicación, área, linderos, uso, condición jurídica y situación registral.

TITULO II

DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I

Procedimiento de Saneamiento Físico Legal



Artículo 6.- Disposiciones generales

La Municipalidad Distrital de San Bartolo realizara de oficio y de forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles de su propiedad o sobre los que ejerza posesión o detente algún derecho real, hasta culminar su inscripción registral.

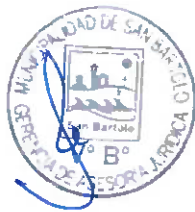
El saneamiento físico-legal comprenderá todas aquellas acciones orientadas a lograr que la realidad jurídica actual de los inmuebles se encuentre debidamente inscrita en los Registros Públicos, en concordancia con los derechos reales que la Municipalidad ejerce sobre dichos bienes.

Artículo 7.- Identificación de bienes inmuebles de dominio privado

La Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro identificara los predios de dominio privado en los que la municipalidad mantiene la titularidad registral, a través de los siguientes mecanismos:

1. Búsqueda catastral y/o certificado catastral.
2. Lectura de los títulos archivados
3. Consulta en el sistema de publicación registral de SUNARP (copia informativa de tomos, fojas, fichas registrales y partida electrónica)
4. Todo documentó que acredite el derecho de propiedad y/o titulo registral a favor de la municipalidad

La Subgerencia de Obras Privadas y Catastro realizará la inspección técnica del predio para identificar su ubicación y realidad física, poseedores o propietarios no identificados registralmente, existencia de edificaciones, limitaciones (zonas de riesgo, zonas arqueológicas, servidumbres, derechos de vías, fajas marginales, etc.), conflictos y otras características relevantes del área ocupada; asimismo, diferenciará los predios que se encuentren en posesión de particulares de aquellos que se encuentren de libre disponibilidad. Identificara los predios en los que sea necesario realizar un saneamiento físico legal. Efectuara el levantamiento topográfico para el estudio técnico descriptivo del terreno.





Artículo 8.- Acciones técnico-legales para el saneamiento físico-legal

En cumplimiento de lo dispuesto por el Acuerdo de Concejo N° 062-2025-MDSB de fecha 30 de setiembre de 2025, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro elaborará los expedientes técnico-legales necesarios para el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles municipales, incluyendo las acciones necesarias hasta obtener su inscripción en el Registro de Predios.

Estas acciones comprenden, entre otras:

1. Inmatriculación, aclaración de dominio, acumulación, subdivisión e independización de inmuebles municipales.
2. Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos, colindancias, medidas perimétricas y coordenadas UTM, de ser el caso.
3. Habilitaciones Urbanas de Oficio, modificaciones, replanteos y recepciones de obras de habilitación urbana.
4. Cancelación de cargas, gravámenes o limitaciones que afecten la libre disposición o el uso del bien.
5. Reconocimiento, delimitación y saneamiento de bienes de dominio público afectados en uso o en servicio público.
6. Aclaración y rectificación de asientos registrales.
7. Cualquier otra acción que resulte necesaria para lograr el saneamiento físico legal e inscripción registral, siendo aplicable los actos de saneamiento físico legal establecidos en el artículo 243 del Reglamento de la Ley N° 29151, en lo que fuere aplicable.

CAPITULO II

Transferencia de Bienes Inmuebles de Dominio Privado

Artículo 9.- Procedimiento de transferencia de propiedad

Se establece, de forma excepcional, el siguiente procedimiento para la transferencia de los bienes inmuebles de propiedad de la municipalidad:

La Municipalidad Distrital de San Bartolo podrá transferir la propiedad de los bienes inmuebles de dominio privado de su titularidad bajo la modalidad siguiente:

Transferencia de propiedad mediante compraventa directa de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, a favor de poseedores que cumplan los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 10.- Transferencia directa de propiedad

Es el procedimiento mediante el cual la Municipalidad transfiere mediante compraventa directa un predio de dominio privado a favor de quien se encuentre en posesión y acredite fehacientemente su derecho. Se identificará aquellos predios que no son de libre disponibilidad y que se encuentra en posesión y/o propietarios del terreno.

La posesión se considerará acreditada cuando:

1. Se ejerza de forma continua, pacífica y pública como propietario durante diez (10) años, mediando buena fe.



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

2. Se ejerza de forma continua, pacífica y pública como propietario durante cinco (5) años cuando medien justo título y buena fe.

En ambos casos, la posesión deberá sustentarse con documentos públicos o documentos privados de fecha cierta, conforme a lo establecido en el artículo 245 del Código Procesal Civil.

Artículo 11.- Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios las personas naturales o jurídicas que:

1. Se encuentren en posesión del inmueble de dominio privado.
2. Acrediten la antigüedad de su posesión conforme lo previsto en el artículo 10.
3. Cumplan con los requisitos señalados en la presente ordenanza.

Artículo 12.- Inicio del procedimiento

El procedimiento podrá iniciarse de **oficio**, cuando la Municipalidad inicie el procedimiento por propia iniciativa, sin que medie solicitud de por medio; o, a **solicitud de parte**, presentada por el poseedor interesado.

En ambos casos, la **Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro** evaluará:

1. Que el predio sea de dominio privado municipal.
2. Que la posesión esté debidamente acreditada.
3. Que no exista impedimento legal para su transferencia.

Artículo 13.- Documentación sustentatoria

El administrado deberá sustentar su posesión presentando los siguientes documentos:

1. Contratos de compraventa o de transferencia de posesión con fecha cierta.
2. Constancia o certificado de posesión emitido por la municipalidad o autoridad competente.
3. Recibos de pago del Impuesto Predial del año en que se solicita la transferencia.
4. Formularios Hoja de Resumen y Predio Urbano (HR y PU).
5. Certificado de no adeudo tributario emitido por la Gerencia de Administración Tributaria.
6. Declaración jurada de inexistencia de procesos judiciales sobre el predio.
7. Declaración jurada de veracidad de la información presentada.
8. Cualquier otro documento de fecha cierta que acredite la posesión del inmueble.

Las copias deberán ser autenticadas o certificadas por el fedatario municipal, previa presentación de originales.

Artículo 14.- Expediente Técnico de Transferencia

El expediente técnico que sustenta la transferencia de propiedad de bienes inmuebles de dominio privado, tendrá el visto de la **Subgerencia de Obras Privadas y Catastro** y deberá contener:

1. Ficha Técnica. (ubicación, área, medidas perimétricas, linderos, zonificación, uso actual y condición del inmueble).
2. Copia de la partida registral que acredite el derecho de propiedad municipal y/o consejo municipal (la titularidad a favor de la Municipalidad, cargas y gravámenes, independizaciones, anotaciones preventivas).



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

3. Plano perimétrico y de ubicación georreferenciado (UTM), con área, linderos, ángulos y medidas (medidas lineales, vértices, ángulos, colindancias, ubicación exacta en el distrito, plano de ubicación macro y micro).
4. Memoria descriptiva. (descripción detallada de ubicación, accesos, colindancias, área, características físicas, antecedentes del predio).
5. Informe de inspección técnica y acta de inspección ocular con fotografías de campo (constatación de linderos, edificaciones, estado de conservación, ocupaciones, fotografías georreferenciadas).
6. Valor arancelario vigente del predio (cuadro de valorización, categoría de la zona, área, valor unitario y total).
7. Informe Técnico-Legal de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro (análisis de la situación catastral, registral y legal; cumplimiento normativo; conclusión sobre viabilidad de la transferencia).
8. Informe de la Gerencia de Administración Tributaria y Fiscalización Administrativa (estado de deudas, tributos municipales asociados al predio, arbitrios, existencia de terceros con obligaciones tributarias).
9. Informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica (revisión de base legal, validez de la transferencia, cumplimiento de la Ley Orgánica de Municipalidades, reglamentos y ordenanzas).
10. Recibo de pago por derecho de trámite (monto, concepto, fecha y código de trámite).
11. Otros documentos que sustenten la transferencia (Resolución de Concejo que aprueben la transferencia, Informes de valorización (tasación), Certificado de zonificación y vías, Constancia de libre disposición (si aplica), documentos de antecedentes históricos del predio).

Artículo 15.- Publicación

Iniciado el procedimiento, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro evaluará el cumplimiento de la documentación sustentatoria de posesión y la procedencia de la transferencia, y de encontrarla conforme emitirá un listado con la información de los predios a transferir por compra-venta directa y de los poseedores, el cual será publicado en un espacio público de la Municipalidad Distrital de San Bartolo y en el Portal Institucional www.munisanbartolo.gob.pe.

Los interesados, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, de efectuada la publicación a que se refiere el párrafo precedente, podrán formular oposición contra la transferencia ante la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, debiendo acreditar su derecho de oposición.

Artículo 16.- Valorización

La valorización de los inmuebles se efectuará multiplicando el valor arancelario por metro cuadrado vigente según planos arancelarios del año de elaboración del expediente técnico, por el área total del predio.

Fórmula:

Valor del terreno = Valor arancelario × Área del terreno.



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO



Artículo 17.- Derecho de trámite

El derecho de trámite será equivalente a 0.20 UIT, incluyendo la elaboración del Expediente Técnico, conforme al TUPA municipal vigente.

Artículo 18.- Aprobación de la transferencia.

Con el Expediente Técnico y los informes favorables emitidos (el Informe Técnico Legal de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, el Informe de la Gerencia de Administración Tributaria y Fiscalización Administrativa y Tributaria, el Informe favorable de la Gerencia de Asesoría Jurídica), la transferencia será aprobada mediante:

Resolución de Alcaldía, o Resolución Gerencial de la Gerencia Municipal, cuando exista delegación expresa.

Posteriormente se suscribirá la minuta de compraventa para su elevación a escritura pública e inscripción en los Registros Públicos.

Artículo 19.- Normas supletorias

Son de aplicación supletoria la Ley N.º 29151, su Reglamento y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto sean compatibles y faciliten el saneamiento físico-legal y la transferencia de bienes inmuebles.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera. - Formalización de Predios en Posesiones Informales

La situación técnico-legal de los predios ocupados por posesiones informales dentro del ámbito distrital, cuya titularidad no esté claramente definida o corresponda al Estado, podrá ser regularizada mediante los procedimientos y mecanismos establecidos por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) u otra entidad competente, según corresponda.

La Municipalidad Distrital de San Bartolo será responsable de identificar los predios que se encuentren en dicha situación y, de ser necesario, suscribirá un convenio de cooperación interinstitucional con COFOPRI o quien corresponda, con el fin de promover y ejecutar el proceso de formalización de la propiedad.

Segunda. – Existencia de conflictos y/o oposición

En caso de existir conflictos relacionados con la posesión de los predios o se presenten oposiciones a la transferencia mediante compra-venta directa, aun cuando la posesión se encuentre acreditada, la Municipalidad dará por concluido el trámite administrativo, comunicando tal decisión al solicitante y/o al opositor. En adelante, las partes quedarán facultadas para resolver sus controversias a través de los mecanismos legales correspondientes.

Tercera. – Reglamentación complementaria

Autorizar al Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía y cuando corresponda, dicte las disposiciones reglamentarias complementarias necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza.



Municipalidad Distrital
SAN BARTOLO

Cuarta. – Encargar a la Gerencia de Asuntos Jurídicos y Secretaría General elaborar el proyecto de Decreto de Alcaldía de modificación del Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA.

Quinta. – Disponer el registro e incorporación en el Margesí de Bienes Inmuebles de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, de los bienes inmuebles de propiedad municipal de conformidad con el artículo 56 de la Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Sexta. – Obligación de informar y dar cuenta de la transferencia

Disponer que la Subgerencia de Gestión Documental y Archivo Central, o el órgano funcional que haga sus veces, informe en la segunda sesión ordinaria del Concejo Municipal sobre la relación de predios que hayan sido materia de transferencia, incluyendo la identificación del o los adquirentes, así como la información técnica y registral correspondiente de cada inmueble.

Sétima. – Derogación

Quedan derogadas todas las normas o disposiciones que regulen o se opongan de forma directa o indirecta lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Octava. – Encargar a la Gerencia de Administración y Finanzas, a través de la Subgerencia de Tecnologías de la Información, la publicación de la presente ordenanza, en el Portal Institucional www.munisanbartolo.gov.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE.



Municipalidad Distrital De San Bartolo

DANIEL FARIFÁN SOTO
SEC. GENERAL E IMAGEN INSTITUCIONAL



MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO

AUGUST CARBAJAL SCHUMACHER
ALCALDE