



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



## "PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN DE LOTES DE TERRENO CON FINES DE VIVIENDA EN PREDIOS INSCRITOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA"

### TITULO I

#### GENERALIDADES

#### CAPITULO I

#### OBJETO Y FINES, AMBITO DE APLICACIÓN, POBLACION OBJETIVO, BASE LEGAL, JUSTIFICACION DE LA MODALIDAD DE ADJUDICACION Y DEFINICIONES

##### ARTÍCULO 1º.- OBJETO Y FINES

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias del procedimiento de adjudicación de lotes de terreno inscritos en el Registro de Predios a favor de la Municipalidad Provincial de Ica, y tiene como único fin contribuir a resolver la necesidad social de VIVIENDA ÚNICA, a favor de familias de escasos recursos económicos, mejorando las condiciones de vida de la población y orientando adecuadamente el acondicionamiento urbano.

##### ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DE APLICACION

Adjudicación de lotes de terreno inscritos en el Registro de Predios a favor de la Municipalidad Provincial de Ica, mediante el procedimiento establecido en el presente reglamento.

##### ARTÍCULO 3º.- POBLACIÓN OBJETIVO

Familias de escasos recursos económicos que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas en el presente reglamento.

##### ARTÍCULO 4º.- BASE LEGAL

El presente Reglamento se rige según lo dispuesto en los siguientes dispositivos legales:

- Constitución Política del Perú
- Ley N° 27972 - "Ley Orgánica de Municipalidades".
- Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y se dictan medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.
- T.U.O. de la Ley N° 27444 – "Ley del Procedimiento Administrativo General" aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS.
- T.U.O. de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales" aprobado mediante Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA.
- D.S. 011-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones
- Resolución Ministerial N°188-2021-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica A.020 "Vivienda" del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Demás normas pertinentes.

##### Artículo 5º.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN

Las acciones de disposición, administración y gestión del patrimonio, se rigen por el presente Reglamento, cuya base legal se sustenta en el T.U.O de la Ley N° 29151 - "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA.

La modalidad de adjudicación es venta directa y venta directa a plazos, a precio de Tasación Oficial para atender fines sociales.

##### Artículo 6º.- DEFINICIONES





## MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



**ACTA DE SORTEO:** Documento en el que deberá constar el listado de beneficiarios, con la plena identificación de los lotes con los que resulten favorecidos. Dicha acta será suscrita por Notario Público, Sub Gerente de Asentamientos Humanos y el Gerente de Desarrollo Urbano.

**ADJUDICACIÓN.** - Es el procedimiento mediante el cual la Entidad Municipal otorga del lote de terreno mediante la emisión de la Resolución de Adjudicación y Título de Propiedad.

**ADJUDICATARIO.** - Todo beneficiario que ha recibido la Resolución de Adjudicación, luego cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en el presente reglamento.

**APTO.**- Calificación que se le otorga al postulante que ha cumplido con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**APTO CON OBSERVACIONES.** - Calificación que se le otorga al postulante, cuando de la evaluación se advierte la omisión y/u observaciones de carácter formal y que son subsanables.

**ÁREA TÉCNICA.** - Es la Subgerencia de Asentamientos Humanos adscrita a la Gerencia de Desarrollo Urbano, que ejecuta y conduce el procedimiento contemplado en el presente reglamento.

**BENEFICIARIO.** - Es aquel postulante que ha resultado ganador del sorteo y que ha cumplido con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**CARGA FAMILIAR.** - Entiéndase como carga familiar todos aquellos familiares que se encuentren bajo la dependencia de los postulantes y que se encuentren viviendo con él, pudiendo ser:

- Esposa o conviviente.
- Hijos menores de edad, excepcionalmente los hijos mayores de edad que se encuentren cursando estudios superiores hasta los 25 años de edad.
- Padres o familiares que por su avanzada edad se encuentren impedidos de trabajar y se encuentren bajo el cuidado exclusivo de los postulantes que no tengan propiedades inmuebles inscritas en Registros Públicos.
- Hijos, hermanos o nietos con discapacidad.

**CONVOCATORIA:** Comunicación efectuada por la Municipalidad Provincial de Ica, para la inscripción de postulantes para el proceso de adjudicación de lotes.

**FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.** - Son aquellas cuyos ingresos familiares no superan los S/. 2,500 soles o en su defecto que acrediten que sus ingresos únicamente les permitan solventar los gastos básicos de vestido, salud, educación y alimentación.

**LIQUIDACIÓN DE PAGO.** - Es la determinación del valor económico a pagar por el lote de terreno, que deberá ser solicitado y cancelado por el postulante ante el Servicio de Administración Tributaria SAT-ICA.

**NO APTO.**- Calificación que se le otorga al postulante que no cumple con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**PADRÓN DEFINITIVO.** - Es el registro final que contendrá la relación de los postulantes que han sido calificados como "Aptos", quienes participarán en el sorteo de adjudicación de lotes de terreno convocado por la Municipalidad Provincial de Ica.

**PLANO DE LOTIZACIÓN:** Para efectos del saneamiento físico legal, el Plano de Lotización debe entenderse como el levantamiento de la realidad física pre-existente.





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



**POSTULANTE.** - Es toda persona natural, sociedad conyugal, unión convivencial que ha cumplido con presentar los requisitos exigidos y se encuentra en espera de la calificación y posterior sorteo.

**UNIDAD TERRITORIAL:** Ámbito geográfico en el cual se ubican los lotes que serán materia de adjudicación, cuya delimitación está determinada por la Municipalidad Provincial de Ica.

**VALUACIÓN:** Determinación del valor de un bien de acuerdo a sus características físicas.

## CAPÍTULO II PROCESO DE HABILITACIÓN DE TIERRAS PARA FINES URBANOS Y DE ADJUDICACIÓN A TRAVÉS DEL REGLAMENTO

### ARTÍCULO 7º.- ALCANCES DE LA HABILITACIÓN

La Municipalidad Provincial de Ica, con la finalidad de adjudicar lotes de terreno de acuerdo al objetivo del presente reglamento, promoverá las Habilitaciones Urbanas Residenciales o para fines de vivienda, según la Ley Orgánica de Municipalidades, Artículos 73º y 79º; siendo materia de competencia Municipal en temas de Organización del espacio Físico - Uso del Suelo, la Habilitación Urbana, el Saneamiento Físico Legal de Asentamientos Humanos y Acondicionamiento Territorial, entre otros.

### ARTÍCULO 8º.- PROCEDIMIENTO DE LOS ESTUDIOS DE LOTIZACION

El procedimiento administrativo que se seguirá para la aprobación del Proyecto de Adjudicación correspondió a lo establecido en la Ley N° 29090 y sus modificatorias, y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante D. S 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.

### ARTÍCULO 9º.- PROCESO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA LOTIZACION

El Proyecto comprende la formulación y aprobación mediante Resolución emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que deberá adjuntar el Plano de Lotización Georeferenciado a la Red Geodésica Nacional con proyección de coordenadas Oficiales y la Memoria Descriptiva, los mismos que serán presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción definitiva y la creación de partidas correspondientes. La Habilitación Residencial se proyectará en base a los planes urbanos vigentes. Siendo la medida de los lotes de terreno destinados para uso de vivienda de 90 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 10º.- CONDICIONES DEL TERRENO A ADJUDICAR

El titular del área de terreno debe ser la Municipalidad Provincial de Ica, debiendo constar su inscripción en el Registro de Predios de los Registros Públicos de Ica.

- El terreno se debe ubicar dentro del ámbito de competencia de la Municipalidad Provincial de Ica.
- El terreno deberá contar con Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano que contiene el Expediente Técnico de lotización del referido terreno, conforme a la Ley General de Habilitaciones Urbanas y su Reglamento, Plano de Lotización Georeferenciado a la Red Geodésica Nacional con proyección de coordenadas Oficiales y la Memoria Descriptiva, los mismos que serán presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción definitiva y la creación de partidas correspondientes.

### ARTÍCULO 11º.- DEL VALOR DE LOTE DE TERRENO A ADJUDICAR

El valor de cada terreno independizado deberá ser valuado de acuerdo a la Tasación que realice el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en base a los criterios de zona geográfica, accesibilidad del terreno, obras ejecutadas y otros que resultaran de un estudio técnico; debiendo publicarse el valor del lote de terreno a la fecha de convocatoria.

## CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION







#### **ARTÍCULO 12° DE LAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION**

1. Determinación de la unidad territorial a adjudicar
2. Diagnóstico y saneamiento físico legal
3. Convocatoria al proceso de adjudicación
4. Evaluación de los requisitos
5. Publicación del listado definitivo
6. Sorteo de lotes de terreno
7. Liquidación del pago de lote sorteado
8. Entrega de Resolución de Adjudicación y Título de Propiedad
9. Titulación e inscripción del lote en registros públicos

#### **ARTÍCULO 13°.- DETERMINACION DE LA UNIDAD TERRITORIAL A ADJUDICAR**

La Unidad Territorial estará en función al ámbito de trabajo que se considere en el plan para desarrollar las actividades de formalización y titulación de lotes de terreno.

#### **ARTICULO 14°.- DIAGNOSTICO Y SANEAMIENTO FISICO LEGAL**

La Municipalidad Provincial de Ica efectuará el diagnóstico y saneamiento físico legal de la unidad territorial determinada de acuerdo a la programación efectuada.

El diagnóstico físico legal de la unidad territorial será elaborado y suscrito por un Abogado y un Ingeniero Civil y contendrá:

- Estudios físicos y legales de la Unidad Territorial, que incluye evaluación de antecedentes dominiales, investigación registral, verificación de inexistencia de superposición con otros derechos o de áreas.
- La determinación del entorno de la Unidad Territorial, referido a las condiciones riesgosas que podrían afectarla.
- La verificación de la existencia de títulos de propiedad de los predios ubicados en la Unidad Territorial en estudio, que no se encuentren inscritos en el Registro de predios.
- La existencia de cualquier otra condición que podría tener incidencia en el proceso de formalización.

Al informe de diagnóstico se adjuntará al expediente conformado para la adjudicación de lotes de terreno.

La Municipalidad Provincial de Ica, ejecutará las acciones técnico legales encaminadas a la regularización del derecho de propiedad a su favor, tales como la inscripción de la regularización del tracto sucesivo, reversiones, rectificaciones, corrección de inexactitudes registrales, declaración de abandono, y/o cualquier otro procedimiento orientado a corregir las deficiencias de las inscripciones, con fines de formalización, compatibilizando la realidad registral con la extraregistro. Para la inscripción de los actos necesarios para implementar lo dispuesto en el párrafo anterior, la Municipalidad Provincial de Ica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, emitirá los oficios, resoluciones y planos que correspondan, los cuales tendrán mérito suficiente para su inscripción registral.

#### **ARTÍCULO 15°.- CONVOCATORIA AL PROCESO DE ADJUDICACION**

La Convocatoria al proceso de adjudicación de lotes de vivienda se realizará por medios de difusión escrita y radial en el ámbito de aplicación de la Provincia de Ica, y será publicado en el diario de mayor circulación de la localidad, Portal Web Institucional y en el periódico mural ubicado en el Local Central de la Municipalidad Provincial de Ica. La convocatoria deberá ser aprobada mediante Resolución de Alcaldía, y deberá precisar:

1. Cronograma del Proceso de Adjudicación.
2. Presentación de los requisitos establecidos en el artículo 17°
3. Ubicación de la Unidad Territorial
4. Valor de tasación del lote de terreno a adjudicar.





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



## ARTÍCULO 16°.- DE LA INSCRIPCIÓN DE POSTULANTES

La inscripción como postulante para el proceso de adjudicación deberá ingresarse de manera presencial (Mesa de Partes de la Gerencia de Desarrollo Urbano) o de manera virtual (Portal Web Institucional de la Municipalidad Provincial de Ica) dentro del plazo máximo establecido en la convocatoria, debiendo contener los requisitos señalados en el siguiente artículo y deberán encontrarse foliados de forma descendente, iniciando desde el Formulario Único de Trámite (F.U.T.)

## ARTÍCULO 17°.- REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Para la presentación deberá contener los siguientes requisitos mínimos:

1. Formulario Único de Trámite (FUT).
2. Copia de Partida de Matrimonio no mayor a tres (03) meses, o declaración jurada de ser convivientes sin impedimento matrimonial, resolución judicial y/o certificación notarial de declaración de unión de hecho, o Certificado de soltería emitido por RENIEC de ser el caso.
3. Certificado Negativo de Propiedad expedido por los Registros Públicos.
4. Declaración Jurada de no ser titular de Propiedad y posesión de terreno y/o vivienda en el ámbito nacional, o pertenecer a una Asociación con fines de vivienda (Anexo 1)
5. Declaración Jurada de Ingresos Económicos (Anexo 2)
6. Declaración Jurada de contar con una Residencia Permanente en el ámbito de la Provincia de Ica no menor de cinco (05) años a la fecha de presentación de la documentación (Anexo 3).
7. Copia de los documentos que acrediten la carga familiar o Declaración Jurada de corresponder. (Anexo 4)
8. Copia de las tres últimas boletas de pago o recibos por Honorarios, de ser el caso.

## ARTÍCULO 18°.- EVALUACIÓN Y CALIFICACION

La etapa de evaluación estará a cargo de la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos adscrita a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la cual se encargará de revisar la documentación presentada por los postulantes, en un plazo máximo de 30 días hábiles.

Una vez realizada la verificación formal de la solicitud y demás documentos señalados en el artículo anterior, se realiza la calificación documentaria.

Producto de la calificación se procederá a emitir Cartas Administrativas a cada uno de los postulantes, en el que se le pondrá de conocimiento su condición de "Apto", "No Apto" y "Apto con Observación", otorgándole el plazo de cinco (05) días hábiles a fin de que presente observaciones o subsanaciones sobre aspectos formales.

## ARTÍCULO 19°.- PUBLICACIÓN DEL LISTADO DEFINITIVO

Cumplida la etapa de evaluación y calificación, la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos emitirá el Listado Definitivo de postulantes "Aptos", el cual será publicado en el diario de mayor circulación de la localidad, Portal Web Institucional y en el periódico mural ubicado en el Local Central de la Municipalidad Provincial de Ica.

## ARTÍCULO 20°.- TRAMITE DE LA OPOSICION

Los interesados, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, de efectuada la publicación a que se refiere el párrafo precedente, podrán ante la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos, formular oposición contra la calificación de algún postulante incluido en el Listado Definitivo, debiendo presentar las pruebas que acrediten su mejor derecho o que demuestren que el postulante calificado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 17°. En este caso, la calificación del postulante pasará a ser tratada como una contingencia, su procedimiento se rige por lo siguiente:

- Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la oposición, la Entidad deberá correr traslado a la parte afectada a fin de que señale lo que a su derecho convenga.
- Transcurrido el plazo señalado precedentemente, con o sin la absolución de la parte afectada, la Gerencia de Desarrollo Urbano procederá a emitir pronunciamiento mediante la emisión de resolución administrativa, la cual puede ser impugnada.







## MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



- La apelación deberá ser interpuesta ante el órgano que dictó la resolución apelada dentro de los diez (10) hábiles de producida la notificación respectiva. El expediente respectivo deberá elevarse al superior jerárquico en un plazo máximo de dos (02) días hábiles contados desde la fecha de la concesión del recurso respectivo.
- Dentro de los diez (10) días hábiles de recibido el expediente por el superior jerárquico, se deberá emitir pronunciamiento definitivo mediante Resolución de Alcaldía.

### ARTÍCULO 21°.- SORTEO DE LOTES DE TERRENO

Es el proceso administrativo mediante el cual la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos, contando con la presencia de un Notario Público, realiza el sorteo público para determinar a los beneficiarios a quienes se les asignará los lotes individuales, levantándose un Acta de Sorteo que será publicada en el diario de mayor circulación de la localidad, Portal Web Institucional y en el periódico mural ubicado en el Local Central de la Municipalidad Provincial de Ica.

### ARTÍCULO 22°.- FORMA DE PAGO

El beneficiario para la adjudicación de un lote, tiene hasta tres (03) meses no prorrogables, para realizar la cancelación total del precio del lote de terreno en una sola cuota previa liquidación de pago, el plazo se contabiliza desde la fecha de publicación del acta. Vencido el plazo establecido y no haber pagado el precio del lote, el lote quedará de libre disponibilidad a favor de la Municipalidad Provincial de Ica.

### ARTÍCULO 23°.- RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN

Es un acto administrativo emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que se otorga a pedido de parte, previo pago de la totalidad del valor del terreno que se adjudica, y que constituye una Constancia de cancelación.

Dicho acto resolutivo contendrá como anexos el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva en los sistemas de medición UTM (DATUM -PSAD 56) y dispondrá la independización del lote de terreno adjudicado de la partida matriz cuyo titular es la Municipalidad Provincial de Ica.

Asimismo, deberá aprobar la expedición del Título de Propiedad a nombre del beneficiario, debiendo agregarse una cláusula resolutoria a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Ica sujeta a la ejecución obras de construcción de naturaleza permanente en un área no menor de 25.00 m<sup>2</sup> dentro de los cinco (05) años siguientes a la expedición del Título de Propiedad, cuyo incumplimiento ocasionará de pleno la caducidad del derecho de propiedad y consiguiente reversión.

### ARTÍCULO 24°.- TÍTULO DE PROPIEDAD

El Título de Propiedad es un instrumento de formalización en mérito del cual procede la inscripción respectiva en el Registro de Predios de los Registros Públicos, con la inclusión de la carga correspondiente y será otorgado a solicitud de parte.

### ARTÍCULO 25°.- DE LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La Municipalidad Provincial de Ica, solicitará la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor de los beneficiarios de la adjudicación de lotes de terreno. Los gastos de inscripción de la resolución en el Registro de Predios son asumidos por la entidad y, de manera excepcional, por el beneficiario.

El Registrador, por el sólo mérito de la Resolución de Adjudicación y Título de Propiedad, extenderá los asientos de inscripción correspondientes.

### ARTÍCULO 26°.- LEVANTAMIENTO DE CARGAS Y GRAVÁMENE

Es el Procedimiento Administrativo que tiene por finalidad levantar la anotación de cargas y gravámenes establecidos en el Título de Propiedad otorgado, el mismo que obra inscrito en el Registro de Predios de Registros Públicos.

La anotación de cargas y gravámenes a que se refiere el párrafo anterior sólo podrá ser cancelada en mérito a la Resolución de Gerencia expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano.





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Podrá ser solicitada por el interesado, debiendo adjuntar copia de la Partida Registral del lote de terreno, a fin de que la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos realice la inspección ocular correspondiente que deberá constar en acta.

## ARTÍCULO 27º.- DEL ACTA DE INSPECCION OCULAR

Las Inspecciones se llevarán a cabo por personal debidamente identificado y acreditado de la Sub Gerencia Asentamientos Humanos, puede realizarse de oficio, o a pedido de parte; y tendrá por finalidad, verificar y constatar la ejecución de obras de construcción de naturaleza permanente en un área no menor de 25.00 m<sup>2</sup> en el terreno adjudicado, en un plazo de cinco (05) años de otorgado el Título de Propiedad

## ARTÍCULO 28º.- REVERSIÓN DE LOTE DE TERRENO A DOMINIO MUNICIPAL

Es el proceso administrativo iniciado de oficio o a petición de parte, mediante el cual el lote de terreno asignado a algún adjudicatario retorna a favor de la Municipalidad Provincial de Ica.

Son causales de reversión:

- La no ejecución de obras de construcción de naturaleza permanente en el lote de terreno adjudicado, en un área no menor de 25 m<sup>2</sup> dentro de los cinco (05) años siguientes a la expedición del Título de Propiedad.
- La no inscripción del predio ante el Servicio de Administración Tributaria – SAT ICA, dentro del plazo de seis (06) meses de haberse generado el asiento registral en el Registro de Predios.

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**PRIMERA.** - Se disponga crear una Unidad Territorial para la adjudicación de lotes de terreno a favor de los Trabajadores de la Municipalidad Provincial de Ica, debiendo seguir el procedimiento establecido en el presente reglamento

**SEGUNDA.** - Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Urbano, representada por la Sub Gerencia de Asentamientos Humanos, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

**TERCERA.** - La presente Ordenanza no contraviene las normas imperativas del Código Civil y por ende no se contraponen con los derechos adquiridos por los administrados.

Dado en la Sede de la Municipalidad Provincial de Ica a los ..... días del mes de .....de 2022

POR TANTO:

**Mando se registre, publique y cumpla**



