



Ordenanza Municipal **N°008-2025-MDCG/CM**

Castillo Grande, 20 de mayo de 2025.

El Concejo Municipal Distrital de Castillo Grande, en Sesión Ordinaria N°009 de la fecha y;

VISTO:

EN SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO N°009-2025-MDCG/CM, de fecha 20 de mayo de 2025, **OPINION LEGAL N°012-2025-ALE/VRRR-MDCG**, de fecha 24 de abril de 2025, suscrito por el asesor legal externo, **INFORME N° 266-2025-GIDUR-MDCG**, de fecha 15 de abril de 2025 suscrito por el Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la MDCG, **INFORME N° 0172-2025 -UDURC-GIDUR/MDCG**, de fecha 15 de abril de 2025 suscrito Jefe de la Unidad de Desarrollo Urbano - Rural y Catastro. Y;

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución Política del Perú, en sus Artículos 197° y 199°, establece que las Municipalidades promueven, apoyan y reglamentan la participación vecinal en el desarrollo local, formulan sus presupuestos con la participación de la población y rinden cuenta de su ejecución, en forma anual y bajo responsabilidad.

Que, en el segundo párrafo del artículo 40° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley;

Que, en la LOM N° 27972 modificado por la Ley N° 31560, en el art. 2 Modificación del numeral 1 del artículo 73 Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: 1. Organización del espacio físico - Uso del suelo; 1.1. Zonificación; 1.2. Catastro urbano y rural; 1.3. Habitación urbana; 1.4. Sancamiento físico legal de las posesiones informales. y de los numerales 1 y 2.

Que, en la PRIMERA DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL de la Ley N° 31560 menciona para los efectos de las modificaciones previstas en la presente ley, las normas referidas a las competencias de la municipalidad provincial para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial regulada en el Título I de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, deben entenderse también referidas a las competencias



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLO GRANDE

CREADO EL 07 DE DICIEMBRE DEL 2015 LEY N° 30377

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"



de la municipalidad distrital para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial en su respectiva jurisdicción distrital. Ley Nro. 31056, que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos y aprueba la ampliación del plazo de prescripción al 31 de diciembre del año 2015.

Que, el inciso 27) del Artículo 20° de la ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que es facultad del Alcalde otorgar los Títulos de Propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia asimismo el art. 9 de la ley N° 28687, señala Que los títulos de propiedad se entregan de acuerdo a lo dispuesto en la citada norma municipal.

Que, mediante la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, en el artículo II del Título Preliminar menciona que: "los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia". Que, en su Artículo 40° de la mencionada ley, establece que: "las ordenanzas de las municipalidades provinciales 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 regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.

Que, el Artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades ley 27972, establece que "los acuerdos son decisiones que toma el concejo, referidos a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional que expresen su voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional".

Que, la cuarta disposición complementaria final de la Ley N° 31560 señala que las municipalidades dictan las disposiciones que sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la presente ley.

Que, el Oficio circular N° 036-2023-SUNARP/DTR de fecha 10/05/2023 emitido por la Dirección técnica registral de la SUNARP señala que las municipalidades distritales no están exoneradas del pago de tasas registrales dispuesta por el artículo 7 de la ley N° 31560-Ley que otorga funciones compartidas a los Gobiernos Locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, la misma que sólo tiene alcance a las municipalidades provinciales y a COFOPRI, ya que la Norma VIII del título preliminar del TUO del código tributario expresamente prohíbe conceder exoneraciones en vía de interpretación.

Que, en tal sentido, la Municipalidad distrital de Castillo Grande, al no estar exonerada de los gastos registrales debe regular el procedimiento a fin de que los beneficiarios de los títulos de propiedad asuman el pago de trámites registrales, dejándose aclarado que los títulos de propiedad de los predios destinados a vivienda se otorgarán de manera gratuita en los centros poblados de la jurisdicción distrital en los que casos que la normativa de formalización vigente lo indique.

De conformidad a lo dispuesto en la ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, ley 28687 - ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y el artículo 32 de la Resolución N° 248-2008- SUNARP/SN.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLO GRANDE

CREADO EL 07 DE DICIEMBRE DEL 2015 LEY N° 30377

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"



Que, el Numeral 8 del artículo 9, Atribuciones del Consejo Municipal y artículo 40 de la ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, también autoriza la emisión de normas de esta naturaleza.



Que, mediante **INFORME N° 266-2025-GIDUR-MDCG**, de fecha 15 de abril de 2025 suscrito por el Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la MDCG Y, EL **INFORME N° 0172-2025 -UDURC-GIDUR/MDCG**, de fecha 15 de abril de 2025 suscrito Jefe de la Unidad de Desarrollo Urbano – Rural y Catastro de la MDCGla Gerente de Infraestructura Y Desarrollo Urbano Rural de la Comuna Distrital, remite la propuesta de la Ordenanza Municipal N° 00-2025-MDCG-A; SOBRE REGLAMENTO Y/O PROCEDIMIENTO DE TITULACION DE POSESIONES INFORMALES DEL DISTRITO DE CASTILLO GRANDE - PROVINCIA DE LEONCIO PRADO - DEL DEPARTAMENTO DE HUANUCO.



Que, el Artículo 9° de la ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972 inciso 8 establece que "son atribuciones de Consejo Municipal Aprobar, Modificar o derogar Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos" y los Artículos 39°, 40° y 44° de la ley 27972. Ley Orgánica de Municipalidades; con el **VOTO UNANIME** de los integrantes del Concejo Municipal y dispensa del trámite de lectura, se aprobó lo siguiente:



APRUEBA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA MUNICIPAL

SOBRE REGLAMENTO Y/O PROCEDIMIENTO DE TITULACION DE POSESIONES INFORMALES EN LA ZONA URBANA Y EXPANSION URBANA DE CASTILLO GRANDE Y URBANIZACIONES URBANA RURAL EN EL DISTRITO DE CASTILLO GRANDE - PROVINCIA DE LEONCIO PRADO - DEL DEPARTAMENTO DE HUANUCO.



ARTÍCULO PRIMERO. -

Para las personas naturales que tengan alguna razón o exista alguna duda sobre su posesión o titularidad del goce de los elementos de la propiedad, se **APRUEBA EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO Nro. 001-2025/MDCG**, CON CUYO INSTRUMENTO PODRAN OBTENER EL SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE SU PROPIEDAD Y OBTENER SU TITULO DE PROPIEDAD. Norma que es parte de este reglamento, Siendo como sigue;

PROCEDIMIENTO N° 001-2025/ MDCG

PARA EL SANEAMIENTO DE POSESIONES O PROPIEDADES QUE REQUIEREN UNA EXHAUSTIVA COMPROBACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD, INICIANDOSE CON EL EMPADRONAMIENTO, VERIFICACIÓN, LEVANTAMIENTO DE CONTINGENCIA, CALIFICACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN Y OTORGAMIENTO DEL TITULO DE PROPIEDAD.

I. OBJETIVO:

Establecer las normas y lineamientos que permiten EL SANEAMIENTO FISICO LEGAL Y EL OTORGAMIENTO DEL TITULO DE PROPIEDAD A LAS PERSONAS CUYAS POSESIONES O ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD NECESITAN COMPROBACION IRREFUTABLE, para el otorgamiento de la

formalización de la propiedad, además de tener un instrumento que nos permita uniformizar las labores de empadronamiento, verificación y calificación durante el proceso de formalización individual de predios urbanos, urbano marginal y rural en el marco del proceso de formalización de la propiedad informal, que ejecuta LA, MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLO GRANDE al amparo de su normativa.



II. **FINALIDAD:**

Fijar criterios que permitan a los órganos y profesionales encargados de las acciones de empadronamiento, verificación, levantamiento de contingencia y calificación del proceso de formalización individual sobre predios urbanos, racionalizar sus procedimientos de manera eficiente, optimizar sus resultados y los recursos asociados con estas labores, con el objeto de lograr una verdadera titulación de propiedades.



III. **ALCANCES:**

3.1. Aplicación Funcional:

Las disposiciones contenidas en el presente procedimiento deben ser observadas por el personal y los profesionales que prestan servicios en el área de la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro a falta de un área sobre titulación y/o saneamiento físico legal expresa o que desempeñan las labores de empadronamiento verificación, y calificación del proceso de formalización individual sobre predios urbanos y rurales.



3.2. Aplicación Material:

El presente procedimiento es de alcance distrital y de aplicación en el desarrollo de los procedimientos de formalización individual de los lotes ubicados en posesiones informales de propiedades estatal, centros poblados, programa de vivienda del estado y urbanizaciones populares.



IV. **BASE LEGAL**

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad informal acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Decreto Supremo N° 006-2006 -Vivienda Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares.
- Decreto Supremo N° 030-2008 VIVIENDA, que modifica el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687. aprobado por el decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.
- Ley N° 27444 (Ley de Procedimiento Administrativo General)
- Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades)
- Ordenanza Municipal N°018/2016-MPL.
- Decreto Ley N° 26002 (Ley del Notario)
- Código Civil.
- Ley Nro. 31056, que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos y aprueba la ampliación del plazo de prescripción al 31 de diciembre del





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLO GRANDE

CREADO EL 07 DE DICIEMBRE DEL 2015 LEY N° 30377

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"



año 2015. Decreto Supremo Nro. 002-2021-Vivienda, Reglamento de la Ley Nro. 31056.

- LOM N° 27972 modificado por la Ley N° 31560 en el art. 2 Modificación del numeral 1 del artículo 73.
- Ley N° 31560 LEY QUE OTORGA FUNCIONES COMPARTIDAS A LOS GOBIERNOS LOCALES EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL



V. NORMAS LEGALES

Corresponde a la Municipalidad Distrital de Castillo Grande, realizar las actividades que se precisan y detallan en el presente procedimiento en coordinación con la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro, y con la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Local, en primera instancia.



VI. NORMAS ESPECIFICAS

Las labores comprendidas en esta Directiva se adecúan a los siguientes lineamientos:



TITULO I

CAPITULO UNO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Proceso de Formalización Individual

El proceso de Formalización Individual para los casos complejos tiene por finalidad identificar mediante el empadronamiento a los poseedores o mediante la verificación a los propietarios, de cada uno de los predios, a fin de titularlos o regularizar sus derechos, respectivamente, emitiendo el correspondiente instrumento de Formalización, y gestionando su inscripción en el Registro de Predios.



Artículo 2° Acciones reguladas en este procedimiento.

La presente tiene por objeto regular las acciones de empadronamiento, verificación, calificación, así como los requisitos para poder beneficiarse con la formalización individual de los predios. Asimismo, las acciones regulares en la presente, también, comprenden a Lotes de Vivienda, Comercio y Equipamiento Urbano, de ser el caso.



CAPÍTULO SEGUNDO

RECOMENDACIONES PARA EL LLENADO DE LA FICHA DE EMPADRONAMIENTO Y/O VERIFICACIÓN

Artículo 3°.- Recomendaciones Generales:

El empadronador y/o verificador, al momento de llenar la ficha de empadronamiento o verificación, deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Deberá consignar en la ficha todos los datos que en ella se requiere: apellidos y nombres del poseedor o propietario en su caso, tipo y número de documento de identidad, estado civil, lugar y fecha de nacimiento y demás ítems que

aparecen en la misma. Asimismo, el empadronador y/o verificador, deberá suscribir la ficha y consignar en forma legible, sus nombres y apellidos o su correspondiente sello.

2. Tratándose de organizaciones respectivas, con o sin personería jurídica, deberá consignarse en la ficha el nombre completo de dicha organización, en su caso el número de partida registral donde conste su inscripción, objeto o fines de la organización según su documento de constitución así como los apellidos y nombres del representante que estuviese presente y demás ítems que aparece en la ficha de no exhibirse documentos, se podrá recabar dicha información de lo manifestado por los poseedores asimismo, el empadronador y/o verificador, deberá suscribir la ficha y consignar en forma legible, sus nombres y apellidos o su correspondiente sello.
3. Deberá tomar la firma de los poseedores o propietarios en su caso a sus apoderados debidamente en la ficha de empadronamiento o verificación toda vez que ello implica una declaración jurada respecto de los datos en ella contenidos.
4. Deberá consignar la dirección municipal (numeración) cuando exista a fin de poder constatar y establecer comparaciones con la dirección que figure en la documentación establecida.
5. Si los documentos recabados tienen diferentes direcciones se deberá, precisar en la ficha o adjuntar una declaración jurada, la declaración del poseedor que las mismas correspondan al lote empadronado.
6. La ficha no podrá ser adulterada, borroneada ni enmendada. Si se tuviera que corregir algún dato se hará la anotación respectiva en el rubro observaciones y los datos errados deben ser encerrados entre paréntesis, igual procedimiento se seguirá de haberse testado el dato errado siempre que esto no invalide el empadronamiento.



Artículo 4°.- Recomendación para las Fichas de Posesiones Informales y Centros Poblados.

Tratándose de Fichas de Posesiones Informales además de la recomendación en el artículo 21° deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Deberá consignar en la Ficha la fecha desde la cual el poseedor manifiesta estar en posesión del lote.
2. Si en los documentos adjuntados aparecen los nombres de otras personas distintas a los empadronadores, se deberá indagar por ellos y precisar el motivo por el cual no son empadronados.
3. Es imposible que precise cuál es la situación y uso del predio (Vivienda, comercio, etc.). Asimismo, se deberá determinar si existe posesión directa, actos poseedores, ánimo de posesión y/o Si el lote está abandonado o vacío.
4. Precisar el estado Civil de los empadronadores, recabando la partida, constancia o documento que acredite su vínculo matrimonial, o tomar la firma de aquellos en el formato de declaraciones juradas suscrita por cada uno de ellos, los derechos (Porcentajes) que le corresponden o de verificarse un conflicto de intereses se determinará las cuotas ideales conforme a lo regulado en este procedimiento.





CAPÍTULO TERCERO

ACCIONES POSTERIORES AL EMPADRONAMIENTO Y/O VERIFICACIÓN

ARTICULO 5° DE LAS FICHAS EMPADRONADAS O VERIFICADAS.

La Unidad de Desarrollo Urbano – Rural y Catastro, debe tomar las medidas necesarias para que los empadronados y verificadores realicen dichas diligencias con eficiencia, observando rigurosamente las disposiciones de los capítulos anteriores.

A fin de proceder con la calificación de las fichas de empadronamiento y verificación y de sus respectivas visitas, dichas fichas deberán estar debidamente llenadas, y con la información y documentación recabada y declaraciones juradas correspondientes, conforme a lo establecido en las disposiciones de los capítulos anteriores.

También se procederá con la calificación de las fichas de empadronamiento y/o verificación y de sus respectivas visitas de lotes sobre los cuales se haya constatado la existencia, de conflicto de interés; subdivisión física, acumulación física, abandonados, etc.

En caso de las fichas de empadronamiento y/o verificación donde se haya constatado la ausencia de poseedores, el equipo técnico debe asignar en la base de datos de la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro, la contingencia "A" debiendo realizar hasta tres visitas adicionales.

TÍTULO II DE LA CALIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 6°.- Objeto de la calificación.

El objeto de la calificación es determinar si los documentos anexos a la ficha de empadronamiento y/o verificación son prueba suficiente para acreditar la posesión y/o propiedad de acuerdo a lo previsto en la base legal establecida en el numeral IV del Título Preliminar del presente procedimiento y demás normas complementarias y conexas, y las disposiciones establecidas en la resolución que aprueba y/o modifica el plano de trazado y lotización.

De manera complementaria, puede considerarse el Informe Legal del Asesor Legal de la entidad, siempre y cuando haya oposición al trámite que se viene realizando.

ARTICULO 7°.- Reglas Generales Para La Calificación.

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande durante la evaluación referida en el artículo anterior deberá tener presente lo siguiente:

1. Verificar sin constan anexados a la ficha de empadronamiento y/o verificación Títulos de Propiedad otorgados por la Municipalidad Provincial o Distrital debidamente facultada por Ley, Documentos de Transparencia de Propiedad otorgados por entidades del Estado, Escrituras Públicas o Escrituras Públicas imperfectas no registradas, o cualquier otro documento, a fin de determinar la existencia de propiedad para su correspondiente inscripción ante el registro de Predios.
2. Verificar si constan anexados a la ficha de empadronamiento y/o verificación Títulos de Propiedad otorgados por la Municipalidad Provincial o Distrital



debidamente facultada por Ley, Documentos de Transferencia de Propiedad otorgados por entidades del Estado, Escrituras Públicas o Imperfectas registrados a fin de proceder al Bloqueo del predio en el Sistema de Titulación para que la Municipalidad Distrital de Castillo Grande, proceda a solicitar la migración de la partida

3. Verificar que se encuentre acreditada la entidad y el estado civil de los empadronados y/o verificados; asimismo, deberá verificar al correcto llenado de la ficha de empadronamiento y/o verificación así como de las declaraciones juradas que se adjunten.
4. Confrontar la Información consignada en la ficha de empadronamiento, y/o verificación con los documentos (de Identidad, propiedad posesión, etc.) anexados a la ficha.
5. Verificar y reportar la existencia de obstáculos conforme al señalado en los artículos N° 9 y 10 que puedan impedir temporal o definitivamente la calificación.
6. Asimismo, deberá realizar la calificación conforme a los parámetros establecidos para cada tipo de posesión informes que se describen en este procedimiento.

Artículo 8°.- Suspensión de la calificación

EL Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande, emite un informe a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural, sugiriéndole que se suspenda la Calificación y consignar el estado situacional correspondiente cuando;

1. Exista proceso judicial o administrativo en trámite debidamente acreditado, Sobre conflicto de la posesión o propiedad del predio a formalizar (LJ - lote en juicio).
2. La Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización así lo establezca (SU = suspendido por proceso uno).

Artículo 9°.- Abstención de la calificación

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande no realizará la calificación de las fichas de empadronamiento en cualquier de los siguientes supuestos:

1. Cuando sea el poseedor o propietario del predio a calificar.
2. Cuando sea cónyuge, conviviente o tenga vínculo familiar con el poseedor o propietario del predio a calificar.
3. No se cuenta con la Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización de la Posesión Informal materia de calificación.
4. La Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización no establezca el tipo de titulación gratuita y onerosa. De presentarse la situación detallada, el órgano competente de emitir dicha Resolución deberá emitir una Resolución aclaratoria precisando el tipo de titulación o lo que la ley determine.
5. La Posesión Informal materia de calificación no cuenta con valor arancelario, siempre cuando sea terreno de naturaleza comercial.
6. Las fichas anexas remitidas no cuentan con su respectiva ficha de empadronamiento primigenia salvo que el documento de remisión se



consigne que se agotó la búsqueda de la ficha primigenia en el acervo de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande.

Artículo 10° - Prioridades en la Calificación

La Programación de la calificación se realizará conforme a las siguientes prioridades

1. Fichas de zonas de emergencia
2. Fichas de empadronamiento y/o verificación
3. Expedientes Administrativos de mejor derecho de posesión
4. Fichas de levantamiento de contingencias
5. Solicitudes de Rectificación de Datos de los instrumentos de Formalización.

CAPITULO SEGUNDO

DE LA CALIFICACIÓN DE POSESIONES INFORMALES

Artículo 11°.- Definición de Posesión Informal.

Entiéndase por Posesiones Informales a los denominados Asociaciones de Viviendas y Pro Viviendas y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características legales establecidas en el marco legal correspondiente.

Artículo 12°.- Supuestos para la Calificación

La Calificación de los predios de las Posesiones Informales descritos en los artículos anteriores se efectúa bajo dos supuestos: calificación para titulación gratuita o calificación para titulación onerosa lo cual será determinado en la Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización o lo que la ley determine.

SUBCAPITULO 2.1

DE LA CALIFICACIÓN A TITULO GRATUITO

Artículo 13°.- Criterio para la Calificación.

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande al evaluar la ficha de empadronamiento y/o verificación así como los documentos anexos, deberá determinar primero la existencia de derecho de propiedad a fin de emitirse el respectivo título de Saneamiento de la Propiedad.

Si de los documentos anexados a la ficha no se verifica la existencia del derecho de propiedad, el calificador, procederá a evaluar la documentación que acredite de manera fehaciente la calidad de poseedores de las personas empadronadas a fin de emitirse el respectivo Título de Propiedad.

Artículo 14°.- Documentos que acreditan Propiedad

No son considerados documentos de propiedad aquellos títulos emitidos con carácter provisorio, bajo modalidad de reserva de propiedad por la Junta Nacional de Vivienda u otras entidades estatales que han tenido competencia en materia de formalización

Se procederá a la emisión del título de Saneamiento de Propiedad a favor del titular del derecho aun cuando este no se encuentre en posesión del lote, siempre que se haya



determinado que el documento de propiedad corresponde al predio materia de formalización, salvo las que se requiere tener la posesión como se indicó líneas arriba.

Artículo 15°.- Declaración de APTO para la emisión del Título de Saneamiento de Propiedad

Para que los propietarios verificados puedan ser declarados aptos deberán:

1. Firmar la ficha correspondiente en el acto de la verificación. En su ausencia la ficha podrá ser suscrita por su apoderado debidamente acreditado mediante carta poder simple o por un familiar mayor de edad debidamente identificado.
2. Acreditar el derecho de Propiedad mediante copia simple de cualquiera de los documentos descritos en los artículos anteriores.
3. Adjuntar copia simple de sus DNI.
4. En caso, que el titular ya no se encontrara en posesión del lote materia de formalización y los actuales titulares no cuenten con el DNI del titular primigenio la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro correspondiente deberá remitir un informe manifestado que se agotó la búsqueda del DNI del titular del derecho por lo que se solicita, se procesa a la inscripción con el tipo y número de documento de identidad consignado en los citados Documentos.

Artículo 16°.- Documentos que acrediten Posesión

Entre los documentos que indistintamente acrediten la posesión tenemos los siguientes:

1. Constancia o Certificado de Posesión en copia simple emitido por la Municipalidad Distrital de Castillo Grande no deberán tener más de 30 días naturales a partir de la fecha de emisión.
2. Contratos de préstamo, celebrarlos entre el poseedor con instituciones públicas o privadas con el fin de finalizar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de la vivienda o la adquisición de materiales.
3. Recibos de pago de los servicios de agua, luz u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor del lote.
4. Declaraciones juradas o recibos de pago correspondiente al valor del Patrimonio Predial, pagados por el poseedor.
5. Certificados domiciliarios expedidos por la Policía Nacional o Constancias de Posesión expedidos por el Juzgado de Paz en favor del poseedor, cabe precisar, que estos documentos solo se consideran como válidos desde la fecha de su emisión, salvo que sean suscritas y otorgadas anteriormente a cinco años.
6. Documentos privados o públicos en los que conste la transferencia de posesión plena a favor del poseedor.
7. Cualquier otra prueba que acredite de manera fehaciente la posesión.
8. En el caso que los poseedores no cuenten con la documentación antes indicada, se deberá tomar la declaración escrita de por lo menos cuatro (4) vecinos o de todos los colindantes la que constara en un formúlanos de





declaración jurada adjunta a la ficha de empadronamiento (es necesario llenar todos los datos que formulario requiere).

Artículo 17°.- Declaración de APTO para la emisión del Título de Propiedad.

Para que los poseedores empadronados pueden ser declarados aptos deberán:

1. Firmar la ficha correspondiente en el acto del empadronamiento. En su ausencia, la ficha podrá ser suscrita por su apoderado debidamente acreditado mediante carta poder simple.
2. Acreditar el ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un (01) año mediante copia simple de cualquiera de los documentos descritos en los artículos anteriores, Este plazo posesionario se debe acreditar al momento del empadronamiento o en su defecto en cualquiera de las visitas adicionales que se programen.
3. Adjuntar copia de sus DNI.
4. Adjuntar copia certificada (por funcionario competente del RENIEC o de la Municipalidad) del original de la partida de nacimiento cuando el poseedor sea un menor de edad.

Artículo 18°.- Calidad de propietario o copropietario

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande deberá tener presente que la calidad de propietario o copropietario (doble propiedad) los siguientes supuestos:

1. La doble propiedad solo se considera a nivel provincial.
2. No se considera doble propiedad cuando se es propietario o copropietario de una área menor a cuarenta (40) metros cuadrados.
3. No se considera doble propiedad cuando se es propietario o copropietario de un lote de uso distinto a vivienda.

Artículo 19°.- Lotes con áreas mayores a 300.00 m² y menores a 40.00 m², y Lotes Vacíos y Abandonados

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande declarara apto para la emisión del Título de Propiedad gratuito, en los siguientes casos:

1. Declarar APTO para la titulación a los poseedores de los lotes con área mayor a 300 metros cuadrados y cuenten con linderos definidos sin litigio alguno, mejor si existiera la Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización existiera y sea para uso de vivienda, es gratuita, salvo que sea terrenos en zona comercial o industrial reconocidos por resolución de la Municipalidad.
2. Declarar APTO para la titulación a los poseedores de los lotes con área menor a 40 metros cuadrados, solo si se adjunta el Certificado de Habitabilidad otorgado por la Municipalidad Distrital, o si en su defecto la Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización estableciera que los documentos citados ya se encuentran registrados en la partida matriz de la posesión informal.





SUB CAPITULO 2.2

DE LA CALIFICACION A TITULO ONEROSO.

Artículo 20°.- Supuesto para la adjudicación onerosa

Se procederá a la adjudicación de lotes en posesiones informales a título oneroso mediante venta directa en los siguientes casos:

1. Lotes que siendo destinados para vivienda cuenten con un área mayor a mil quinientos (1,500) metros cuadrados. En estos casos la formalización será onerosa, siempre y cuando sea en zona comercial o industrial, declarada por la municipalidad únicamente respecto del área que excede el límite establecido.
2. Lotes destinados a fines comerciales, industriales artesanales, agroindustriales u otros similares, declarados por la Municipalidad como tales.
3. Lotes de vivienda cuyos poseedores sean propietarios o copropietarios de otro inmueble en el territorio de la República se comprende en ese supuesto a los poseedores de los lotes calificados como doble propiedad cuyo poseedor lo hubiera abandonado o transferido a terceros en cuyo caso el nuevo poseedor asumirá el pago respectivo.
4. Las áreas de equipamiento urbano vendible, entendiéndose como tal aquellas reservadas para servicios comunales que puedan ser adjudicadas en propiedad.
5. Lotes de vivienda en los cuales se desarrollen actividades sin fines de lucro a favor de instituciones privadas que desarrollen actividades de carácter social.
6. Los lotes que formen parte de terrenos ocupados por posesionarios informales con anterioridad al 31 de diciembre del 2005, pero que hasta en tres visitas adicionales al empadronamiento permanecen en contingencia del titular ausente o documentación incompleta.

Artículo 21°.- Criterio para la Calificación

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande deberá determinar la existencia de posesión, con los documentos que lo presentaron.

ARTÍCULO 22°.- Documentos de posesión

Los documentos que indistintamente acreditan la posesión son los mismos referidos en el artículo 16°.

ARTICULO 23°.- Declaración APTO para la adjudicación del lote a título oneroso.

Para que los poseedores empadronados puedan ser apoderados aptos deben cumplir con los siguientes requisitos;

1. Firmar la ficha correspondiente en el acto del empadronamiento. En su ausencia, la ficha podrá ser suscrita por su apoderado debidamente acreditado mediante carta poder simple.
2. Deberá acreditar el ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por lo menos al 31 de Diciembre del 2005 mediante copia

simple de cualquiera de los documentos descritos en el artículo 36*, Este plazo posesorio se debe acreditar al momento del empadronamiento o, en su defecto en cualquiera de las visitas adicionales que se programan.

3. Si a pesar del cumplimiento del plazo y demás requisitos referidos en el inciso anterior, no se llegue a acreditar que dicha posesión se inició, por lo menos, al 31 de Diciembre del 2005, no obstante que el empadronado manifiesta estar en posesión desde dicha fecha o inclusive antes, sin contar con documentación complementarias que lo acredite, podrá acreditar dicho plazo posesorio con la declaración jurada de vecinos o colindantes., según el formato aprobado.
4. Adjuntar copia simple de su DNI.

ARTICULO 24°.- Lotes con áreas mayores a 300.00 m2 y menores a 40.00m2, Lotes vacíos y abandonados.

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande declara apto para la adjudicación a título oneroso, en los siguientes casos:

1. Declarar APTO para la titulación a los poseedores de los lotes con área menor o mayor a 300 metros cuadrados, sin necesidad que la resolución de inscripción del Plano de trazado y lotización.
2. Declarar APTO para la titulación a los poseedores de los lotes con área menor a 40 metros cuadrados, solo si se adjunta el certificado de habilitación otorgado por la Municipalidad Distrital o formulario técnico otorgado por la oficina Zonal correspondiente, o si en su defecto la resolución de aprobación del plano de trazado y lotización establecida que los documentos citados ya se encuentran registrados en la partida matriz de la posesión informal.
3. En caso de verificar lotes vacíos sin construcción o precarios abandonados, deberá consignar el estado situacional correspondiente (LA = LOTE ABANDONADO), salvo la existencia de documento privado.

CAPITULO TERCERO
DE LA CALIFICACION DE PREDIOS UBICADOS ENCENTROS POBLADOS.

ARTÍCULO 25°.- Definición de Centros Poblados.

Se denominan Centros Poblados a aquellos lugares del territorio nacional, con fines urbanos, identificados con un nombre, conformado por un conjunto de viviendas habitadas, posesionadas con ánimo de permanencia, principalmente a vivienda, vivienda - Comercio, casa- huerta u otro similar, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión o con escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad que no hayan sido inscritos en el Registro y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción.

Artículo 26°.- Titulación gratuita

Sin excepción, la titulación de los lotes de uso "VIVIENDA" en Centros Poblados es gratuita: en caso, de los lotes de uso: "COMERCIO" o "EQUIPAMIENTO URBANO VENDIBLE" solo se cobra costos de formalización, excepto cuando la ley exonere esos pagos.



Artículo 27°.- Criterio para la Calificación.

En los predios de Centro Poblado, El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande, en primer lugar, determinar la existencia de propiedad y de no existir, procederá a evaluar los documentos de posesión.

Artículo 28°.- Documentos que acreditan la propiedad.

También se encuentran comprendidas las Escrituras Públicas o imperfectas, Testamentos, donaciones informales siempre y cuando se encuentre en posesión u otros títulos de propiedad no inscritos, que tengan fecha cierta y cumplan con el plazo establecido en el artículo 2018° del Código Civil, al momento del empadronamiento y/o verificación, o última visita adicional, asimismo deberán contener la identificación de las partes, la ubicación del predio, y la modalidad de la transferencia.

El Título de Saneamiento de Propiedad se emitirá a favor del titular de derecho de propiedad, además tratándose de escrituras Públicas o Imperfectas, Testamentos, donaciones informales siempre y cuando se encuentre en posesión u otros títulos de propiedad no inscritos se emitirá dicho instrumento de formalización a favor de;

1. El actual titular del derecho de propiedad, cuando existan varios que demuestren la existencia del tracto sucesivo. En este caso el plazo establecido en el artículo 2018° del Código Civil, únicamente será exigido al documento primigenio de donde emana el derecho.
2. Los herederos, en caso exista Testamento o Declaración de Sucesión Intestada del causante que figure como titular en una escritura imperfecta u otro título de propiedad de fecha cierta. En el caso que no se encuentre con el Testamento o la declaración de Sucesión intestada, se emitirá a nombre del causante. En caso de donaciones informales, es el posesionario quien recibirá la titulación.
3. El titular, por el área total del lote, en caso se presente una o más escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad a su favor y que correspondan a áreas que se encuentran comprendidas dentro de los linderos y medidas perimétricas de un mismo lote, previa rectificación o modalidad del plano de trazado y lotización.
4. Los titulares de las áreas fraccionadas de un lote, cuando el fraccionamiento conste en el mismo título, o documentos de transferencias en virtud de tracto sucesivo, testamento o sucesión intestada. En este caso el plazo establecido en el artículo 2018° del Código Civil, únicamente será exigido al documento primigenio de donde emana el derecho. Se emitirá un Título de Saneamiento de Propiedad por casa área fraccionada, previa verificación del plano de trazado y lotización.

Artículo 29°.- Mérito probatorio de documentos que no reúnen las condiciones para acreditar derechos de propiedad sobre el lote.

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande debe tener presente que debe verificar la existencia de Escrituras Públicas Imperfectas, Testamentos, u otros títulos de propiedad no inscritos, que no cumplen con los requisitos establecidos para la emisión del Título de Saneamiento de Propiedad, se tomarán como documentos de posesión, previo a la constatación de la posesión del predio y se procederá a emitir



el Título de Propiedad correspondiente a favor de los poseedores, para lo cual puede adicionarse el plazo posesorio de quienes le transfirieron o transmitieron la posesión.

Los herederos de los anteriores poseedores se beneficiarán con la adjudicación en calidad de bien propio sin la participación de sus respectivos cónyuges.

Artículo 30°.- Discrepancia de áreas

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande deberá verificar que, en el caso de discrepancia entre el área de los documentos de posesión adjuntados y el área del lote consignado en el Plano de Trazado y Lotización, deberá tener presente lo siguiente:

1. Cuando la discrepancia de área entre los documentos de propiedad / el Plano de Trazado y Lotización sea menor al 10% se procederá a emitir el correspondiente Título de Saneamiento de Propiedad a favor del titular del derecho, aun cuando este no se encuentre en posesión del lote.
2. Cuando la discrepancia de área entre los documentos de propiedad y el Plano de Trazado y Lotización sea mayor al 10% se suspenderá la calificación, y se procederá a requerir al área de Asentamientos Humanos Saneamiento y Titulación para que realice una declaración jurada de acuerdo a la Ley 27444 Ley de procedimientos administrativos modificada por el Decreto Legislativo N° 1272.
3. Lo señalado en el numeral anterior no procederá si mediante informe suscrito por la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro se precisa que la diferencia del área en los documentos de propiedad y lo consignado en el Plano de Trazado y Lotización corresponde a la realidad física del lote materia de formalización, es decir es una sola unidad inmobiliaria; por lo que se procederá a emitir el correspondiente Título de Saneamiento de Propiedad a favor de titular del derecho, aun cuando este no se encuentre en posesión del lote.
4. Cuando la discrepancia entre el área de los documentos de posesión y el Plano de Trazado y Lotización sea mayor o menor al 10%, siempre se procederá a emitir el correspondiente Título de Propiedad, a favor de los poseedores del lote materia de formalización,

Artículo 31°.- Declaración de APTO para la emisión del Título de Saneamiento de Propiedad

Para que los propietarios verificados puedan ser declarados aptos deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 16°, previa acreditación del derecho de propiedad.

Artículo 32°.- Documento que acredita la posesión

Además de los documentos señalados en el artículo 16°, también se puede considerar la siguiente:

1. Constancia o Certificado de Posesión emitido por la autoridad del sector. En caso sea emitido con fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se requiere de Ordenanza de la Municipalidad Provincial que la faculte para tal fin.

Artículo 33°.- Solución de Continuidad





Centros Poblados se deberá tener en consideración lo siguiente:

1. Cuando el poseedor acredite la posesión de lotes que tengan solución de continuidad y sean parte necesaria para la habitabilidad del lote de vivienda del mismo poseedor y que no sean colindantes, se formalizarán los citados lotes, siempre y cuando cuente con en el informe correspondiente de la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro, caso contrario requerirá modificación del Plano correspondiente (Plano de Trazado y Lotización) y el pago de los costos de formalización.
2. En estos casos no será exigible la presentación del Certificado de Habilidades o el formulario técnico respectivo, cuando las áreas sumadas de los ambientes sea 40.00m².
3. De verificarse en el empadronamiento o levantamiento de contingencia lotes de un mismo poseedor de uso "RANCHO CORRALES CANCHONES SILOS U OTROS AMBIENTES SIMILARES" que sean colindantes a un lote de uso "VIVIENDA" se procederá a la titulación individual de los citados lotes sin requerir, lo dispuesto en el numeral 15,3° del artículo 15° del Decreto Supremo N° 006-2006 VIVIENDA.
4. Cuando el poseedor acredite la posesión de lotes de uso exclusivo de "RANCHO, CORRALES, CANCHONES, SILOS U OTROS AMBIENTES SIMILARES" (no colindantes a un lote de vivienda del mismo poseedor), se formalizarán los citados lotes, previa modificación del Plano y el pago de los costos de formalización.

Artículo 34°.- Requisitos para declarar APTO para la emisión del Título de Propiedad.

Para que los poseedores empadronados puedan ser declarados aptos deben cumplir con los requisitos señalados en los incisos 1, 2,3 y 4 del artículo 17°.

Artículo 35°.- Lotes con áreas menores a 40.00 m² y Lotes Vacíos y Abandonados.

1. Declarar APTO para la titulación a los poseedores de los lotes con área menor a 40 metros cuadrados, solo si se adjunta el Certificado de Habitabilidad otorgado por la Municipalidad correspondiente o Ficha Técnica otorgado por la Unidad de Planeamiento Urbano Rural y Catastro, o si en su defecto la Resolución de aprobación del Plano correspondiente estableciera que los documentos citados ya se encuentran registrados en la partida matriz de la posesión informal.
2. En caso de verificarse lotes vacíos, sin construcción o precarios abandonados deberá consignar el estado situacional correspondiente (LA = lotes abandonados en centros poblados), salvo la existencia de documentos de propiedad.

**CAPITULO CUARTO
DE LA CALIFICACION DE PREDIOS UBICADOS EN URBANIZACIONES
POPULARES.**

Artículo 36°.- Definición.

Aquellas de las que son titulares, Asociación Pro Vivienda. Asociaciones Pro Vivienda, Asociaciones de Vivienda, Junta de Propietarios, Junta de Compradores y cualquier





otra forma asociativa con fines de vivienda que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.

Artículo 37°.- Criterio para la Calificación

El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande deberá determinar la existencia de Propiedad sobre el respectivo lote, en mérito al documento de Transferencia otorgado por la Directiva de la organización representativa con mandato vigente a la fecha de emisión del mismo documento.

Artículo 38°.- Reglas para la Calificación

En los predios de Urbanizaciones Populares, El Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Castillo Grande evaluará la ficha de verificación y los documentos anexos deberá:

1. Verificar que el documento de Transferencia sea otorgado por la Directiva de la organización representativa con poder vigente a la fecha de emisión del documento.
2. Requerir las cláusulas de cancelación en los casos de Documentos de Transferencia a plazos, salvo que el propietario o su apoderado declaren en el rubro de observaciones de la ficha de verificación su conformidad para que se registre con la carga respectiva.
3. Requerir copia del recibo que acredite pago del impuesto Predial correspondiente por lo menos los cuatro últimos años.

Artículo 39°.- Requisitos para la inscripción del Derecho de Propiedad

Para que los propietarios verificados puedan ser declarados aptos para la emisión del correspondiente Título de Saneamiento de Propiedad deberán:

1. Firmar la ficha correspondiente en el acto de la verificación. En su ausencia, la ficha podrá ser suscrita por su apoderado debidamente acreditado mediante carta poder simple o por familiar mayor de edad, debidamente acreditado.
2. Adjunta copia simple de Documento de Transferencia otorgado por la Directiva de la organización representativa con poder vigente a la fecha de emisión del mismo.
3. Adjuntar copia simple de sus DNI
4. Adjuntar copia certificada (por funcionario competente del RENIEC o de la Municipalidad) del original de la Partida de Nacimiento cuando el predio haya sido transferido a un menor de edad.
5. Adjuntar copia del recibo que acredite pago del impuesto Predial correspondiente por los menos a los últimos cuatro años.
6. Adjuntar Declaración Jurada, con firma legalizada por notario público, indicando que los recibos corresponden a la dirección del Plano de Trazado y Lotización (solo en caso la dirección que aparezca en estos últimos documentos no coincidan con la escritura en SUNARP).



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLO GRANDE

CREADO EL 07 DE DICIEMBRE DEL 2015 LEY N° 30377

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- El empadronamiento, Verificación, Levantamiento de Contingencias y Calificación, para la adjudicación en propiedad de Lotes de Mercados, o la afectación en uso de Lotes de Equipamiento Urbano, será regulado por esta norma.

SEGUNDA.- La Municipalidad Distrital de Castillo Grande comunicara mediante oficio a COFOPRI que se encargara la Titulación de Predios en su jurisdicción y que cuenta con los recursos económicos para ello.

TERCERA.- En caso de haber superposición en sus diversas formas de las propiedades a titular ya fuesen privadas o públicas, se debe proceder conforme al principio de realidad y de haber derechos adquiridos y son poseedores se preferirá al primigenio.

CUARTO.- Queda establecido, que no podrán acogerse a esta ordenanza las personas que están posesionados en las áreas de terrenos del estado, y los que se encuentren enmarcado en la Ley 29869 y Ley 30556

QUINTO.- La presunción prevista en la Ley 29618 ley que establece que la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, no resulta aplicable a los procesos previstos en la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, para implementar programas municipales de vivienda y la presente ordenanza por estar vigente la Ley Nro. 31056, que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos y aprueba la ampliación del plazo de prescripción al 31 de diciembre del año 2015. Decreto Supremo Nro. 002-2021-Vivienda, Reglamento de la Ley Nro. 31056

SEXTO.- Los lotes de terrenos de propiedad informal a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 28687, que a la entrada en vigencia de la presente norma se encuentren sin documento de posesión y estén abandonados, serán destinados para la adjudicación y formalización a favor de las familias a las que se refiere el literal 19.3 del artículo 19 de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Conforme lo dispone la Ley Nro. 31056, que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos y aprueba la ampliación del plazo de prescripción al 31 de diciembre del año 2015. Decreto Supremo Nro. 002-2021-Vivienda, Reglamento de la Ley Nro. 31056

SEPTIMO.- El beneficiario de esta ordenanza queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda

OCTAVO. - FACULTASE al alcalde distrital de Castillo Grande, para que mediante decreto de alcaldía establezca disposiciones adicionales, modifique y/o actualice, de ser necesario.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

C.C.
Gerencia Municipal
Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano - Rural
ArchivoSGMDCG



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CASTILLO GRANDE

Jonatan E. Ubaldo Garay
ALCALDE

pág. 18



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CASTILLO GRANDE
¡Tan grande como su gente!



www.municastillogrande.gob.pe



Av. Iquitos Cdra. 13 Mz. H Lote 05-B - Castillo Grande