



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES

Ordenanza Municipal N° 067-2024-MDSRQ

Santa Rosa de Quives, 14 febrero del 2024

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SANTA ROSA DE QUIVES

POR CUANTO:

En Sesión de Extraordinaria de fecha 14 febrero del 2024; relación al UNICO punto de la AGENDA: **Propuesta de Ordenanza Municipal Que Regula La Titulación Individual En Terrenos Ocupados Por Posesiones Informales En Zona Urbana Y Rural Dentro De La Jurisdicción Del Distrito De Santa Rosa De Quives, Provincia De Canta Y Departamento De Lima,**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194° señala: "Las municipalidades provinciales distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia (...)". Asimismo, la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo II del Título Preliminar establece que: "Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; la autonomía que la constitución establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico".

Que, el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 31560 establece las materias de competencia Municipal, prescribiendo lo siguiente: "ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL. - Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto en la presente ley orgánica. (...) 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. Habilitación urbana. 1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales."

Que, el artículo 2° de la Ley N° 31560, publicada el 13 de agosto de 2022, modifica el inciso 2.3 del numeral 2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, las Municipalidades Distritales tienen facultades para promover a ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales, conforme lo indica: "ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO. - Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales: (...) 2.3. Promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales."

Que, la Resolución N° 1472-2023-SUNARP-TR de fecha 31/03/2023 señala que conforme a la Ley N° 31560, las normas referidas a las competencias de la municipalidad provincial para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad regulada en el Título I de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios públicos, y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, deben entenderse también referidas a las competencias de la municipalidad distrital para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial en su respectiva jurisdicción distrital.



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

Que, el numeral 27, del Artículo 20° de la ley Orgánica Municipalidades N° 27972, establece que es facultad del alcalde otorgar los títulos de Propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia. Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, precisa que, las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en 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 que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por la Ley.

Que, así mismo, el artículo 2° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, establece la formalización de la propiedad informal, se realiza con la respectiva inscripción registral, indicando lo siguiente: "Artículo 2.- Formalización de la propiedad. - Declárase de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo, comprendanse dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales."

Que, en dicho sentido, a través de la Ley N° 31056, publicada el 21 de noviembre de 2020, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, indicando en su artículo 1° lo siguiente: "Artículo 1. Objeto de la Ley. - El objeto de la presente ley es dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización."

Que, así mismo, el artículo 3° de la Ley N° 31056, se modifica el 2° de la Ley N° 28923, estableciendo: "Artículo 2.- Del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación Créase un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, el cual tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026. Este plazo de vigencia comienza a computarse inmediatamente después del plazo actualmente vigente, a fin de continuar con las labores de formalización de la propiedad predial que permite el reforzamiento de la formalidad y la seguridad jurídica en el país." Por lo que, el presente acto de formalización se realiza dentro del plazo establecido legalmente.

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 Santa Rosa de Quives, 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.

Que con Informe N° 041-2024-WCC-GDU/MDSRQ, de fecha 05 de febrero de 2024, suscrito por el Jefe de Catastro y Edificación privada, PROPONE, la ordenanza que regula la titulación individual en terrenos ocupados por posesiones informales en zona urbana y rural dentro de la jurisdicción del Distrito de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta, Departamento de Lima,

Que, con Informe N° 088-2024-LAFVH-GDU/MDSRQ, de fecha 07 de febrero del 2024, suscrito por el Gerente de desarrollo Urbano, en referencia al Informe N° 041-2024-WCC-GDU/MDSRQ quien RATIFICA



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

Y REMITE, la propuesta de ordenanza que regula la titulación individual en terrenos ocupados por posesiones informales en zona urbana y rural dentro de la jurisdicción del Distrito de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta, Departamento de Lima.

Que, con Memorándum N° 114-2024-MDSRQ/GM, de fecha 07 de febrero del 2024, suscrito por la Gerente Municipal, en referencia al Informe N° 088-2024-LAFVH-GDU/MDSRQ SOLICITA OPINION LEGAL, para la aprobación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA TITULACIÓN INDIVIDUAL EN TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES EN ZONA URBANA Y RURAL DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE SANTA ROSA DE QUIVES, PROVINCIA DE CANTA, DEPARTAMENTO DE LIMA.**

Que, con Informe Legal N° 49-2024-MDSRQ/GAJ/JLOC, de fecha 12 febrero de 2024, suscrito por el Gerente de Asesoría Jurídica quien en referencia al Memorándum N° 114-2024-MDSRQ/GM, la presente **Ordenanza Que Regula La Titulación Individual En Terrenos Ocupados Por Posesiones Informales En Zona Urbana Y Rural Dentro De La Jurisdicción Del Distrito De Santa Rosa De Quives, Provincia De Canta, Departamento De Lima, Cumple Con La Normativa Legal**, la cual deberá proseguir con el trámite correspondiente,

De los fundamentos jurídicos señalados en la parte considerativa del proyecto de Ordenanza Municipal, se coligen los procedimientos y los requisitos para la implementación de cada uno de los procesos de formalización de la propiedad informal, con el fin de garantizar un procedimiento adecuado del beneficio con el Título de Propiedad del predio que se encuentra en su posesión, por lo que se concluye es procedente la aprobación de la Ordenanza Municipal.

ORDENANZA QUE REGULA LA TITULACION INDIVIDUAL EN TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES EN ZONA URBANA Y RURAL DENTRO DE LA JURISDICCION DEL DISTRITO DE SANTA ROSA DE QUIVES, PROVINCIA DE CANTA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- OBJETO:

La presente norma tiene por objeto establece un marco legal específico de acuerdo a la Ley N° 28687 y sus modificatorias y la Ley N° 31560, para regular el proceso de titulación individual, de las posesiones informales, en la jurisdicción de la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives, con objetivo de que las personas que tengan una posesión informal de sus lotes de vivienda, vivienda-comercio, casa huerto, comercio y otros obtengan su título de propiedad debidamente registrado en la oficina registral de Lima, y cumplir con la meta del proyecto de Mejoramiento y ampliación del servicio de catastro urbano en todo el distrito de Santa Rosa de Quives de la provincia de Canta del departamento de Lima.

ARTICULO 2.- FINALIDAD:

Establecer los procedimientos para la titulación individual de los predios ubicados en los centros poblados y urbanizaciones populares de la jurisdicción distrital de Santa Rosa de Quives de la provincia de Canta del departamento de Lima, sin perjuicio de las acciones que se ejecuten en el proceso de formalización individual regulados en el título IV del Reglamento de formalización aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC y normas complementarias, la presente ordenanza tiene por finalidad regular el procedimiento mediante la verificación a los propietarios de cada uno de los predios a fin de titularlos o regularizar sus derechos y emitiendo el respectivo título de propiedad y gestionando su Inscripción en la Oficina Registral de Lima.



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

ARTICULO 3.- ALCANCE:

Las disposiciones establecidas en el presente reglamento son de orden público, de observancia y cumplimiento obligatorio, para todos los poseedores de lotes urbanos dentro de la jurisdicción distrital de Santa Rosa de Quives, que deseen acceder a un Título de propiedad registrado dentro de la jurisdicción de la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives.

ARTICULO 4.- COMPETENCIA:

La Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Oficina de Catastro, Habilitaciones y Edificación Privada de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, es la encargada de llevar a cabo los procedimientos de formalización y titulación individual de predios urbanos registrados dentro de la jurisdicción del distrito de Santa Rosa de Quives.

ARTICULO 5.- DEFINICIONES:

A los efectos de la presente Ordenanza Municipal, entiéndase por:

- a) **POSESIONES INFORMALES:** A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de la Ley 28687.
- b) **ZONA URBANA:** área de terreno urbano conformado por Lotes que integran una posesión informal.
- c) **CENTROS POBLADOS.** - Son posesiones informales conformadas por lotes destinados a las actividades de vivienda, comercio, Casa Huerta u otros con fines urbanos, cuyos habitantes han adquirido o transferido los mismos en mérito a documentos basados en usos y costumbres, incluyendo las escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad, que los acreditan como titulares, y que no pueden ser inscritos en el Registro de Predios por presentar deficiencias que impiden su inscripción. Entiéndase por escritura imperfecta al instrumento público emitido por el Juez de Paz Letrado, conforme a lo establecido por el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

CAPITULO II

NORMAS LEGALES

ARTÍCULO 6.- BASE LEGAL:

Las normas que rigen la formalización de la propiedad informal están estructuradas dentro de los lineamientos y parámetros normativos elaborados a nivel nacional, siendo las siguientes:

1. Constitución Política del Perú, artículo 194 y siguientes.
2. Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, artículos 73°, 79° y otras.
3. Código Civil, Título Preliminar, artículos 881 y siguientes de del libro V, Derechos Reales.
4. Decreto Supremo 004-2019-JUS y su reglamento, aprobado por el texto único Ordenado de la Ley de Podrecimiento Administrativos General N° 27444.
5. Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y dotación de Servicios Básicos y sus modificatorias y sus reglamentos.
6. Ley 31056 – Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupado por posesiones informales y dicta medidas para la formalización y su reglamento aprobado por decreto supremo N° 002-2021-VIVIENDA.



**MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

7. Ley 31560-Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de Formalización de la Propiedad Informal.
8. Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA – MDSRQ.
9. Demás normas que se apliquen y demanden su cumplimiento y ejecución.

CAPITULO III

ARTICULO 7.- EMPADRONAMIENTO

Es el procedimiento de visita en campo que tiene por objeto verificar y certificar a las personas que se encuentran en posesión de cada predio y el uso del mismo. Se realiza previa difusión en cada centro poblado previa coordinación con los directivos de las organizaciones sociales del distrito.

ARTICULO 8.-PROCEDIMIENTO DE TITULACION INDIVIDUAL EN TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES EN ZONA URBANA Y RURAL DENTRO DE LA JURISDICCION DEL DISTRITO DE SANTA ROSA DE QUIVES, PROVINCIA DE CANTA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

Podrán escogerse a este procedimiento los posesionarios informales de la zona urbano y rural, de la jurisdicción del distrito de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta.

1. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULO PROPIEDAD – PERSONA NATURAL.

- a) Solicitud en Formato de titulación individual.
- b) Copia del documento nacional de identidad del titular /titulares
- c) Copia de la Partida con acta de matrimonio, en caso de ser casado o declaración jurada de estado civil (soltería o de convivencia), del titular o titulares.
- d) Certificado negativo de propiedad emitido por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP.
- e) Documento que acredite la posesión pacífica y pública mayor a cinco (05) años (autoevaluó actualizado)
- f) Constancia de posesión emitido por la Municipalidad distrital Santa Rosa de Quives.
- g) Plano de Ubicación y Localización del área en solicitud, a escala adecuada que permita la lectura del plano, georreferenciado en el sistema geodésico oficial WGS84 firmado por Arquitecto y/o Ingeniero civil colegiado y habilitado.
- h) Plano Perimétrico del área en solicitud, a escala adecuada que permita la lectura del plano, georreferenciado en el Sistema Oficial WGS 84; firmado por Arquitecto y/o Ingeniero Civil colegiado y habilitado.
- i) Memoria descriptiva, firmado por Arquitecto y/o Ingeniero civil colegiado y habilitado.
- j) Declaración Jurada simple del profesional responsable, de encontrarse habilitado;
- k) Recibo por derecho de trámite registral: s./ 90.00 (noventa y 00/100 soles).

2. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULO PROPIEDAD – PERSONA JURÍDICA.

- a) Solicitud en Formato de titulación individual.
- b) Copia del documento nacional de identidad del representante legal.
- c) Vigencia de poder no menor a 30 días del representante legal.
- d) Para el caso de asociaciones sin fines de lucro presentar declaración jurada del presidente de la asociación de la organización social.
- e) Certificado negativo de propiedad emitido por la superintendencia nacional de registros públicos - SUNARP.
- f) Documento que acredite la posesión pacífica y pública mayor a cinco (05) años (autoevaluó, recibo de servicios).



**MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

- g) Constancia de posesión emitido por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta.
- h) Plano de Ubicación y Localización del área en solicitud, a escala adecuada que permita la lectura del plano, georreferenciado en el sistema geodésico oficial WGS84 firmado por Arquitecto y/o Ingeniero civil colegiado y habilitado.
- i) Plano Perimétrico del área en solicitud, a escala adecuada que permita la lectura del plano, georreferenciado en el Sistema Oficial WGS 84; firmado por Arquitecto y/o Ingeniero Civil colegiado y habilitado.
- j) Memoria descriptiva, firmado por Arquitecto y/o Ingeniero civil colegiado y habilitado.
- k) Recibo por derecho registral: s./ 90.00 (noventa y 00/100 soles)

ARTÍCULO 9.- TÍTULO DE PROPIEDAD

1. Para acceder al otorgamiento del título gratuito de propiedad se debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Declaración jurada del poseionario y su cónyuge o conviviente que indique que no son propietarios o copropietarios de otro inmueble destinando a vivienda, uso comercial o industrial en la provincia de Canta inscrito en el Registro de predios o fuera de registro en minuta notarial, escritura pública o documento privado de transferencia con firmas certificadas por el notario público o los tramitados ante juez de paz letrado o juez de paz dentro del marco normativo de sus competencias, antes de la vigencia de la Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz.
 - b) Los predios obtenidos por los poseionarios mediante anticipo de herencia, sucesión intestada o donación sea como propietarios o copropietarios que sean emitidos con las formalidades previstas en el Código Civil, quedan exceptuados de la prohibición de doble propiedad.
 - c) Para el caso de lotes en donde se detecte escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad de fecha no ciertos se procederá de acuerdo a lo indicado en el artículo 16° del Decreto Supremo N° 023- 2008-VIVIENDA.
 - d) La titulación será gratuita hasta los 300.00 m2. En los lotes mayores a 300.00 m2 el excedente de área tendrá un valor de 2.5% del valor arancelario establecido para el distrito de Santa Rosa de Quives.
 - e) Los demás supuestos serán tramitados de acuerdo a lo reglamentado en el Decreto Supremo N° 006-206-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 013- 99-MTC.
2. En caso de lotes destinados a vivienda en que no se cumplan con los requisitos para el otorgamiento de título de propiedad gratuito, el poseedor cuenta con 2 o más lotes se tendrá que pagar un derecho por emisión de título de propiedad cuyo valor será el 5% del valor arancelario establecido para el distrito de Santa Rosa de Quives.
3. En caso de lotes destinados a otros usos, comercio, industria, artesanía, agroindustria, similares y equipamiento urbano vendible se procederá de acuerdo al siguiente detalle:

Terrenos cuya área sea:	PAGO x M2	
< 15,000 m2	20%	Valor Arancelario
15,000 m2 -20,000 m2	15%	Valor Arancelario
>20,000 m2	10%	Valor Arancelario



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

4. Los lotes destinados a asociaciones religiosas, rondas campesinas y todas aquellas asociaciones sin fines de lucro que desarrollen actividades de carácter social accederán a título gratuito previa calificación individual de los lotes hasta 1000.00 m², el excedente de área se tramitará de acuerdo al inciso 2 de esta Ordenanza Municipal.

Los lotes que se encuentra en condición de abandonados o con titular ausente podrán ser titulados en cualquiera de las modalidades cumpliendo los requisitos detallados en esta Ordenanza municipal anexando adicionalmente una declaración jurada suscrita por la autoridad del sector, centro poblado o urbanización popular y una declaración jurada de declaración de 4 vecinos o colindantes que declaren la titularidad del lote.

En el caso de los títulos de propiedad onerosos el valor del bien será notificado al titular o titulares del lote y tendrá una vigencia de 90 días. El pago se efectuará al contado en una sola armada dentro del plazo de 90 días de notificado el valor del bien. A solicitud del o de los titulares del bien el pago podrá efectuarse hasta un plazo que no excederá los 10 años con cuota inicial correspondiente al 10% del valor y en cuotas prorrateadas que podrán ser de forma mensual, bimensual, trimestral, semestral o anual durante el plazo convenido en común acuerdo con la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives. Las comunicaciones por incumplimiento del pago a los beneficiarios en el caso de venta al crédito de lotes se ejecutarán sin mediar intervención notarial.

7. En caso de incumplimiento persistente del pago del saldo del precio por parte de EL/LA/LOS TITULAR/ES, el procedimiento de adjudicación quedará resuelto de pleno derecho y de libre disponibilidad de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES para su venta mediante el procedimiento de subasta pública y procederá a solicitar la ejecución de la hipoteca a efectos de resarcirse del pago del capital, intereses compensatorios y moratorios, costas y costos, aplicables conforme al artículo 9 del Decreto Supremo N° 006-2006- VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2022-VIVIENDA.

ARTÍCULO 10.- TASACIÓN Y PRECIO DE VENTA

Para el caso de la titulación indicada en el inciso 2 del artículo 9 de esta ordenanza municipal, el precio se determina en función a los valores arancelarios urbanos del terreno, aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Los beneficiarios asumen el costo de la formalización, de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan. La venta directa a título oneroso se realiza en la modalidad de venta directa al contado o al crédito. Para la venta al crédito es de aplicación, en lo que fuere pertinente, lo establecido en el artículo 34 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 27304, Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados, aprobado por el Decreto Supremo N° 038-2000- MTC. Se puede realizar la titulación sin requerir el pago previo, total o de la cuota inicial, según corresponda. Las comunicaciones por incumplimiento de pago a los beneficiarios, en el caso de venta al crédito de lotes de posesiones informales, se ejecutan sin mediar intervención notarial".

Para el caso de lotes transferidos sin pago previo se utilizará el formato de Título de propiedad oneroso registrado a pago diferido que forma parte de la presente Ordenanza Municipal.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS.

PRIMERO: En el caso de formalización de predios urbanos deberán presentar el PU y HR del pago del autoavalúo de los últimos 5 años hasta la fecha de solicitud de emisión de título de propiedad del predio materia de la titulación.

SEGUNDO: Los pagos por derecho de trámite en el registro de predios SUNARP - Lima, serán tramitados por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives, en el caso de títulos de propiedad onerosos los costos de formalización y tasación serán cubiertos por los beneficiarios, de sus respectivo lote o lotes materia de titulación.

TERCERO: Para el presente procedimiento la Constancia de Posesión será emitida por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives, en función de los lotes empadronados conforme al Plano de Lotización aprobado e inscrito en SUNARP- Lima de acuerdo al TUPA vigente de la municipalidad, y ordenanzas.

CUARTO: Queda establecido, que no podrán acogerse a esta Ordenanza Municipal las personas que estén posesionados en las áreas siguientes:

- De uso o reservados para el desarrollo para servicios públicos (educación, salud, sanidad, y similares), equipamientos urbanos (plazas, parques, estacionamientos y similares).
- Áreas de reserva nacional, áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, zonas de reserva, aprobadas con Resolución del Ministerio Agricultura y Riego.
- Cauces de las riberas del río; poblaciones que se encuentren ocupando faja marginal o zonas inundables delimitado por la Autoridad Nacional del Agua (ANA);
- Áreas delimitadas como zona arqueológica o que constituyan patrimonio cultural de la Nación.
- Áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.
- Los ubicados en zonas muy alto riesgo, y riesgo resistente, y en zonas intangibles conforme a las disposiciones de la Ley 29869. Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y el texto único extraordinario para las intervenciones del gobierno nacional frente a desastres y que disponen la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo 094-2018-PCM.
- Lotes que se encuentren dentro de las distancias mínimas a redes eléctricas e instalaciones debajo de la franja de servidumbre de alta tensión, indicadas en el D.S. N° 009-93-EM, Reglamento de la Ley de Concesiones eléctricas y el Código Nacional de Electricidad
- Lotes comprendidos en proceso judicial o administrativo donde se discuta la posesión del mismo.

QUINTO: El padrón de posesionarios beneficiarios por centro poblado y/o sector será publicado en el mural de la municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives y en el mural de la localidad (local comunal, iglesia o similar) con el objeto de publicitar a los beneficiarios y otorgar un plazo de 15 días calendario para que se presente oposición a cualquier trámite solicitado.

SEXTO: La oposición al procedimiento de titulación individual suspende la continuación del trámite hasta resolver la misma, no tiene costo por derecho de tramitación y se presenta vía mesa de partes de la municipalidad indicando de manera precisa el nombre y la ubicación del predio materia de oposición.

SEPTIMO: Declarar Apto para el otorgamiento de títulos de propiedad a los posesionarios de los lotes en posesiones informales con área no menor de 40 m², ni mayor de 300 m². En caso fuese menor de 40 m², deberá adjuntar el Certificado de Habitabilidad otorgado por la Municipalidad Distrital, o en su defecto la



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización donde estableciera que el Lote ya se encuentra registrado.

OCTAVO: Para el caso de la titulación individual de los predios transferidos por la Comisión de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI a la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta, se seguirá el procedimiento establecido en esta ordenanza municipal, regulándose, de ser el caso, mediante Decreto de Alcaldía requisitos adicionales necesarios para el cumplimiento de la normativa de formalización vigente.

DISPOSICIONES FINALES

Primero: APROBAR el Anexo 01: Formato de título propiedad gratuito, Anexo 02: Título de propiedad oneroso al contado; y, Anexo 03: Título de propiedad oneroso a crédito.

Segundo: APROBAR el Anexo 04: Declaración jurada de autoridad; el Anexo 05: Declaración Jurada de Vecinos Colindantes y/o vecinos; y Anexo 06: Ficha de empadronamiento de adjudicación de lote.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES

[Handwritten signature]

LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS
Alcalde





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES

ANEXO 01
N° - 2024-MDSRQ

TITULO DE PROPIEDAD GRATUITO REGISTRADO

LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES de la provincia de Canta, del departamento de LIMA representada por su alcalde LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS, identificado con D.N.I. N° 15292276, en aplicación del artículo 20° de la Ley N° 27972 y de la primera disposición complementaria de la Ley N° 31560, otorga el presente TITULO DE PROPIEDAD en favor de:

(Nota: Válido para personas naturales o jurídicas según sea el caso)

A quien(es) en adelante se le(s) denominará "EL(LA)(LOS) TITULAR(ES)"; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES, de conformidad con lo establecido en la primera disposición de la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal" y el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 31560, ha asumido las funciones de ejecución del proceso de formalización a que se refiere 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", para la formalización de la propiedad y el otorgamiento del presente Título.

SEGUNDO: Es materia del presente Título, el:

LOTE:

MANZANA:

AREA:

Ubicado en el(la)

del Distrito de SANTA ROSA DE QUIVES, Provincia de CANTA, del Departamento de LIMA; y cuyas medidas perimétricas y linderos son las siguientes:

FRENTE:

DERECHA:

IZQUIERDA:

FONDO:

Conforme consta en la Partida Registral correspondiente.

TERCERO: Mediante el presente Título de Propiedad se adjudica el lote de terreno descrito en la cláusula anterior a favor de EL(LA)(LOS) TITULAR(ES), la clase de bien y los porcentajes de los derechos y acciones del derecho de propiedad

Titular (es)	% de derechos y acciones	Clase de bien



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

CUARTO: Para los efectos de la presente adjudicación, el lote de terreno descrito en la Clausula segunda se valoriza de acuerdo al valor arancelario establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en:

QUINTO: La presente transferencia es ad-corpore por lo que comprende todo lo que he de hecho o derecho corresponde al lote de terreno materia de la adjudicación e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le correspondan a este último, sin reserva ni limitación alguna, salvo las que existieran en la partida matriz.

SEXTO: El presente Título de Propiedad constituye mérito suficiente para su inscripción en la Oficina registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP.

Santa Rosa de Quives, de del 202_

TITULAR O REPRESENTANTE

TITULAR O REPRESENTANTE

LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS
ALCALDE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES

INSCRITO EL DOMINIO EN LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA DE LA SUPERINETENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA PARTIDA:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES

ANEXO 02
N° - 2024-MDSRQ

TITULO DE PROPIEDAD ONEROSO REGISTRADO

LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES de la provincia de Canta, del departamento de LIMA representada por su alcalde LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS, identificado con D.N.I. N° 15292276, en aplicación del artículo 20° de la Ley N° 27972 y de la primera disposición complementaria de la Ley N° 31560, otorga el presente TITULO DE PROPIEDAD en favor de:

(Nota: Válido para personas naturales o jurídicas según sea el caso) Inscrita en la Partida Registral N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de _____ debidamente representada por:

A quien(es) en adelante se le(s) denominará "EL(LA)(LOS) TITULAR(ES)"; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES, de conformidad con lo establecido en la primera disposición de la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal" y el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 31560, ha asumido las funciones de ejecución del proceso de formalización a que se refiere 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", para la formalización de la propiedad y el otorgamiento del presente Título.

SEGUNDO: Es materia del presente Título, el:

- LOTE:
- MANZANA:
- AREA:

Ubicado en el(la) del Distrito de SANTA ROSA DE QUIVES, Provincia de CANTA, del Departamento de LIMA; y cuyas medidas perimétricas y linderos son las siguientes:

- FRENTE:
- DERECHA:
- IZQUIERDA:
- FONDO:

Conforme consta en la Partida Registral correspondiente.

TERCERO: Mediante el presente Título de Propiedad se adjudica el lote de terreno descrito en la cláusula anterior a favor de EL(LA)(LOS) TITULAR(ES), quien(es) ha(n) acreditado reunir los requisitos legales establecidos para adquirir un lote de terreno.

La clase de bien y los porcentajes de los derechos y acciones del derecho de propiedad.

Titular (es)	% de derechos y acciones	Clase de bien	Modalidad de transferencia



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

CUARTO: Para los efectos de la presente adjudicación, el lote de terreno descrito en la Clausula segunda se valoriza de acuerdo al valor arancelario establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en:

EL (LA) (LOS) TITULAR (ES), ha(n) cancelado la suma descrita en el párrafo anterior, por concepto de adjudicación onerosa, utilizando el medio de pago de depósito en la cuenta de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES.

QUINTO: La presente transferencia es ad-corporis por lo que comprende todo lo que he de hecho o derecho corresponde al lote de terreno materia de la adjudicación e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le correspondan a este último, sin reserva ni limitación alguna, salvo las que existieran en la partida matriz.

SEXTO: El presente Título de Propiedad constituye mérito suficiente para su inscripción en la Oficina registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP.

Santa Rosa de Quives, de del 202_

TITULAR O REPRESENTANTE

TITULAR O REPRESENTANTE

LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS
ALCALDE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES

INSCRITO EL DOMINIO EN LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA DE LA SUPERINETENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA PARTIDA:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES

ANEXO 03
N° - 2024-MDSRQ

TITULO DE PROPIEDAD ONEROSO REGISTRADO CON PAGO DIFERIDO

LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES de la provincia de Canta, del departamento de LIMA representada por su alcalde LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS, identificado con D.N.I. N° 15292276, en aplicación del artículo 20° de la Ley N° 27972 y de la primera disposición complementaria de la Ley N° 31560, otorga el presente TITULO DE PROPIEDAD en favor de:

(Nota: Válido para personas naturales o jurídicas según sea el caso)

Inscrita en la Partida Registral N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de _____ debidamente representada por:

A quien(es) en adelante se le(s) denominará "EL(LA)(LOS) TITULAR(ES)"; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES, de conformidad con lo establecido en la primera disposición de la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal" y el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 31560, ha asumido las funciones de ejecución del proceso de formalización a que se refiere 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", para la formalización de la propiedad y el otorgamiento del presente Título.

SEGUNDO: Es materia del presente Título, el:

- LOTE:
- MANZANA:
- AREA:

Ubicado en el(la) del Distrito de SANTA ROSA DE QUIVES, Provincia de CANTA, del Departamento de LIMA; y cuyas medidas perimétricas y linderos son las siguientes:

- FRENTE:
- DERECHA:
- IZQUIERDA:
- FONDO:

Conforme consta en la Partida Registral correspondiente.

TERCERO: Mediante el presente Título de Propiedad se adjudica el lote de terreno descrito en la cláusula anterior a favor de EL(LA)(LOS) TITULAR(ES), quien(es) ha(n) acreditado reunir los requisitos legales establecidos para adquirir un lote de terreno.

(Párrafo aplicable para caso de adjudicación de personas naturales)

La clase de bien y los porcentajes de los derechos y acciones del derecho de propiedad.

Titular (es)	% de derechos y acciones	Clase de bien	Modalidad de transferencia



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

CUARTO: Para los efectos de la presente adjudicación, el lote de terreno descrito en la Clausula segunda se valoriza de acuerdo al valor arancelario establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en:

EL/LA/LOS TITULAR/ES cancelarán el precio en pago diferido conforme al artículo 9 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2022- VIVIENDA y de acuerdo a lo señalado en el inciso 5 del artículo 9 de la Ordenanza Municipal N° 2023- MDSRQ.

QUINTO: Se constituye HIPOTECA LEGAL a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES, por el total del valor descrito en la cláusula anterior, el cual se encuentra sujeto al cobro de los intereses legales correspondientes.

En caso de incumplimiento persistente del pago del saldo del precio por parte de EL/LA/LOS TITULAR/ES, el procedimiento de adjudicación quedará resuelto de pleno derecho y de libre disponibilidad de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES para su venta mediante el procedimiento de subasta pública y procederá a solicitar la ejecución de la hipoteca a efectos de resarcirse del pago del capital, intereses compensatorios y moratorios, costas y costos, aplicables conforme al artículo 9 del Decreto Supremo N° 006-2006- VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2022- VIVIENDA y de acuerdo a lo señalado en el inciso 6 del artículo 9 de la Ordenanza Municipal N° 2023- MDSRQ.

SEXTO: La presente transferencia es ad-corporis por lo que comprende todo lo que he de hecho o derecho corresponde al lote de terreno materia de la adjudicación e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le correspondan a este último, sin reserva ni limitación alguna, salvo las que existieran en la partida matriz.

SEPTIMO: El presente Título de Propiedad constituye mérito suficiente para su inscripción en la Oficina registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP.

Santa Rosa de Quives, de del 202_

TITULAR O REPRESENTANTE

TITULAR O REPRESENTANTE

LUIS FERNANDO AGURTO CARDENAS
ALCALDE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA DE QUIVES

INSCRITO EL DOMINIO EN LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA DE LA SUPERINETENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA PARTIDA:



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES

ANEXO 4

DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIDAD

Yo, _____, identificado con el documento de identidad N° _____

Domiciliado en: _____ En mi calidad de (indicar el cargo) _____ del Centro Poblado _____ del distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima.

DECLARO BAJO JURAMENTO LO SIGUIENTE:

Que don _____ Y doña _____

Es (Son) poseionario (os) del LOTE _____ MANZANA _____ del Centro Poblado / Urbanización popular _____ del distrito de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta, departamento de Lima.

DECLARO que lo expresado en este documento es verdadero y asumo toda la responsabilidad ante futuros reclamos o vicios respecto a la posesión manifestada y a los datos brindados en el padrón de empadronamiento del LOTE _____ MANZANA _____ del Centro Poblado _____ del distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima.

Otorgo la presente al amparo de lo establecido en la Ley N° 27444.- Ley de Procedimientos Administrativos y en caso de incurrir en falsedad me someto a las sanciones legales correspondientes, firmando la presente en señal de conformidad.

Santa Rosa de Quives, _____ de _____ del 2024.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES

ANEXO 05

DECLARACIÓN JURADA DE COLINDANTES Y/O VECINOS

1. Colindantes
2. Vecinos

Los abajo firmantes DECLARAMOS BAJO JURAMENTO, que don/doña y don/doña.....

..... identificado (a) con DNI N°....., es (son) poseedor (es) del LoteMANZANA del Centro poblado/Urbanización popular..... del distrito de Santa Rosa de Quives, Provincia de Canta, departamento de Lima ejerciendo dicha posición en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario.

DECLARAMOS que lo expresado precedentemente es verdad, otorgando la presente al amparo de lo establecido en la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; sometiéndome (nos) a la verificación y/o fiscalización posterior que la autoridad administrativa tenga a bien efectuar, y en caso de incurrir en falsedad, a las sanciones administrativas, civiles o penales correspondiente, conforme a lo dispuesto en el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, firmando la presente en señal de conformidad.

Santa Rosa de Quives, de del 2024.





**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

Declarantes:

1. Apellidos y nombres:

..... DNI/CE N° propietario/ poseedor del
Lote..... MANZANA..... del Centro Poblado / Urbanización
popular.....
del distrito de santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima.
Firma y huella digital.....

Declarante:

2. Apellidos y nombres:

..... DNI/CE N° propietario/ poseedor del
Lote..... MANZANA..... del Centro Poblado / Urbanización
popular.....
del distrito de santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima.
Firma y huella digital.....

Declarante:

3. Apellidos y nombres:

..... DNI/CE N° propietario/ poseedor del
Lote..... MANZANA..... del Centro Poblado / Urbanización
popular.....
del distrito de santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima.
Firma y huella digital.....



**MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES**

Declarante:



4. Apellidos y nombres:

..... DNI/CE N° propietario/ poseedor del
Lote..... MANZANA..... del Centro Poblado / Urbanización
popular.....
del distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Cantá, departamento de Lima.

Firma y huella digital.....



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ROSA DE QUIVES

ANEXO 06

FICHA DE EMPADRONAMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LOTES

DATOS DEL TITULAR 1:

Nombres y Apellidos:

DNI: ESTADO CIVIL:

DATOS DEL TITULAR 2:

Nombres y Apellidos:

DNI: ESTADO CIVIL:

DATOS DEL TITULAR 3:

Nombres y Apellidos:

DNI: ESTADO CIVIL:

DATOS DEL LOTE

LOTE:MZ: POSESIONARIO DESDE:

POSESIÓN INFORMAL: Centro Poblado / Urbanización popular.....

distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima

DECLARACION JURADA DEL EMPADRONADO

1. Estar conforme con el área linderos y medidas asignadas al predio.
2. Las copias entregadas a la municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives, son fieles a las originales que obran en su poder y corresponden al predio.

OBSERVACIONES:.....

TITULAR 1

TITULAR 2

TITULAR 3

EMPADRONADOR

Nombre y apellido:

DNI: