

# Municipalidad de Cajamarca

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 922-CMPC

Cajamarca, 06 de marzo de 2025

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA**

**VISTO:**

En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 05 de marzo de 2025, el Dictamen N° 004-2025-CDUyT-MPC, de fecha 12 de febrero de 2025, suscrito por la Comisión de Desarrollo Urbano y Territorial, Expediente N° 12779-2024, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que las Municipalidades son órgano de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las Ordenanzas son decisiones que toma el Concejo referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del Órgano de Gobierno de practicar determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional;

El artículo 73°, de la Ley Orgánica de Municipales, Ley N° 27972, contempla lo siguiente: (...), 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; (...), 1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos. (...); concordante con el artículo 79° donde añade: Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: (...); 1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos. (...);

De acuerdo, a la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en el artículo 9 inciso 5 faculta al Concejo Municipal a aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial y el artículo 73 inciso d) numeral 1, establece que las municipalidades, dentro del marco de las competencias y funciones específicas comprende planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial con carácter exclusivo en materia de organización del espacio físico y uso del suelo;

Todo acto de disposición o de garantía sobre el patrimonio municipal debe ser de conocimiento público". Art. 56° "Son bienes de las municipalidades: Los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales. 2. Los edificios municipales y sus instalaciones y, en general, todos los bienes adquiridos, construido y/o sostenidos por la municipalidad. 3. Las acciones y participaciones de las empresas municipales. 4. Los caudales, acciones, bonos, participaciones sociales, derechos o cualquier otro bien que represente valores cuantificables económicamente. 5. Los terrenos eriazos, abandonados y ribereños que le transfiera el Gobierno Nacional. 6. Los aportes provenientes de habilitaciones urbanas. 7. Los legados o donaciones que se instituyan en su favor. 8. Todos los demás que adquiera cada municipio. Las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público";

Que, estando a lo expuesto en la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 30711 – Ley que establece Medidas Complementarias para la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, el cual establece: "Los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. En tales casos la adjudicación de los predios es onerosa, con excepción de los centros poblados. las municipalidades provinciales están autorizadas para trasladar los costos que les demande la titulación de dichos predios; a aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable. Mediante directivas emitidas por el COFOPRI se regula el tratamiento de todas las contingencias como mecanismos de cierre de su intervención";

# Municipalidad de Cajamarca

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 922-CMPC

Cajamarca, 06 de marzo de 2025

Que, de la misma forma la Cuarta Disposición Complementaria y Final del D. S. N° 005-2019-VIVIENDA, dice a la letra: "Las municipalidades provinciales que ejecuten acciones de formalización durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, previamente verifican si COFOPRI ha asumido las competencias en las áreas a intervenir, de conformidad con el artículo 4 y la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA", de la misma manera el artículo 20 inc. d) Una vez inscritos los predios a favor de las municipalidades provinciales, estas continúan con el proceso de Formalización individual conforme al marco legal correspondiente;

Asimismo, lo mencionado en la Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, Ley N° 31056, en su segunda disposición complementaria nos precisa: Para efectos de no paralizar las acciones de formalización y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, se presume que a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, a que se refiere el artículo 3 de la presente ley, (...);

Que, mediante informe N° 0001-2024-OGAyF-MPC, la Oficina General de Administración y Finanzas, informa que el presente procedimiento administrativo va ser utilizado por única vez al no tener condición de gratuito, teniendo que realizar el cálculo del costo, tomando como referencia el Decreto Supremo N° 064-2021-PCM, decreto que aprueba la metodología de determinación de ellos costos de los procedimientos administrativos y servicios prestados en exclusividad, dando como resultado un monto de S/ 1,030.00 ( mil treinta soles), por concepto de pago del procedimiento administrativo de transferencia de propiedades tituladas por el organismo de formalización de propiedad (COFOPRI).

Estando a lo Expuesto y en uso de las facultades conferidas por los artículos 9° numeral 8° concordante con el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, el Concejo Municipal por UNANIMIDAD y con la dispensa de la lectura y aprobación del acta, ha aprobado lo siguiente:

### **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDADES TITULADAS POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD INFORMAL COFOPRI”**

**ARTÍCULO PRIMERO.** – APROBAR EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDADES TITULADAS POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD INFORMAL COFOPRI A NOMBRE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

#### **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO SEGUNDO. - FINALIDAD:**

La presente Ordenanza, establece los lineamientos técnicos y legales para otorgar los títulos para la formalización de los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizados por COFOPRI por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las Municipalidades Provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual, en aplicación a la segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 30711, en la Provincia de Cajamarca.

##### **ARTICULO TERCERO: OBJETIVOS:**

- 3.1.- Promover y reconocer la formalización de los predios titulados que transferidos por COFOPRI a la Municipalidad Provincial de Cajamarca dentro de la jurisdicción de la Provincia de Cajamarca.
- 3.2.- Regular los procedimientos administrativos para el otorgamiento de los títulos de propiedad de los beneficiarios.
- 3.3.- Regular las pautas para el debido proceso de otorgamiento de títulos según lo dispuesto en la Ley anteriormente mencionada debido a que si no se regula el proceso este puede caer en errores materiales, sustanciales que vulneren el derecho de los poseedores.
- 3.4.- El proceso debe ser regulado estableciendo los correctos lineamientos técnicos y legales con la finalidad de regular el proceso administrativo conforme a Ley, en beneficio de los propietarios.
- 3.5.- Establecer medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal y otorgar facultades al organismo de formalización de la propiedad informal.

# Municipalidad de Cajamarca

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 922-CMPC

Cajamarca, 06 de marzo de 2025

### **ARTÍCULO CUARTO: ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza será de aplicación solamente para los 427 títulos que se transfirieron por COFOPRI a la Municipalidad Provincial de Cajamarca, en la jurisdicción de la Provincia de Cajamarca.

### **ARTÍCULO QUINTO: COMPETENCIAS:**

- 5.1. El señor alcalde: es el responsable de suscribir los Títulos de Propiedad, al término del procedimiento administrativo y una vez que los actos administrativos que han generado su emisión hayan quedado consentidos o administrativamente firmes.
- 5.2.- De acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones, de esta Municipalidad Provincial de Cajamarca, La Gerencia de Desarrollo Territorial y Urbano, a través de sus subgerencias: es la responsable de emitir los actos administrativos que reconocen los derechos de posesión.

### **ARTÍCULO SEXTO: DEFINICIONES**

- 6.1.- Posesionarios: Persona natural o jurídica que directamente o por interpósita persona tiene la conducción y posesión de un predio urbano, desarrollando sobre el mismo acto posesorios; ejerciendo de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad. No será reconocido como propietario quien, conduciendo el inmueble, lo hace de manera temporal en virtud de un título.
- 6.2.- Limitaciones al derecho de posesión: la posesión de predios no puede afectar predios destinados a vías, servicios públicos y equipamiento urbano
- 6.3.- Inspección técnica: es la verificación o constatación de lo lote de terreno que va a permitir identificar a sus posesionarios o conductores, los actos posesorios realizados en el lote, las colindancias y medidas, las edificaciones y construcciones del mismo.
- 6.4.- Título de propiedad: brinda seguridad jurídica a las familias y les otorgan una serie de beneficios, como la posibilidad de acceder a beneficios como préstamos hipotecarios en el sistema financiero y programas del Estado para construir o mejorar su vivienda.

## **TITULO II: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA OBTENCIÓN DEL TITULO DE PROPIEDAD:**

### **CAPITULO I: DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:**

#### **ARTÍCULO SÉPTIMO: REQUISITOS**

Para acceder a un título de propiedad, se deberá de presentar los siguientes requisitos:

- 1) Formulario Único de Trámite.
- 2) Solicitud dirigida al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.
- 3) Copia del Documento Nacional de Identidad, legalizado ante notario Público.
- 4) Certificado de posesión expedido por la Municipalidad distrital de cada jurisdicción y/o ubicación del predio, certificado de posesión notarial de ser dentro de la jurisdicción de Cajamarca.
- 5) Planos perimétricos, de ubicación, localización y memoria descriptiva del predio, georreferenciados (Datum WGS-84), firmados por un profesional responsable, el mismo que puede ser ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado (presentar en físico y en CD).
- 6) Memoria descriptiva (Formato digital PDF), e impreso que incluya el nombre del proceso a realizarse, adjudicatarios, antecedentes que ha sufrido el predio, datos técnicos del predio y lo que el profesional crea conveniente para sustentar su documento técnico, (Firmado por un arquitecto y/o Ingeniero Civil habilitado y que este inscrito como verificador Catastral en la SUNARP).
- 7) Plano de ubicación-perimétrico 1/500 o 1/250, plano de localización esc. 1/5000, con coordenadas UTM PSAD 56, en físico y formato digital DWG, indicando las dimensiones del terreno, cuadro técnico (Firmado por un arquitecto y/o ingeniero civil habilitado inscrito como verificador Catastral en la SUNARP).
- 8) Escritura pública y/o contrato privado que acredita la titularidad del predio adjudicarse, con una antigüedad no menor o igual al año 2004, de ser más reciente; adjuntar las escrituras que anteceden y dieron origen a dicha compra.
- 9) Recibos de pago de agua, luz y otros servicios públicos girados a la orden o relación al predio.
- 10) Certificado de inscripción registral emitida por Registros Públicos.
- 11) Declaración jurada legalizada que indique que el predio no es materia de un proceso judicial donde se disputa la posesión o propiedad del mismo.
- 12) Declaración jurada de tres (03) vecinos colindantes que figuran en la memoria descriptiva.

# Municipalidad de Cajamarca

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 922-CMPC

Cajamarca, 06 de marzo de 2025

- 13) Pago autoevaluó.
- 14) Hoja de resumen y Predio Urbano.
- 15) Los documentos deben ser presentados por duplicado.
- 16) Pago por derecho de trámite.

### **ARTÍCULO OCTAVO: PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.**

El expediente administrativo será presentado en la Oficina de Mejor Atención al Ciudadano, (MAC), de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, quien, constatado los requisitos descritos en el artículo sexto, será derivado a la Subgerencia de Licencias y Permisos Urbanos, área de formalización individual para la adjudicación de predios (de los que participaran en la implementación del área de saneamiento), de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, con la finalidad de realizar la comparación de los documentos, presentados con la verificación in situ del predio, así como la evaluación de la memoria descriptiva y planos. Posteriormente el profesional en arquitectura emitirá el informe técnico y todos los actuados será derivado al profesional en derecho, para la calificación físico legal, el mismo que contará con un plazo de 30 días hábiles para emitir el informe técnico con la Conformidad, si el informe técnico resuelve No Conforme, se procederá de acuerdo a la Ley N° 27444.

De la calificación físico legal, quien evaluara los documentos remitidos por parte del profesional en arquitectura e ingeniería, verificando si los beneficiarios se encuentran dentro de lo establecido en la segunda disposición complementaria final de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, si la adjudicación es procedente, se dará a conocer a la Oficina de Imagen Institucional para su publicación, mediante el Portal de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, por un periodo de cinco (5), días calendarios, posteriormente el informe legal y todos los actuados serán remitidos mediante tramite regular para su aprobación, la cual se hará mediante Resolución de Alcaldía y expedición del título de propiedad.

### **ARTÍCULO NOVENO: IMPEDIMENTOS.**

No se podrá otorgar títulos de propiedad, cuando:

- a) El lote urbano se encuentre ubicado sobre zonas arqueológicas o que constituyan patrimonio cultural de la nación.
- b) Sobre áreas reservadas para instituciones públicas o para la prestación de servicios públicos.
- c) El lote urbano se encuentre comprendido en un proceso judicial donde se discuta la posesión o propiedad del mismo.
- d) Zonas de riesgo
- e) El lote se encuentre invadiendo faja marginal de río o quebrada.

### **ARTÍCULO DECIMO: FINALIDAD DE LA EVALUACION TÉCNICA**

La Sub. Gerencia de Desarrollo Territorial y Permisos Urbanos, para la adjudicación de predios, debe de contar con un profesional colegiado y habilitado en arquitectura e ingeniería, con conocimiento en saneamiento de predios o designado mediante acto resolutivo; además de un adjunto con perfil mínimo de bachiller o estudiante de los últimos ciclos de las carreras antes descritas, quienes son responsables de:

- a. Verificación técnica de la documentación presentada por los beneficiarios para la adjudicación de los predios.
- b. Levantamiento del acta de verificación in-situ de los predios y/o hacer firmar las declaraciones juradas al poseedor y vecinos colindantes, además realizar las mediciones del predio y corroborar con la base grafica.
- c. Emisión del informe técnico sobre los predios para la formalización individual a través de la adjudicación, en ampliación a la segunda Disposición complementaria final de la Ley 30711, o emisión de informe de observaciones.
- d. Será de exclusiva responsabilidad. La custodia del registro de catastro urbano, el área de formalización individual para la adjudicación de predios (de los que participarán en la implementación del área de saneamiento), de bienes inmuebles que serán adjudicados a los beneficiarios.

### **ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES**

La publicidad del procedimiento administrativo, tiene por finalidad que terceras personas que pudieran verse afectados con el presente procedimiento administrativo, puedan hacer valer su derecho de defensa dentro del plazo establecido.

# Municipalidad de Cajamarca

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 922-CMPC

Cajamarca, 06 de marzo de 2025

### CAPITULO II: DEL ACTO RESOLUTIVO

#### **ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: EL ACTO RESOLUTIVO**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, al emitir el acto resolutorio que reconoce o deniega la petición administrativa, deberá de consignar, el informe técnico, sus conclusiones y los responsables del mismo, expresando el sustento de la decisión adoptada, bajo responsabilidad, deberán ser publica en la página web de la Municipalidad Provincial de Cajamarca,

Así mismo las resoluciones que se emitan quedarán consentidas dentro de los quince (15) días hábiles de su publicación y/o notificación a los interesados, quienes podrán formular sobre dicho acto administrativo los recursos impugnativos de reconsideración o apelación y/o oposición.

#### **ARTÍCULO DECIMO TERCERO: TITULO DE PROPIEDAD**

El Título de propiedad será suscrito por el Alcalde y deberá de consignarse: el número de expediente administrativo, informe técnico y resolución administrativa, los datos técnicos del lote y los datos del posesionario, salvo delegación de funciones.

#### **ARTÍCULO DECIMO CUARTO: LOS RECURSO IMPUGNATIVOS**

El recurso de reconsideración, será resuelto por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de acuerdo a los requisitos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, plazos para interponerlos y para ser resueltos.

El recurso de apelación será resuelto por la Gerencia Municipal, quedando agotada la vía administrativa.

#### **ARTÍCULO DECIMO QUINTO: PAGO POR DERECHO DE PROCEDIMIENTO**

El costo por derecho de procedimiento es de S/ 1,050.39 (mil cincuenta con 39/100 soles)

**ARTÍCULO DECIMO SEXTO:** Precisar para todo aquello que no se encuentra regulado en la presente ordenanza, será de aplicación lo normado en el Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal; así como lo establecido en la Ley N° 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, según corresponda.

#### **ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES**

Los actos administrativos que resuelvan las peticiones administrativas serán notificados a las partes y terceros interesados en sus respectivos domicilios reales o legales previamente señalados dentro de la jurisdicción de Cajamarca. Además, será publicado un extracto en el diario encargado de los avisos judiciales, página web de Municipalidad Provincial de Cajamarca, conforme lo acotado en el artículo decimo de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: ENCARGAR,** a la Oficina de General de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano la correspondiente publicación en el Diario Judicial de Cajamarca, y a la Oficina de Tecnologías de la Información su publicación en el Portal institucional de la Municipalidad Provincial de Cajamarca ([www.municaj.gob.pe](http://www.municaj.gob.pe)).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE.**



Firmado digitalmente por RAMIREZ  
GAMARRA Reber Joaquin FAU  
20143623042 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 07.03.2025 11:39:27 -05:00

Documento firmado digitalmente  
**REBER JOAQUÍN RAMÍREZ GAMARRA**  
Alcalde Municipalidad Provincial de Cajamarca

- C.C
- Alcaldía
- Sala de Regidores
- Gerencia Municipal
- Oficina General de Asesoría Jurídica
- Gerencia de Desarrollo Territorial y Urbano
- Sub Gerencia de Planificación Territorial y Centro Histórico
- Oficina de Tecnologías de la Información
- Archivo