



## ACUERDO DE CONCEJO N° 034-2025-MPC

Casma, 29 de abril del 2025

### EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha; el Dictamen N° 11-2025-COyOEFS-MPC de fecha 16.04.2025, de la Comisión de Obras y Organización del Espacio Físico y Suelos de esta Municipalidad, recomendando al Concejo Municipal se apruebe la adjudicación en venta directa del Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a favor de doña MARITA JUDITH ZARZOSA CORAL y don PABLO ALEJANDRO CRUZ ANTULLAN; y,

### CONSIDERANDO:

Que, el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 establece; que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú señala para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, de conformidad al Art. 41° de la Ley N° 27972, se establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo, referidas a asuntos de interés público, vecinal o institucional que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.

Que, con Expediente Administrativo N° 003119-2024 y acumulados, doña MARITA JUDITH ZARZOSA CORAL, solicita se regularice la adjudicación en venta del Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3 del Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a su favor y al de su cónyuge don PABLO ALEJANDRO CRUZ ANTULLAN.

Que, revisado los actuados, se ha establecido que dicha petición se sustenta en los siguientes documentos: Constancia de Adjudicación N° 1210 de fecha 20.12.1974, otorgado por el Organismo Regional para el Desarrollo de la Zona Afectada - ORDEZA a favor de don Jesús Sarzosa Sarzosa y doña Rosa Coral Palacios (padres de la administrada), por el Lote N° 10, Mz. D-4 de la nueva lotización del casco urbano de Casma (anterior nomenclatura); Valorización de Terreno N° 024-87-AT/AIC-CORDE ANCASH de fecha 22.04.1987, mediante el cual el Área Técnica de CORDE ANCASH valorizó el citado lote en la suma de I/. 3,750.00 (Tres Mil Setecientos Cincuenta con 00/100 Intis), monto que fue cancelado a través de los Recibos de Cobranzas N° 26288 de fecha 01.07.1987 por la suma de I/. 812.50 Intis, N° 26458 de fecha 06.08.1987 por la suma de I/. 1,468.75 Intis, y N° 26579 de fecha 28.08.1987 por la suma de I/. 1,468.75 Intis; y, finalmente documento notarial denominado "Primer Testimonio – Transferencia de Inmueble" de fecha 06.04.2011, a través del cual don Jesús Sarzosa Sarzosa y doña Rosa Coral Palacios dan en venta real y enajenación perpetua a favor de doña AMELIA MARIA COTRINO ESPINOZA, el Lote N° 10, Mz. D4. Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3 del Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Ancash (actual nomenclatura).

Que, en consecuencia, evaluados íntegramente los actuados, se emite el Informe N° 304-2025-GDTI-MPC del 18.03.2025, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura a través del cual concluye que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adjudicación en venta directa por encontrarse amparada en el numeral 27) del artículo 20° de la Ley N° 27972 en concordancia con la Ley N° 28687.

Que, conforme a lo indicado precedentemente, se advierte que el expediente administrativo antes señalado, se refiere a la solicitud de adjudicación de terreno en venta directa con fines de vivienda, el mismo que se encuentra pendiente de resolver; en cuanto a la formalización de la propiedad, deriva del programa de vivienda del Estado como ORDEZA, CORDE ANCASH, que finalmente pasó a formar parte de la administración Municipal, convirtiéndose entre otros en el Programa de Vivienda Municipal, Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3 de Casma.

Que, el Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash (actual nomenclatura), se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P09068552 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a nombre de la Municipalidad Provincial de Casma, con un área de 299.25 m2.

Que, al respecto, la transferencia de los lotes derivados de los programas de vivienda, por su naturaleza se encuentran regulados por la Ley N° 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, modificado por la Ley N° 31056 - Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización; así el artículo 2° de la acotada Ley declara de interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto a los terrenos ocupados



## ACUERDO DE CONCEJO N° 034-2025-MPC

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; comprendiéndose en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal. Las posesiones informales a que hace referencia el artículo 2° de la citada Ley N° 28687, son definidas por la norma como 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; como en el presente caso se trata del Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, de propiedad de la Municipalidad Provincial de Casma, el cual debe ser adjudicado en vías de regularización bajo la modalidad de venta directa a favor de doña MARITA JUDITH ZARZOSA CORAL y don PABLO ALEJANDRO CRUZ ANTULLAN.

Que, en este sentido, el inciso 3.1 del artículo 3°, el literal a) del artículo 16° y el primer párrafo y el numeral 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 28687 – Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y Dotación de Servicios Básicos, modificado por el artículo 4° de la Ley N° 31056, establece que la transferencia de lotes en posesiones informales se efectuará a título oneroso, mediante venta directa de los lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2015. En tal sentido, se advierte que mediante esta norma se otorga facultades a las Municipalidades Provinciales a efectos de formalizar la propiedad realizando la transferencia mediante venta directa. Es decir, se trata de sanear posesiones consolidadas y acreditadas que datan desde antes del 31 de diciembre del 2015 y no aquellas que se hayan producido con posterioridad, la que tendrán que seguir el procedimiento de transferencia por subasta pública.

Que, en ese orden de ideas, debe precisarse que la transferencia del lote de terreno proveniente de un Programa de Vivienda Municipal, como en el presente caso, tiene su regulación propia, normada por la Ley N° 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, declara de interés nacional la formalización de la propiedad informal y su Reglamento aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, por tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 59° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en cuanto a que *"Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley"*.

Que, a este respecto, es de precisar que el artículo 4° de la Ley N° 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, dictada con posterioridad a la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece un procedimiento de transferencia de terrenos de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, distintos a lo que establece el segundo párrafo del artículo 59° de la invocada Ley N° 27972; de tal forma que el numeral 1.4.3 del artículo 79° concordante con el numeral 1.4 del artículo 73° de la Ley N° 27972, con suma claridad prevé que las Municipalidades Provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad; normas glosadas que guardan concordancias con lo establecido por el numeral 27) del artículo 20° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en cuanto establece que son atribuciones del alcalde otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia. Las invocadas normas prescriben que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial asumen las competencias con carácter exclusivo en lo que corresponde al saneamiento físico legal de asentamientos humanos y la organización del espacio físico y uso del suelo ejercen la función de titulación.

Que, correspondiendo la titularidad del lote descrito precedentemente a la Municipalidad Provincial de Casma y teniendo que los solicitantes han acreditado el tracto sucesivo a su favor con documentos de fecha cierta, y estando cancelado el valor del inmueble que se transfiere, además de acreditarse fehacientemente la posesión plena sobre el predio descrito, sin existir en trámite oposición ni conflicto al respecto. Teniendo que dicha adjudicación en venta directa debe merecer la aprobación del Concejo Municipal con la emisión del respectivo Acuerdo de Concejo, conforme a lo establecido por el primer párrafo del artículo 59° de la Ley N° 27972, que prescribe "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del Concejo Municipal"; resultando por ende necesario se regularice la situación jurídica del mencionado lote de terreno y materializar válidamente su transferencia.

Que, mediante el Informe Legal N° 249-2025-OGAJ/MPC-JJMO de fecha 11.03.2025, el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica, opina por la procedencia de la adjudicación en venta directa en vías de regularización del Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este I – Barrio 3, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a favor de doña MARITA JUDITH ZARZOSA CORAL y don PABLO ALEJANDRO CRUZ



## ACUERDO DE CONCEJO N° 034-2025-MPC

ANTULLAN, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar la adjudicación en venta, bajo la modalidad de venta directa del lote sub materia, por encontrarse amparada en la Ley N° 28687 – Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, así mismo corresponde emitir la Resolución de Alcaldía respectiva que disponga la suscripción de la Minuta, que permita elevar dicha transferencia a Escritura Pública y lograr su inscripción registral.

Que, con Dictamen N° 11-2025-COyOEFs-MPC de fecha 16.04.2025, la Comisión de Obras y Organización del Espacio Físico y Suelos de esta Municipalidad, considerando que se trata de un lote perteneciente a un Programa de Vivienda del Estado, cuya transferencia se encuentra regulada por la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, la cual establece un procedimiento especial que prevé la venta directa de los lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2015, recomienda al Concejo Municipal se apruebe la adjudicación en la modalidad de venta directa del lote propuesto, con la finalidad de regularizar su situación jurídica, dado que los administrados, no solo han cumplido con los requisitos que establecen nuestras normas sobre transferencias de bienes de propiedad municipal (posesión efectiva acreditada, pago del valor, etc.), más cuanto que los funcionarios y asesores, profesionales de esta administración Municipal han plasmado a través de los respectivos informes técnicos y legales sus respectivos análisis y recomendaciones, lo que constituyen fundamentos no solo ciertos sino también requisitos propios para la conformación del acto administrativo para la transferencia, que constituyen soportes para la aprobación por el Pleno de Concejo Municipal.

Que, el Pleno del Concejo luego del análisis de los expedientes administrativos materia de autos, de los informes legales y técnicos ha aprobado en vía de regularización la adjudicación en venta directa del Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habitación Urbana Zona Este I – Barrio 3, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a favor de doña MARITA JUDITH ZARZOSA CORAL y don PABLO ALEJANDRO CRUZ ANTULLAN.

Atendiendo a lo expuesto en los párrafos precedentes, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades, el Pleno del Concejo Municipal de la Provincia de Casma, con el voto MAYORITARIO de los señores Regidores presentes y con dispensa del trámite de lectura y aprobación de Acta:

### ACUERDA:

**ARTÍCULO 1°.- APRUEBESE**, en vía de regularización la Adjudicación en Venta Directa del Lote N° 10, Mz. D4, Programa de Vivienda Habitación Urbana Zona Este I – Barrio 3, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° P09068552 del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a favor de doña MARITA JUDITH ZARZOSA CORAL y don PABLO ALEJANDRO CRUZ ANTULLAN; con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente con Ca. Miguel Grau : con 9.95 ml.
  - Por el lado derecho con el Lote N° 11 : con 30.00 ml.
  - Por el lado izquierdo con el Lote N° 9 : con 30.00 ml.
  - Por el fondo con propiedad de terceros : con 10.00 ml.
- ÁREA DE TERRENO : 299.25 M2.**

**ARTÍCULO 2°.- ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo.

**ARTÍCULO 3°.- ENCARGAR** a la Oficina de Tecnologías de Información y Comunicaciones, la publicación del presente Acuerdo de Concejo en el Portal Institucional: [www.municasma.gob.pe](http://www.municasma.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA  
  
**JULIO CÉSAR MELENDEZ LAZARO**  
**ALCALDE**