



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2025-MDBI/A

Los Baños del Inca, 26 de mayo del 2025.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

VISTO:

El contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, de fecha 03 de marzo del 2021; el Proveído N° 1024-2024-MDBI/A, de fecha 12 de noviembre del 2025; la Carta N° 270-2025-MDBI/GM, de fecha 03 de febrero del 2025; el Informe N° 19-2025-MDBI/SUSAS-SEAPABI, de fecha 04 de febrero del 2025; el Memorándum N° 0167-2025-MDBI/GM, de fecha 05 de febrero del 2025; el Informe Legal N° 027-2025-MDBI-OGAJ/DECÑ, de fecha 05 de febrero del 2025; el Informe N° 051-2025-MDBI-SGSL/EVD, de fecha 06 de febrero del 2025; el Informe N° 026-2025-MDBI/SUSAS-SEAPABI, de fecha 19 de febrero del 2025; la Carta N° 054-2025-MDBI/SUSAS-SEAPABI, de fecha 19 de febrero del 2025; la Carta N° 044-2025-MDBI/GM, de fecha 20 de febrero del 2025; el Informe N° 002-2025-PPM/MDBI, de fecha 09 de abril del 2025; el Proveído N° 646-2025-MDBI/A, de fecha 10 de abril del 2025; el Informe Legal N° 090-2025-MDBI-OGAJ/DECÑ, de fecha 14 de abril del 2025; el Memorándum N° 074-2025-MDBI/A, de fecha 22 de mayo del 2025; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de reforma de la Constitución Política del Perú, Ley N° 30305, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, en el 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 Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, en su artículo 43 establece que las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo.

Que, el artículo 29 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que: "La representación y defensa de los intereses y derechos de las Municipalidades en juicio, se ejercitan a través del órgano de defensa judicial conforme a Ley, el cual está a cargo de Procuradores Públicos Municipales y el personal de apoyo que requiera. Los Procuradores Públicos Municipales son funcionarios designados por el Alcalde y dependen administrativamente de la Municipalidad, y funcional y normativamente del Consejo de Defensa Judicial del Estado (...)", disposición que concuerda con el Decreto Legislativo N° 1068 y su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 017-2008-JUS.

Que, según el artículo 33, inciso 8) del Decreto Legislativo N° 1326 establece que, los Procuradores Públicos podrán conciliar, transigir y consentir resoluciones, así como desistirse de demandas, conforme a los requisitos y procedimientos dispuestos por el reglamento. Para dichos efectos es necesaria la autorización del titular de la entidad, previo informe del Procurador Público.

Que, mediante contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, de fecha 03 de marzo del 2021, la sociedad conyugal conformada por los señores Guillermo Caballero Chávez y Rosario Del Carmen Miranda De Caballero, suscribieron un contrato de promesa de





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2025-MDBI/A

Los Baños del Inca, 26 de mayo del 2025.

compraventa de un bien inmueble ubicado en el sector Tartar Chico – Ex Fundo Mayopata del Distrito de Los Baños del Inca a favor de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, representado por el Ing. Edilberto Aguilar Flores (Quien en ese momento era Alcalde del Distrito de Los Baños del Inca), para la ejecución del Programa "Mejoramiento y ampliación del Servicio de agua potable y saneamiento en la localidad de Baños del Inca y anexos; distrito de Los Baños del Inca Cajamarca - Cajamarca".

Que, debido al no pago y debido a los distintos acontecimientos, mediante Informe N° 002-2025-PPM/MDBI, de fecha 09 de abril del 2025, el Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, solicitó al Despacho de Alcaldía, se expida **la Resolución de Alcaldía correspondiente, AUTORIZANDO en forma expresa e indistinta al Abg. JHONNY MARTELL VÁSQUEZ, como Procurador Público Municipal, para CONCILIAR FRENTE A LAS PRETENSIONES CONCILIATORIAS DEL CENTRO CONCILIATORIO "CUMBE MAYO – por los propietarios de la sociedad conyugal, conformada por LUIS GUILLERMO CABALLERO CHAVEZ Y ROSARIO DEL CARMEN MIRANDA.** Aunado a ello, adjuntó la fórmula conciliatoria, la cual se detalla a continuación: **"1.- RECONOCER Ahora que, ante las circunstancias descritas, la Municipalidad de Baños del Inca ha manifestado la necesidad de proceder con una negociación y posterior conciliación bajo los cánones que las leyes permitan, de modo tal que ambas partes adquieran la satisfacción de sus necesidades acordemente a lo que los reglamentos y las leyes amparen sin que ello signifique un perjuicio indebido, sino todo lo contrario. Razón ésta por la cual, los señores Caballero Miranda han procedido a expresar su plena disposición en manifestación de su ánimo pacífico y conciliador, pero sobre todo de total apoyo a la Comunidad de Baños del Inca. Y teniendo en cuenta los informes legales y técnico y teniendo en cuenta costo y beneficio para la institución recomiendo como fórmula conciliatoria:**

a.- Que ambas partes han manifestado con el objetivo de negociación y conciliación, se debería sumar 2 situaciones:

POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BAÑOS DEL INCA: requiere en:

Primer lugar el desistimiento respecto a las pretensiones por parte de la sociedad conyugal señores Caballero como:

- Reivindicación del bien ubicado en sector Tartar Chico - Ex Fundo Mayopata de distrito de los Baños del Inca, provincia y departamento de Cajamarca, en la extensión de terreno usado por la municipalidad para la construcción del reservorio.

- Demolición de las edificaciones hechas en el predio para la construcción del reservorio.

- Indemnización de daños y perjuicios derivados de responsabilidad civil contractual, por daños ocasionados en el terreno usado para la construcción, vale decir los 614.78 m² de la construcción y el terreno aledaño que se viera afectado. La indemnización cubrirá el concepto.

a. Daño emergente, lo cual cubrirá los daños que ha sufrido el predio al haberse construido el reservorio y posterior a ello su abandono, así como los gastos en los que se incurran con la demolición de las edificaciones realizadas en el predio hasta por un monto de S/ 50 000 soles.





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2025-MDBI/A

Los Baños del Inca, 26 de mayo del 2025.

b. Lucro cesante, por todo el tiempo que el terreno no pudo ser usado por sus propietarios, es decir desde la firma del contrato hasta la actualidad, tomando en cuenta que el predio tiene características agrícolas y ganaderas; y que, desde el momento en que se firma el contrato de promesa de compraventa, Municipalidad Provincial de Baños del Inca toma efectiva posesión del bien y comienza con el proceso de construcción de un reservorio. Hasta por la suma de S/. 40 000 soles.

Reservándonos el derecho de ampliar la pretensión indemnizatoria conforme a la situación fáctica y jurídica que se presente.

En segundo lugar: la municipalidad Distrital de Baños del Inca, de acuerdos a los informes antes descritos, es necesario la necesidad de ampliar el área de afectación del denominado reservorio 2 : (para la construcción de un área de limpieza de agua y sedimentación y respectivo cerco) y la necesidad de reubicar o reordenar el paso de tuberías de alimentación de aguas al reservorio aludido;

Ahora respecto a los señores Caballero Miranda:

En primer lugar, el objetivo de poder acceder a su proyecto de habilitación urbana del área de su propiedad (cumpliendo los requisitos de ley), en cuyas inmediaciones obra la ubicación del "Reservorio 2" conforme a las normas legales correspondientes de este modo se estaría evitando perder el valor de la obra además del valor del bien inmueble afectado (800 metros cuadrados aproximadamente), incluso el valor de la indemnización.

Dicho de otra manera (salvo información aclaratoria distinta respecto del valor de la obra), la Municipalidad de Baños del Inca, teniendo en cuenta el costo y beneficio (antes descrito) de acuerdo a los informes detallados, se estaría evitando la pérdida de un total aproximado de S/ 97 000 000.00 noventa y siete millones de soles, perdiendo con ello el reservorio. Y de acuerdo al informe La Sub Unidad de Servicio de Agua y Saneamiento, responsable de la operación y mantenimiento del sistema de agua potable en la ciudad de Los Baños del Inca, y en la necesidad del mismo de optimizar el servicio y garantizar a la población el acceso a un suministro de agua segura, contribuyendo así a su calidad de vida. Por ello, a corto o mediano plazo, se requiere la implementación de una planta de tratamiento de agua potable mediante un sistema de ósmosis inversa. En este contexto, la compensación propuesta por la sociedad conyugal representa una oportunidad conveniente para la Entidad, permitiendo aprovechar el área destinada a este propósito

En conclusión, En este orden de ideas, encaminar formal y legalmente la solicitud de la conciliación de los partes de los señores Luis Guillermo Caballero la Señora Rosario del Carmen Miranda de Caballero coincide con los intereses en la prestación de un eficiente y eficaz servicio público; sino además podemos concluir en un beneficio social y económico; por evitaríamos la pérdida de la inversión realizada en el reservorio de 800 construido. Además, se impediría que la municipalidad deba monto correspondiente al valor total del bien necesario para las estructuras complementarias (1,177.31 metros cuadrados). Asimismo, evitaría el pago de una indemnización por los daños ocasionados en el los señores Caballero. De este modo, el área a adquirir quedaría compensada mediante el cumplimiento de la donación de áreas marco de una solicitud de habilitación urbana, correspondiente al bien en la partida electrónica registral N° 11171388., el área total del predio 19,746.75 m2 de este total, se descuenta un área de 255.00 m2, a la Municipalidad Distrital de Baños del Inca, quedando un área





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2025-MDBI/A

Los Baños del Inca, 26 de mayo del 2025.

de m?, que el área real medida es de 19,491.69 m², lo que se encuentra las tolerancias catastrales establecidas, del cual el área donada a la municipalidad es de (1,177.31 metros cuadrado. Conforme los informes anteceden al presente. En donde se recomienda Declarar PROCEDENTE la conciliación en la implementación de una planta de tratamiento de agua potable mediante un sistema de osmosis inversa y de esta manera no genere un perjuicio económico a nuestra entidad edil."

Que, mediante Informe Legal N° 090-2025-MDBI-OGAJ/DECÑ, de fecha 14 de abril del 2025, el Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, OPINÓ: "**PRIMERO:** Que resulta **PROCEDENTE** que se emita Resolución de Alcaldía que autorice al Procurador Público Municipal para que evalúe y decida conciliar en la Audiencia de Conciliación Extrajudicial, ANTE el Centro de Conciliación: **CENTRO DE CONCILIACIÓN CUMBE MAYO RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 4306-2011-JUS/DNJ-DCM EXPEDIENTE N° 2024-112** autorizado por el Ministerio de Justicia cuya invitación fue realizada por los propietarios de la sociedad conyugal conformada por LUIS GUILLERMO CABALLERO CHAVEZ Y ROSARIO DEL CARMEN MIRANDA teniendo muy en cuenta lo señalado en los informes del Ing. Alfredo R. Mory Mantilla Área UDUC-MDBI, Ing. Ramírez Huamán (j) SUSAS-SEAPABI. Los mismos que obran en el presente expediente. Sin perjuicio de elevarse todo lo actuado a la sesión de concejo a fin de actuar previa evaluación conforme a sus funciones y facultades y con arreglo a Ley."

Que, mediante Memorandum N° 073-2025-MDBI/A, de fecha 21 de mayo del 2025, el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, dispuso a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, emitir acto administrativo autorizando al Procurador Público Municipal Abg. JHONNY MARTELL VÁSQUEZ asista a la audiencia de conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación CUMBE MAYO referente al expediente N° 2024-112, conforme a la formula conciliatoria descrita en el Informe N° 002-2025-PPM/MDBI.

Que, estando a las facultades conferidas por el Artículo 20 inciso 6) de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

SE RESUELVE:

Artículo Primero: AUTORIZAR al Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, Abg. JHONNY MARTELL VÁSQUEZ, para que asista a la audiencia de conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación "CUMBE MAYO" de esta ciudad, y conciliar frente a las pretensiones conciliatorias de realizada por los propietarios de la sociedad conyugal conformada por los señores Luis Guillermo Caballero Chávez y Rosario Del Carmen Miranda De Caballero.

Artículo Segundo: PRECISAR que, se arribará a los acuerdos conciliatorios respecto a:

- POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BAÑOS DEL INCA: requiere en:

Primer lugar el desistimiento respecto a las pretensiones por parte de la sociedad conyugal señores Caballero como:

- Reivindicación del bien ubicado en sector Tartar Chico - Ex Fundo Mayopata del distrito de los Baños del Inca, provincia y departamento de Cajamarca, en la





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2025-MDBI/A

Los Baños del Inca, 26 de mayo del 2025.

extensión de terreno usado por la municipalidad para la construcción del reservorio.

- Demolición de las edificaciones hechas en el predio para la construcción del reservorio.

- Indemnización de daños y perjuicios derivados de responsabilidad civil contractual, por daños ocasionados en el terreno usado para la construcción, vale decir los 614.78 m² de la construcción y el terreno aledaño que se viera afectado. La indemnización cubrirá el concepto.

a. Daño emergente, lo cual cubrirá los daños que ha sufrido el predio al haberse construido el reservorio y posterior a ello su abandono, así como los gastos en los que se incurran con la demolición de las edificaciones realizadas en el predio hasta por un monto de S/ 50 000 soles.

b. Lucro cesante, por todo el tiempo que el terreno no pudo ser usado por sus propietarios, es decir desde la firma del contrato hasta la actualidad, tomando en cuenta que el predio tiene características agrícolas y ganaderas; y que, desde el momento en que se firma el contrato de promesa de compraventa, Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca toma efectiva posesión del bien y comienza con el proceso de construcción de un reservorio. Hasta por la suma de S/. 40 000 soles.

Reservándonos el derecho de ampliar la pretensión indemnizatoria conforme a la situación fáctica y jurídica que se presente.

En segundo lugar: la municipalidad Distrital de Baños del Inca, de acuerdo a los informes antes descritos, es necesario la necesidad de ampliar el área de afectación del denominado reservorio 2 : (para la construcción de un área de limpieza de agua y sedimentación y respectivo cerco) y la necesidad de reubicar o reordenar el paso de tuberías de alimentación de aguas al reservorio aludido;

• Ahora respecto a los señores Caballero Miranda:

En primer lugar, el objetivo de poder acceder a su proyecto de habilitación urbana del área de su propiedad (cumpliendo los requisitos de ley), en cuyas inmediaciones obra la ubicación del "Reservorio 2" conforme a las normas legales correspondientes de este modo se estaría evitando perder el valor de la obra además del valor del bien inmueble afectado (800 metros cuadrados aproximadamente), incluso el valor de la indemnización.

Dicho de otra manera (salvo información aclaratoria distinta respecto del valor de la obra), la Municipalidad de Baños del Inca, teniendo en cuenta el costo y beneficio (antes descrito) de acuerdo a los informes detallados, se estaría evitando la pérdida de un total aproximado de S/ 97 000 000.00 noventa y siete millones de soles, perdiendo con ello el reservorio. Y de acuerdo al informe La Sub Unidad de Servicio de Agua y Saneamiento, responsable de la operación y mantenimiento del sistema de agua potable en la ciudad de Los Baños del Inca, y en la necesidad del mismo de optimizar el servicio y garantizar a la población el acceso a un suministro de agua segura, contribuyendo así a su calidad de vida. Por ello, a corto o mediano plazo, se requiere la implementación de una planta de tratamiento de agua potable mediante un sistema de ósmosis inversa.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS BAÑOS DEL INCA

Gestionando progreso...!

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2025-MDBI/A

Los Baños del Inca, 26 de mayo del 2025.

En este contexto, la compensación propuesta por la sociedad conyugal representa una oportunidad conveniente para la Entidad, permitiendo aprovechar el área destinada a este propósito

En conclusión, En este orden de ideas, encaminar formal y legalmente la solicitud de la conciliación de los partes de los señores Luis Guillermo Caballero la Señora Rosario del Carmen Miranda de Caballero coincide con los intereses en la prestación de un eficiente y eficaz servicio público; sino además podemos concluir en un beneficio social y económico; por evitaríamos la pérdida de la inversión realizada en el reservorio de 800 construido. Además, se impedirá que la municipalidad deba monto correspondiente al valor total del bien necesario para las estructuras complementarias (1,177.31 metros cuadrados). Asimismo, evitaría el pago de una indemnización por los daños ocasionados en el los señores Caballero. De este modo, el área a adquirir quedaría compensada mediante el cumplimiento de la donación de áreas marco de una solicitud de habilitación urbana, correspondiente al bien en la partida electrónica registral N° 11171388., el área total del predio 19,746.75 m2 de este total, se descuenta un área de 255.00 m2, a la Municipalidad Distrital de Baños del Inca, quedando un área de m?, que el área real medida es de 19,491.69 m², lo que se encuentra las tolerancias catastrales establecidas, del cual el área donada a la municipalidad es de (1,177.31 metros cuadrado.

Artículo Tercero: PRECISAR que el acuerdo conciliatorio considerará los alcances establecidos en la normatividad vigente y aplicable para el presente caso, garantizando la protección de los intereses de esta comuna; bajo responsabilidad.

Artículo Cuarto: DISPONER que el Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Los Baños del Inca, Abg. Jhonny Martell Vásquez, informe por escrito al titular de la entidad respecto de la audiencia de conciliación realizada en mérito a la autorización otorgada en el Artículo Primero de la presente Resolución.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LOS BAÑOS DEL INCA

Jaime Mantilla Silva
ALCALDE

- C.c.
- Alcaldía
- Gerencia Municipal
- Oficina G. de Asesoría Jurídica
- Administración
- Procuraduría Pública Municipal (02)
- Oficina de Imagen
- Oficina de Tecnología
- Archivo