



MUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL DE  
SAN MARCOS

San Marcos

## ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025

EL HONORABLE CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARCOS

"REGULACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA TITULACION DE PREDIOS TRANSFERIDOS POR COFOPRI, EN EL MARCO DE LA LEY N° 30711 – LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL Y LA LEY N°31056 – LEY QUE AMPLIA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTA MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROVINCIA DE SAN MARCOS"

### POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de San Marcos, de conformidad con lo previsto en los artículos 194° y 195° de la Constitución Política del Perú; Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27783, Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y sus modificatorias y, demás normas complementarias.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARCOS

### VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 06 de junio de 2025, el Despacho N°01-2025, que contiene el INFORME LEGAL N°050-2025-GAJ-JNVS/MPSM, emitido por el Asesor Jurídico y el INFORME N°154-2025-GIDT/MPSM, emitido por la Gerente de Infraestructura y Desarrollo Territorial, y;

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y sus modificatorias, establece que las municipalidades son órganos de Gobierno Local con personería jurídica de Derecho Público, con autonomía económica, política y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, mediante el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972 – Orgánica de Municipalidades, teniendo como finalidad representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales, desarrollo integral y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 40° de la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que las ordenanzas Municipales Provinciales y Distritales, en la materia de su competencia, son las normas de mayor jerarquía en estructura normativa municipal, por medio de los cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en la que la municipalidad tiene competencia normativa, de acuerdo a lo expuesto en el numeral 1.2 del numeral 1. del Artículo 79° de la precitada ley, que indica que las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen como función la de "aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos, así como demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial";

Que, de acuerdo a la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, Artículo 79°, numeral 1., las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, cumple funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales, como aprobar el Plan de



*Ordenanza del ayuntamiento*  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM**

*San Marcos, 06 de junio de 2025*

Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental. Asimismo, 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 de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. Además, Aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, por lo que tiene facultad para el Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de los bienes inmuebles (predios) de su jurisdicción;

Que, el Reglamento de la Ley N°30711 – Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N°005-2019-VIVIENDA, establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal y se otorgan nuevas facultades al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con la finalidad que la población de menores recursos económicos acceda a la formalización de sus predios, mediante mecanismos técnicos y legales de carácter simplificado y en menores plazos. Por ello, COFOPRI a pedido de las municipalidades diseña, implementa, gestiona y ejecuta de forma directa, las actividades catastrales de levantamiento y/o actualización catastral urbano dentro de la jurisdicción correspondiente. Asimismo, la intervención de COFOPRI se realiza previa suscripción de convenio y culmina con la entrega de información generada en materia catastral urbana, quedando las municipalidades involucradas obligadas a ejecutar las demás acciones catastrales a su cargo. Por otro lado, en cuanto al Tratamiento de Contingencias en el Proceso de Formalización durante la Vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, se determina que, los predios individuales que forman parte de las 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. Asimismo, 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 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;

Que, mediante la Ley N°28687 – ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos. En cuanto a la formalización de la propiedad, declárese 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, compréndase dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales;



ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025



Que, mediante la Ley N°31056 – Ley que Amplia los Plazos de la Titulación de terreno ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. Por ello, en cuanto a la continuidad de las acciones de formalización y 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, las municipalidades que no ejecuten de forma directa las acciones de Saneamiento Físico – Legal convienen en que COFOPRI siga ejecutando de forma directa dichas funciones. Asimismo, la municipalidad provincial puede, mediante Acuerdo de Consejo, informar a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de Saneamiento Físico – Legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial, as así que, la municipalidad asume la responsabilidad por la previsión presupuestal que garantice la continuidad de las acciones;



Que el numeral 8 del Artículo 9° de la Ley 27972, establece que corresponde al Consejo Municipal, aprobar modificar o derogar las Ordenanzas municipales;



Que, mediante Informe N.º 0003-2025-ARB-SGPUC/MPDAC, de fecha 24 de marzo del 2025, del Sub Gerente de Planeamiento Urbana y catastro; solicita aprobar el procedimiento de transferencia de expedientes de lotes comprendidos en la segunda disposición complementaria final de la Ley N°30711, mediante Ordenanza Municipal, toda vez que COFOPRI pone a disposición mediante transferencia expedientes de Lotes Comprendidos en la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 30711, el cual contiene 62 lotes, entregando el acervo documentario de los predios a transferir acompañándolo de las copias de las resoluciones que aprueban los planos perimétrico y de trazado y lotización; para que la Municipalidad Provincial de San Marcos saque una Ordenanza Municipal, para aprobar el nuevo procedimiento de Formalización Individual para la Adjudicación de Predios Calificados como Lote Ausente, Lote Abandonado y/o Lote Vacío;



Que, mediante Opinión Legal N°0050-2025-GAJ-JNVS/MPSM de fecha 15 de mayo del 2025, suscrito por el Gerente de Asesoría Jurídica, opina, declarar procedente la aprobación del proyecto de Ordenanza Municipal que el procedimiento administrativo para la titulación de predios transferidos por COFOPRI, en el marco de la Ley N°30711 – Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal y la Ley N°31056 – Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización en la provincia de San Marcos;



Que, mediante Acuerdo de Concejo Municipal N°109-2025, de fecha 09 de junio del 2025, el Concejo Municipal de la MPSM, acuerda APROBAR la Ordenanza Municipal que Regula el procedimiento administrativo para la titulación de predios transferidos por COFOPRI, en el marco de la Ley N° 30711 – Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal y la Ley n°31056 – Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización en la provincia de San Marcos;



Que, de conformidad con lo dispuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9°, el Artículo 40° y el Artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972, con el voto por UNANIMIDAD de los señores miembros del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta se aprobó lo siguiente:



ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025

HA APROBADO LA SIGUIENTE ORDENANZA MUNICIPAL:

"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA TITULACION DE PREDIOS TRANSFERIDOS POR COFOPRI, EN EL MARCO DE LA LEY N°30711 – LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL Y LA LEY N°31056 – LEY QUE AMPLIA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTA MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROVINCIA DE SAN MARCOS"

ARTÍCULO 1°. – APROBAR el Procedimiento Administrativo para la Titulación de Predios Transferidos por COFOPRI, en el marco de la ley N°30711 – Ley que establece Medidas Complementarias para la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, y, la Ley N°31056 – Ley que Amplia los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y dicta Medidas para la Formalización en la Provincia de San Marcos.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 2°. – OBJETIVO

Establecer los lineamientos, pautas, criterios y normas para el PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INDIVIDUAL PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS CALIFICADOS COMO "LOTE AUSENTE, LOTE ABANDONADO Y/O VACIO, TRANSFERIDOS POR COFOPRI A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARCOS, a fin de resolver la necesidad social, a favor de los posecionarios legítimos y acreditados, con ello mejorar las condiciones de vida de la población encaminando al Acondicionamiento Urbano Territorial.

ARTICULO 3°. – FINALIDAD

El proyecto tiene como finalidad el cierre de brecha en la informalización individual de los predios de posesiones informales inmersos en el ámbito de los cascos urbanos de la provincia de San Marcos.

ARTICULO 4°. – ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones contenidas en el presente documento, son de obligatorio cumplimiento a nivel de la provincia de San Marcos, interviniendo en la formalización individual de los predios de posesiones informales calificados como lote ausente, abandonado y vacío.

ARTICULO 5°. – BASE LEGAL

- Decreto Legislativo N°803, Decreto Legislativo que aprueba la ley de promoción de acceso a la propiedad formal.
- Decreto Supremo N°009-99 MTC, Decreto Supremo que aprueba el texto único ordenado de la ley de promoción de acceso a la propiedad formal.
- Decreto Supremo N°013-99-MTC, Decreto Supremo aprueba reglamento de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI.
- Ley N°28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.



*Ordenanza del ayuntamiento*  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM**

*San Marcos, 06 de junio de 2025*

- e) Ley N°28923, Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos.
- f) Decreto Supremo N°004-85-VC, Reglamento de adjudicación de terrenos fiscales para fines urbanos y sus modificatorias.
- g) Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- h) Ley N°30711, Ley que establece las medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.
- i) Ley N°29151, Ley General del sistema Nacional de Bienes Estatales sus modificatorias y complementarias.
- j) Decreto Supremo N°008-2021-EF-Reglamento de la Ley N°29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales".
- k) Directiva N°006-2018-COFOPRI, Directiva que establece las normas para el tratamiento de contingencia "A" (titular ausente) de predios individuales, en el marco de lo dispuesto por la segunda disposición complementaria final de la Ley N°30711, ley que establece las medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.
- l) Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.
- m) Resolución de Gerencia General N° 075-2019-COFOPRI/GG.
- n) Demás normas pertinentes.

**ARTICULO 6°. – DEFINICIONES, TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNICOS**

- a) **Beneficiario:** Se considera beneficiario, al potencial titular del lote de una posesión informal formalizada que no ha estado presente en el predio, durante las acciones de empadronamiento o verificación.
  - b) **Causa imputable al beneficiario:** Condición atribularia al beneficiario del proceso de formalización, quien, a pesar de las acciones de difusión y notificación realizada en el lote, no estuvo presente durante las actividades de empadronamiento o levantamiento de contingencia programada por COFOPRI.
  - c) **Contingencia Reiterada:** Condición resultante de la calificación individual. Que se mantiene como tal pese a las visitas efectuadas en el predio, puede generarse por causas imputables a la entidad o al beneficiario.
  - d) **Evaluación:** Se considera como tal, el resultado de la revisión a la ficha de un predio individual para determinar las acciones institucionales a ejecutarse, como cierre de la intervención institucional.
  - e) **Ficha:** En el marco de la presente directiva es el expediente de formalización individual.
  - f) **Instrumento de Transferencia:** Documento expedido por COFOPRI, mediante el cual se trasfiere con fines operativos la titularidad del predio a las municipalidades provinciales a efectos que ejerzan su competencia de formalización individual, de conformidad con la segunda disposición complementaria final de la ley N°30711.
  - g) **Posesionarios:** Es la persona natural o jurídica que directamente o por interpósita persona tiene la conducción y posesión de un predio urbano, desarrollándose sobre el mismo acto posesorio; ejerciendo de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad. Se será reconocido como propietario quien, conduciendo el inmueble, lo hace de manera temporal en virtud de un título.
- Actos Posesorios:** Son los actos materiales que el poseedor realiza sobre el lote de terreno, hecho por cuenta propia, a través de cual se demuestra el dominio del mismo y que por lo general producen una modificación física del predio, son actos posesorios, entre otros, el cercado,



Ordenanza del Alcalde  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM**

San Marcos, 06 de junio de 2025

posteado, alambrado, limpieza y cultivo del terreno que comprende un determinado lote; las edificaciones y construcciones que se realizan sobre el predio.

- 
- 
- 
- 
- i) Limitan al derecho de posesión: la posesión de predios no puede afectar predios destinados a vías, servicios públicos y equipamiento urbano.
  - j) La Municipalidad no certificará posesiones informales ubicadas en vías públicas y terrenos destinados a servicios públicos y equipamiento urbano.
  - k) Padrón Municipal: La Municipalidad creará un registro de poseionarios considerando la ubicación del lote, su poseionario, las coordenadas del predio, la Resolución Administrativa, la fecha de emisión, el número de Certificado de Posesión, etc.
  - l) Bienes de Dominio Estatal: Son aquellos predios cuyo dominio corresponde al estado, pudiendo o no estar inscrito en Registros Públicos. Todos los predios que no se encuentren inscritos o registrados, el dominio corresponde al estado.
  - m) Inspección Técnica: Es la verificación o constatación del lote de terreno que permitirá identificar a sus poseionarios o conductores, los actos posesorios realizados en el lote, las colindancias y medidas, las edificaciones y construcciones del mismo.
  - n) Declaración de Abandono: Es la pérdida de reconocimiento del derecho de posesión efectuada por la Municipalidad, generada por el cese del ejercicio de la posesión y de los actos posesorios que se ejercen sobre el predio.
  - o) Título de Propiedad: Brindan 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.
  - p) MPSM: Municipalidad Provincial de San Marcos.
  - q) SGPUC: Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro.

**TÍTULO II**

**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA OBTENCION DEL TÍTULO DE PROPIEDAD**

**ARTÍCULO 7°. – REQUISITOS GENERALES**

Para acceder a un Título de Propiedad, de los beneficiarios se requiere:

- 
- 
- a) Solicitud dirigida al alcalde
  - b) Copia fedateada del documento de identidad del solicitante, adjudicatario, apoderados y/o intervinientes, según el caso.
  - c) Los apoderados y/o representantes deberán presentar la copia literal del poder especial, inscrito en registros de mandatos y poderes de los registros públicos (SUNARP).
  - d) Copia literal actualizada de la partida registra del inmueble, donde figure como propietario y/o titular operativa la Municipalidad Provincial de San Marcos.
  - e) Escritura pública y/o contrato privado que acredita la titularidad del predio a 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. En su defecto, constancia de posesión emitido por autoridad local.
  - f) Cartilla HR Y PU que emite la municipalidad correspondiente a su jurisdicción del inmueble materia de adjudicación.
  - g) Reporte de pago del impuesto predial correspondiente a los años de ocupación del predio que emite la municipalidad correspondiente a su jurisdicción.



ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025

- h) 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 esté inscrito como verificador común en la SUNARP).
- i) Plano de ubicación -perimétrico 1/500 o 1/250 y plano de localización esc.1/5000 con coordenadas UTM PASAD 56 en Físico y formato digital DWG, indicando las dimensiones del terreno, cuadro técnico (firmado por un arquitecto y/o ingeniero civil habilitado y que esté inscrito como verificador común en la SUNARP).
- j) Recibos de pago de agua, luz u otros servicios públicos girados a la orden del poseionario.
- k) Declaración jurada legalizada donde se indique la forma y el modo como se adquirió la posesión, el tiempo de posesión, los actos posesorios realizados y que sobre el inmueble no existe ningún proceso judicial o extrajudicial donde se discuta la posesión del predio, del mismo modo que no exista ninguna compra y venta bajo escritura pública u otro documento similar que no haya sido elevado a Registros Públicos, en donde no figure como propietario o poseedor un tercero.
- l) Declaración jurada legalizada de cinco (05) vecinos colindantes del predio como mínimo, que cuenten con título de propiedad inscrito en la SUNARP a su nombre.
- m) Levantamiento de acta de verificación del predio materia de adjudicación, declaraciones juradas del poseedor y vecinos colindantes y llenado de ficha (una vez ingresado el expediente, el personal del área técnica realizara el procedimiento determinado en el ítem.
- n) Comprobante de pago por derecho de trámite.

NOTA: Todos los documentos se presentarán por duplicado, en físico y digital los mismos que deben estar foliados y firmados por el solicitante y/o posibles adjudicatarios. De ser copias las documentales presentar, deben estar debidamente legalizadas por notario público.

ARTICULO 8°. - LA PETICIÓN ADMINISTRATIVA

La petición administrativa será derivada por mesa de partes a la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, quien dentro del plazo máximo de treinta días deberá emitir su informe técnico, el cual se deberá publicar en los diarios de mayor circulación, la página web y redes sociales de la Municipalidad Provincial San Marcos<sup>1</sup>, cuyos gastos irrogados serán asumidos por el solicitante.

ARTÍCULO 9°. – IMPEDIMENTOS

No se podrán otorgar títulos de propiedad, cuando:

- a) El lote urbano se encuentra 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 encuentra comprendido en un proceso judicial donde se discuta la posesión o propiedad del mismo.
- d) Zonas de riesgo.
- e) Lotes de terreno que se encuentren fuera del área de expansión urbana.

<sup>1</sup> La Publicación puede ser mediante comunicado u otra documental que determine la Sub Gerencia de planificación Urbana y Catastro, no siendo imperativo la publicación del informe técnico, pero sí la publicación de los datos generales que se exige poner en conocimiento de todos.



*Ordenanza del día*  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM**

*San Marcos, 06 de junio de 2025*

**ARTICULO 10°. – PROCEDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES**

Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas por COFOPRI por causas imputables a los propios beneficiarios, que han sido transferidos a las Municipalidad Provincial de San Marcos para que continúen su procedimiento de formalización individual, en aplicación a la Segunda Disposición Complementaria Final de la ley N°30711 y demás normas aplicables.



**TÍTULO III**

**DE LA INSPECCIÓN Y EVALUACIÓN TÉCNICO LEGAL**

**ARTICULO 11°. – FINALIDAD DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA**

La Inspección Técnica tiene por finalidad determinar la veracidad de la documentación presentada por el poseionario, corroborar en campo los actos posesorios e identificar a la persona que tiene la conducción del predio, determinar el tipo de posesión que tiene, identificar a los vecinos y colindantes, verificar las medidas y dimensiones del predio, así como las edificaciones y construcciones existentes sobre el mismo. El Sub Gerente responsable deberá adjuntar a su informe, fotografías del predio debidamente georreferenciadas.



**ARTICULO 12°. – NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES**

La publicidad del procedimiento administrativo, tiene por finalidad que terceras personas que pudieran verse afectados con el presente procedimiento, puedan hacer valer sus derechos y tengan la oportunidad de ejercer su derecho de defensa.



En la página web y redes sociales de la Municipalidad se publicarán las peticiones administrativas formuladas, así como la colocación de un cartel en el predio o inmueble. Asimismo, las publicaciones a realizar deberán de contener, entre otras cosas: el número de expediente administrativo, nombre y documento de identidad del poseionario, el sector donde se encuentra el predio, su dirección, áreas e imagen satelital del predio, el nombre de la calle, sus colindancias y el nombre de la calle que corresponda a la esquina más cercana.



La notificación a las autoridades competentes de cada área formalizada, sobre las peticiones administrativas formuladas, tendrá la finalidad de que pueda emitir un pronunciamiento al proceso que se vendrá realizando.

**NOTA:** Los gastos que se generen por la publicidad en medios o bienes ajenos a la MPSM, serán a cuenta del solicitante.

**ARTICULO 13°. – DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA**

Será ejecutada por la Sub gerencia de planificación urbana y catastro (SGPUC) y para lo cual levantará el acta correspondiente en el lugar de ubicación del predio objeto de formalización individual para la adjudicación de predios que será la base del actô de inspección técnica, para luego proceder a la emisión de su informe técnico. Para ello la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Territorial contará con un profesional colegiado y habilitado en arquitectura y/o Ing. civil, con conocimiento en saneamiento de predios, que será designado mediante acto resolutivo; que contará con un bachiller en





Ordenanza del Concejo  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM**

San Marcos, 06 de junio de 2025

las carreras antes mencionadas para coadyuvar en la realización de los actos antes indicados, quienes será responsables de:

- 
- 
- 
- a) Verificación técnica de la documentación presentada por los beneficiarios para la adjudicación de predios.
  - b) Levantamiento del acta de verificación in-situ de los predios y/o corroboración de las declaraciones juradas al poseedor y vecinos colindantes, además, realizar las mediciones del predio y corroboración con la base gráfica.
  - c) Emisión del informe técnico sobre los predios para la formalización individual a través de la adjudicación, en aplicación a la segunda Disposición complementaria final de la ley N° 30711, o emisión de informe de observaciones.
  - d) Será de exclusiva responsabilidad, la custodia de registro de catastro al 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.
  - e) Realizar las coordinaciones con la SUNARP para el proceso de inscripción o registro de los predios, pudiendo para ello contar con el apoyo del solicitante, en el caso de ser procedente lo peticionado bajo la presente Ordenanza.
  - f) Realizar otros actos que determine para el cumplimiento de la finalidad de la Ordenanza.

**ARTICULO 14°.- DE LA EVALUACIÓN FÍSICO LEGAL**

La Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro (SGPU) o Asesoría Legal, (de los que participaran en la implementación del área de saneamiento), contará con un profesional colegiado y habilitado en derecho con conocimiento de la ley de saneamiento de predios; designado mediante acto resolutivo; además de un adjunto con perfil mínimo de bachiller o estudiante de los últimos ciclos de la carrera antes descrita, quienes serán responsables de:

- 
- 
- a) Verificación físico legal de la documentación presentada por los beneficiarios para la adjudicación de predios.
  - b) Emitir el informe legal de procedencia de la adjudicación de los predios en aplicación a la segunda disposición complementaria final de la Ley N°30711 o emisión de informe de observaciones.
  - c) Realizar las coordinaciones con la SUNARP para el proceso de inscripción o registro de los predios, pudiendo para ello contar con el apoyo del solicitante, en el caso de ser procedente lo peticionado bajo la presente Ordenanza.
  - d) Orientar a los beneficiarios respecto al trámite en la Municipalidad Provincial de San Marcos y Registros Públicos.
  - e) Realizar otros actos que resulten pertinentes para el cumplimiento de la finalidad de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 15°.- DE LA CALIFICACIÓN TÉCNICA DE LAS SOLICITUDES**

Una vez recibida las solicitudes de adjudicación de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, se remitirá a la sub gerencia de Planificación Urbana y Catastro (SGPUC), que será el área de formalización individual para la adjudicación de predios (de los que participarán en la implementación del área de saneamiento) de la Municipalidad Provincial de San Marcos, 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, planos y demás. Posteriormente, el profesional designado emitirá el informe técnico y todos los actuados al profesional en derecho, encargado de la parte legal, para la calificación físico legal.





ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025

**ARTICULO 16°. – DE LA CALIFICACIÓN FÍSICO – LEGAL**

El profesional en derecho designado, que emitirá su informe físico-legal, evaluando los documentos emitidos por parte del profesional técnico, 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 y si la adjudicación es procedente, se remitirá el expediente completo al Titular de la Entidad, quien dará a conocer a la oficina de imagen institucional para su publicación mediante cualquier medio idóneo de la Municipalidad Provincial de San Marcos y otros, por el periodo de cinco días calendarios, a fin de que se procederá a su autorización por Concejo Municipal y aprobación respectiva mediante Resolución de Alcaldía y expedición del título de propiedad.

**CAPÍTULO IV  
DEL ACTO RESOLUTIVO**

**ARTÍCULO 17°. – EL ACTO RESOLUTIVO**

El Alcalde de la MPSM, al emitir el acto resolutivo 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, así como el Informe legal, su emisor y conclusiones. Por otro lado, las resoluciones que se emitan quedarán consentidas dentro de los quince días hábiles de su publicación y/o notificación a los interesados, quienes podrán formular sobre dicho acto administrativo los recursos impugnatorios de reconsideración o apelación.

**NOTA:** Dicha Competencia para emitir la resolución estarán sujeta a variación, en caso el titular de la Entidad delegue funciones y competencia de la presente Ordenanza a Gerencia Municipal y otro órgano, para lo cual resulta aplicable el TÚO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO 18°. – LOS RECURSOS IMPUGNATIVOS**

El recurso impugnativo de reconsideración solo se interpondrá con el ofrecimiento de un nuevo medio probatorio y serán resueltos por el Titular de la MPSM, sobre lo resuelto podrá interponerse el recurso de apelación, no siendo exigible la presentación previa del recurso de reconsideración y rigiéndose por lo regulado en el TÚO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

El recurso impugnativo de apelación será resuelto por el Titular de la Entidad al no estar subordinado administrativamente dentro de la Entidad. Para absolver los recursos puede valerse de los informes técnicos y legales que requiera a las áreas competentes.

**NOTA:** Dicha Competencia para resolver los recursos impugnatorios estarán sujeta a variación, en caso el titular de la Entidad delegue funciones y competencia de la presente Ordenanza a Gerencia Municipal y otro órgano, para lo cual resulta aplicable el TÚO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO 19°. – NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES**

Los actos administrativos que resuelven las peticiones administrativas serán notificados a las partes y terceros interesados en sus respectivos domicilios reales o legales previamente señalados, pudiendo efectuarse tales actos por medios electrónicos. Además, debe publicarse un extracto de lo resuelto en



ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025

el Diario de mayor circulación local, en la página web y en las redes sociales de la MPSM, conforme a lo acotado en el Artículo 12° de la presente ordenanza.

CAPÍTULO V  
EL TÍTULO DE PROPIEDAD



ARTÍCULO 20°. – EL TÍTULO DE PROPIEDAD

Es el Acto Administrativo por el cual se formaliza el Derecho de propiedad de un determinado lote de terreno; este acto administrativo solo podrá ser emitido cuando la petición administrativa cuente con una resolución administrativa favorable y haya quedado administrativamente firme y consentida.

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

TÍTULO VI  
DE LA ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 21°. – DEL ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Con la documentación presentada la oficina de alcaldía y publicaciones determinadas, se pondrá a conocimiento del Concejo Municipal, Organismo que conocerá y autorizará la adjudicación del predio a favor del beneficiario, por lo cual acordará su autorización o no para aprobación del acto resolutivo mediante alcaldía y expedición de título de propiedad, pre requisito para que se proceda a inscribir ante la oficina de los Registros Públicos.

ARTÍCULO 22°. – DE LA ADJUDICACIÓN

Los documentos que serán entregados a los adjudicatarios para la inscripción ante la oficina de la SUNARP son los siguientes:

- Resolución de Alcaldía.
- Título de propiedad.
- Archivo en digital.

Así mismo una original del título de propiedad y todos los demás actuados que dieron origen a dicha adjudicación, serán remitidos a la Sub Gerencia de Planificación Urbana y catastro para conocimiento y realizar el archivo correspondiente.

ARTÍCULO 23°. – PROHIBICIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN

No se adjudicarán terrenos o predios que no estén bajo el alcance 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.

ARTÍCULO 24. – LOS GASTOS

Los servicios que se generen por publicaciones e inscripción en los Registros Públicos de la adjudicación, serán a cargo única y exclusivamente de los beneficiarios de la adjudicación.





MUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL DE  
SAN MARCOS

SAN MARCOS

# ORDENANZA MUNICIPAL N°011-2025-MPSM

San Marcos, 06 de junio de 2025

## TÍTULO VII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**PRIMERA: INSTÁURASE** el Registro Catastral de Predios en la MPSM, donde los propietarios y posesionarios puedan inscribir y registrar sus propiedades o posesiones.

**SEGUNDO: DERÓGUESE** cualquier dispositivo legal local que se oponga a la presente

**TERCERA: AUTORIZAR Y ENCARGAR** a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Territorial y a la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro el cumplimiento de la presente norma.

**CUARTA: INSTAURASE** el pago por derecho (TASA) de trámite e inspección para el procedimiento administrativo de titulación de predios transferidos por COFOPRI, en el marco de la Ley N°30711- ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal y la Ley N°31056 – ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización en la provincia de San Marcos, en base a la siguiente valorización:

| N° | concepto                                                                                                                              | Valor      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 01 | Derecho de trámite para procedimiento administrativo de titulación de predios transferidos por COFOPRI, en el marco de la Ley N°30711 | S/. 50.00  |
| 02 | Para diligencia de inspección en el marco de la Ley N°30711                                                                           | S/. 120.00 |

**QUINTA: DISPÓNGASE** su incorporación en el TUPA de la MPSM y demás normativa competente, las tasas y procedimientos regulados en la presente ordenanza

**SEXTO: AUTORÍCESE** al Señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las medidas complementarias y Reglamentarias para una correcta aplicación de la presente ordenanza

**SÉPTIMO:** La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Portal Electrónico ([www.munisanmarcos.gob.pe](http://www.munisanmarcos.gob.pe)) de la Municipalidad Provincial de San Marcos.

**OCTAVO: ENCARGAR** a la Secretaría General a través de la Oficina de Imagen Institucional y Comunicaciones, la publicación y difusión de la presente ordenanza, en los diferentes medios de comunicación local; así como, la publicación de la misma en el portal Institucional de la Municipalidad Provincial de San Marcos.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
SAN MARCOS  
ING. SANTOS WILLAN ROJAS ARZABE  
ALCALDE PROVINCIAL