MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN
ALCALDIA

"Año de la Esperanza y Fortalecimiento de la Democracia"

Jaén, 6 de octubre de 2026

CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00554-2026-2031-CD
RU 37078-CD
09 OCTUBRE 2026 11:31 a. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ELOPEZ

OFICIO N° 715-2026-MPJ/A

Señor:
ÓSCAR DE JESÚS RETO OTERO
Presidente de la Cámara de Diputados
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
L I M A.-

ASUNTO: REMITE INICIATIVA LEGISLATIVA MUNICIPAL SOBRE ENTIDADES TÉCNICAS DE TITULACIÓN Y SOLICITA AUDIENCIA DE TRABAJO.
REF. : Acuerdo de Concejo N° 087-2026-CPJ/SO, del 27 de agosto de 2026

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en representación de la Municipalidad Provincial de Jaén, para remitir la iniciativa legislativa municipal denominada "Ley que reconoce a las Entidades Técnicas de Titulación y regula la participación del sector privado en los procesos municipales de formalización integral y titulación de predios urbanos". El Concejo Municipal la aprobó por unanimidad mediante el Acuerdo de Concejo N° 087-2026-CPJ/SO, adoptado en sesión ordinaria del 27 de agosto de 2026, que autorizó a la Alcaldía a formalizar su presentación ante el Congreso de la República.

La propuesta plantea reconocer y regular a las Entidades Técnicas de Titulación en los procesos municipales de formalización integral y titulación urbana, manteniendo en los gobiernos locales las funciones públicas de supervisión, calificación y emisión de los actos y títulos correspondientes. Se presenta en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa reconocido a los gobiernos locales en las materias que les son propias por el artículo 107 de la Constitución Política del Perú.

Por lo expuesto, solicito que la iniciativa sea recibida y registrada por la Mesa de Partes de la Cámara de Diputados y continúe el trámite parlamentario que corresponda, de conformidad con los artículos 111 y 112 del Reglamento de dicha Cámara, incluida su derivación a las comisiones competentes.

Asimismo, solicito se sirva conceder una AUDIENCIA DE TRABAJO al alcalde y al equipo técnico de esta Municipalidad, en la fecha y hora que su agenda permita, a fin de exponer los alcances de la propuesta y absolver las consultas que estime pertinentes. Agradeceré se nos comunique oportunamente la disponibilidad para coordinarla.

Atentamente,

REPÚBLICA DEL PERÚ Firma Digital
Firmado digitalmente por: TAPIA DIAZ Jose Lizardo FAU 20201987297 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07/10/2026 11:10:02-0500

Anexos:
- Copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 087-2026-CPJ/SO.
- Proyecto de ley aprobado por el Concejo Municipal, con fórmula legal y exposición de motivos.
- Documentación de sustento señalada en el apartado "Anexos documentales" del proyecto: Ordenanzas Municipales N° 06-2021-MPJ/A y N° 09-2026-MPJ/A.

ACUERDO DE SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO DEL 27.AGOSTO.2026

1. **CARTA N° 001-2026–CAPEFOR: REMITE PROYECTO DE LEY SOBRE ENTIDADES TÉCNICAS DE TITULACIÓN Y SOLICITO SU APROBACIÓN EN SESIÓN DE CONCEJO, PARA SU ELEVACIÓN AL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EN EJERCICIO DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA MUNICIPAL. (EXP. N° 39917-2026)**

Acuerdo N° 087 – 2026 - CPJ/SO. - El Concejo Municipal, por **UNANIMIDAD**, acuerda:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la Iniciativa Legislativa Municipal que contiene el Proyecto de *"Ley que reconoce a las Entidades Técnicas de Titulación y regula la participación del sector privado en los procesos municipales de formalización integral y titulación de predios urbanos"*.

ARTÍCULO SEGUNDO: AUTORIZAR, al alcalde de la Municipalidad Provincial de Jaén a realizar las acciones necesarias para **elevar y presentar formalmente la citada propuesta técnico-normativa ante el Congreso de la República**, en ejercicio del derecho constitucional de iniciativa legislativa.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, a la Gerencia Municipal y a las áreas técnicas competentes la implementación operativa, el seguimiento y el sustento del trámite parlamentario correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR, a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria la notificación formal del presente acuerdo conforme a Ley.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología de Información y Comunicación de la Municipalidad Provincial de Jaén, la publicación del presente Acuerdo de Concejo en el Portal Web Institucional (www.munijaen.gob.pe).

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN

Dr. José Lizardo Tapia Díaz
ALCALDE

PROYECTO DE LEY N° _____ /2026-CR

LEY QUE RECONOCE A LAS ENTIDADES TÉCNICAS DE TITULACIÓN Y REGULA LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO EN LOS PROCESOS MUNICIPALES DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS

*Iniciativa que recoge y sistematiza la experiencia normativa y operativa de la **Municipalidad Provincial de Jaén** en la formalización y titulación de predios urbanos, contenida en las Ordenanzas Municipales N° 06-2021-MPJ/A y N° 94-2026-MPJ/A.*

La Municipalidad Provincial de Jaén, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente proyecto de ley:

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE RECONOCE A LAS ENTIDADES TÉCNICAS DE TITULACIÓN Y REGULA LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO EN LOS PROCESOS MUNICIPALES DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto reconocer a las Entidades Técnicas de Titulación y regular su participación en los procesos de formalización integral y titulación de predios urbanos que ejecutan las municipalidades provinciales y distritales en el marco de la Ley N° 28687[1], la Ley N° 31056[2], la Ley N° 31560[3], la Ley N° 32267[4] y sus reglamentos; consolidando y estandarizando, a nivel nacional, las experiencias de gestión público-privada desarrolladas por los gobiernos locales; , en particular la implementada por la Municipalidad Provincial de Jaén mediante las Ordenanzas Municipales N° 06-2021-MPJ/A y Ordenanzas Municipales N° 09-2026-MPJ/A.

Artículo 2.- Finalidad

La ley tiene por finalidad acelerar el cierre de la brecha de informalidad predial urbana, dotando a las municipalidades de un mecanismo de colaboración público-privada que les

[1] Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos
[2] Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización
[3] Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal
[4] Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales

permita ejercer sus competencias de formalización y titulación sin demandar recursos del tesoro público, garantizando a la población el acceso al derecho de propiedad formalmente inscrito, al crédito y a los programas de vivienda del Estado.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

La presente ley se aplica a los procesos de formalización integral y titulación de centros poblados, urbanizaciones populares, centros urbanos informales, asentamientos humanos y otras formas de posesión informal, constituidas sobre predios de propiedad estatal o privada, ocupados hasta la fecha límite prevista en la legislación vigente sobre la materia, dentro del territorio nacional.

Quedan excluidos los predios señalados en el artículo 35.1 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible: áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, zonas arqueológicas o integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, fajas marginales y riberas, zonas de muy alto riesgo no mitigable y áreas afectadas por servidumbres de infraestructura pública.

Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la presente ley se entiende por:

4.1. **Entidad Técnica de Titulación (ETT)**: persona natural o jurídica de derecho privado, reconocida y registrada por la municipalidad competente, responsable técnica y jurídicamente de la elaboración de los expedientes técnicos y de la gestión operativa integral de los procesos de formalización y titulación de predios urbanos, conforme a la presente ley.

4.2. **Formalización integral**: proceso colectivo de saneamiento físico legal de un sector urbano que concluye con la inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP de la matriz del sector y la independización de cada uno de los lotes que lo integran, con su respectiva partida registral, a favor de la municipalidad competente, con fines de adjudicación individual.

4.3. **Adjudicación o titulación individual**: procedimiento posterior a la formalización integral, mediante el cual la municipalidad, previo acto resolutivo, adjudica cada lote a su posesionario o conductor calificado y emite el respectivo título de propiedad para su inscripción registral.

4.4. **Expediente técnico de formalización**: conjunto de documentos técnicos y legales que sustentan el proceso, comprendiendo como mínimo: levantamiento topográfico, empadronamiento y padrón de posesionarios, certificado de búsqueda catastral o informe de base gráfica registral, diagnóstico físico legal, planos de localización, ubicación, perimétrico, manzaneo y lotización, y sus memorias descriptivas.

4.5. **Sector urbano**: ámbito territorial delimitado objeto de un proceso de formalización integral (centro poblado, urbanización popular, centro urbano informal, asentamiento humano u otra forma de posesión informal organizada).

CAPÍTULO II: DE LAS ENTIDADES TÉCNICAS DE TITULACIÓN

Artículo 5.- Reconocimiento y registro municipal

Las municipalidades provinciales y distritales, en el ámbito de sus competencias de formalización de la propiedad informal, reconocen y registran a las Entidades Técnicas de Titulación mediante acto administrativo, previa verificación del cumplimiento de los requisitos del artículo 6. El reconocimiento tiene vigencia de dos (2) años, renovable, y habilita a la ETT a intervenir en los procesos de formalización dentro de la jurisdicción de la municipalidad que la reconoce.

Cada municipalidad lleva un Registro Municipal de Entidades Técnicas de Titulación, de acceso público, en el que constan el reconocimiento, el equipo profesional acreditado, el tarifario registrado, los sectores urbanos asignados y las sanciones impuestas.

Artículo 6.- Requisitos para el reconocimiento

Son requisitos mínimos para el reconocimiento como ETT:

a) Tratándose de persona jurídica, encontrarse inscrita y activa en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP y en el RUC; tratándose de persona natural, encontrarse en ejercicio de actividad económica formal.

b) Contar con un equipo profesional mínimo conformado por un ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado, y un abogado colegiado y habilitado, quienes asumen, junto con el representante legal, la responsabilidad técnica y legal de los procesos a su cargo.

c) No tener el representante legal ni los profesionales del equipo sanción vigente de inhabilitación para contratar con el Estado, ni condena por delitos contra la administración pública, la fe pública, el patrimonio, lavado de activos o tráfico ilícito de terrenos.

d) Declarar el tarifario de honorarios por tipo de servicio, el cual se registra ante la municipalidad y se publica en el portal institucional.

Artículo 7.- Funciones de las Entidades Técnicas de Titulación

Corresponde a las ETT, bajo su responsabilidad técnica y legal:

A. Efectuar el levantamiento topográfico del sector urbano, identificando lotes, edificaciones y construcciones existentes.

B. Elaborar el empadronamiento y el padrón de posesionarios y conductores de los lotes del sector.

C. Tramitar el certificado de búsqueda catastral o el informe de base gráfica registral y efectuar el diagnóstico físico legal del sector, identificando la situación jurídica del predio matriz, las inscripciones existentes, superposiciones, independizaciones, áreas remanentes e inmatriculaciones necesarias, y determinando el tipo de procedimiento de formalización aplicable.

D. Elaborar el expediente técnico de formalización integral, con los planos y memorias descriptivas correspondientes.

E. Gestionar la inscripción preventiva, cuando corresponda, y la inscripción definitiva del proceso de formalización integral en el Registro de Predios, hasta la independización de los lotes con su respectiva partida registral; asumiendo la subsanación de las observaciones registrales dentro de los plazos que fije el reglamento.

F. Organizar los expedientes individuales de adjudicación o titulación de cada posesionario o conductor calificado, incluyendo las fichas catastrales del sector.

G. Imprimir los formatos de título de propiedad conforme a las resoluciones de adjudicación que emita la municipalidad y coordinar la entrega de los títulos.

H. Entregar a la municipalidad, al término de cada proceso, el expediente completo, en formato físico y digital, para el archivo, control municipal y actualización del catastro.

Artículo 8.- Asignación del sector y garantía de retorno de la inversión

La ETT que inicia el proceso de formalización integral de un sector urbano, acreditada mediante el contrato suscrito con la organización representativa del sector y comunicada a la municipalidad, mantiene la conducción técnica exclusiva del proceso en dicho sector, incluida la etapa de adjudicación o titulación individual de los lotes que formalizó. La municipalidad no admite a trámite peticiones de titulación individual de lotes de un sector formalizado por una ETT sin la participación de dicha entidad, como garantía del retorno de la inversión efectuada en el proceso de formalización integral.

La exclusividad prevista en el párrafo anterior se pierde por:

a) renuncia expresa de la ETT;

b) cancelación de su registro municipal;

c) incumplimiento injustificado de los plazos máximos de ejecución que fije el reglamento, declarado por la municipalidad previo procedimiento con garantía de defensa; o

d) acuerdo entre la ETT y la organización representativa del sector.

En tales casos, la municipalidad autoriza la continuación del proceso por otra ETT o lo asume directamente, reconociéndose a la entidad saliente el pago de las prestaciones efectivamente ejecutadas.

Artículo 9.- Responsabilidades de la Entidad y de los profesionales intervinientes

El representante legal de la ETT y los profesionales de su equipo —ingeniero civil o arquitecto y abogado, así como cualquier otro profesional que suscriba documentos del expediente— son solidariamente responsables por la veracidad, calidad y conformidad normativa de los documentos que elaboran y suscriben, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y administrativa a que hubiere lugar.

Las sanciones de suspensión del registro, cancelación del registro e inhabilitación que se impongan a la ETT comprenden también, de manera personal, a los profesionales que hubieren intervenido en los hechos que las motivan, quienes quedan impedidos de integrar el equipo profesional de otra Entidad Técnica de Titulación en cualquier municipalidad del país mientras dure la sanción.

La información falsa o fraudulenta determina la cancelación del registro, la inhabilitación hasta por cinco (5) años de la entidad y de los profesionales responsables, la comunicación al Ministerio Público y la comunicación a los respectivos colegios profesionales para los fines disciplinarios y deontológicos correspondientes.

Artículo 10.- Contrato con los beneficiarios y transparencia

La prestación de los servicios de la ETT se formaliza mediante contrato escrito con la organización representativa del sector urbano (asociación de vivienda, junta vecinal, comité pro titulación u otra forma asociativa), en el que constan el alcance de los servicios, el tarifario aplicado, el cronograma y las condiciones de pago. Copia del contrato se remite a la municipalidad para efectos de fiscalización.

Queda prohibido a las ETT efectuar cobros por las actuaciones administrativas propias de la municipalidad o de la SUNARP distintos de los derechos oficiales correspondientes, así como condicionar la entrega de títulos a pagos no pactados en el contrato.

Artículo 11.- Acceso a la información registral y a las plataformas públicas de información territorial

Las Entidades Técnicas de Titulación debidamente acreditadas y con registro municipal vigente acceden, para el ejercicio exclusivo de las funciones previstas en la presente ley y en particular para la elaboración del diagnóstico físico legal de los sectores urbanos, a:

a) El servicio de Base Gráfica Registral de la SUNARP y los servicios de publicidad registral en línea, a fin de contar con información directa de los registros públicos sobre los predios matrices, sus inscripciones, superposiciones y antecedentes registrales.

b) Los sistemas y plataformas nacionales de información para el diagnóstico físico legal y la gestión del riesgo de desastres existentes a nivel nacional —como el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres (SIGRID) del CENEPRED y los que

hagan sus veces—, a efectos de verificar las condiciones de riesgo del sector objeto de formalización.

c) El Catastro Urbano Nacional, la Plataforma Nacional de Datos Georreferenciados (GeoPerú), la infraestructura de datos espaciales del Perú y las demás plataformas públicas de información territorial, catastral o geoespacial que resulten necesarias para el diagnóstico físico legal.

El acceso se otorga previa acreditación del registro municipal vigente de la ETT, bajo responsabilidad de esta y de sus profesionales respecto del uso de la información, la que solo puede destinarse a los procesos de formalización regulados por la presente ley, con observancia de la normativa de protección de datos personales. La SUNARP y las entidades administradoras de las plataformas aprueban, en un plazo de noventa (90) días hábiles, los mecanismos, convenios o módulos de acceso correspondientes, sin perjuicio del pago de las tasas por publicidad registral aprobadas conforme a ley.

CAPÍTULO III: DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES INDELEGABLES

Artículo 12.- Competencias indelegables

En los procesos regulados por la presente ley, las municipalidades conservan, de manera exclusiva e indelegable, las siguientes funciones:

a) La fiscalización concurrente y posterior de las actuaciones de las ETT y de los trabajos de campo y gabinete.

b) Las inspecciones de verificación in situ del sector urbano, de la consolidación de la posesión y de los posesionarios y conductores empadronados.

c) La evaluación y calificación de los expedientes técnicos y la emisión de los informes de conformidad técnica y legal.

d) La emisión de las resoluciones administrativas que dispongan el inicio del procedimiento, la anotación preventiva, la declaración de propiedad, la aprobación de planos de trazado y lotización, la inscripción del proceso de formalización integral en el Registro de Predios y la adjudicación individual de los lotes.

e) La suscripción de los títulos de propiedad por el alcalde y su entrega en acto público.

f) La resolución de las oposiciones y de los recursos impugnativos, conforme al TUO de la Ley N° 27444.

Artículo 13.- Plazos de la actuación municipal

La municipalidad emite los informes técnicos de calificación de los expedientes presentados por las ETT dentro de los cinco (5) días hábiles de recibidos, y tramita el levantamiento de las observaciones formuladas por el Registro de Predios dentro de los tres (3) días hábiles de

presentada la subsanación por la ETT. El incumplimiento injustificado genera responsabilidad funcional.

Artículo 14.- Programas municipales de titulación urbana

Las municipalidades pueden constituir, mediante ordenanza, programas municipales de titulación urbana como órganos desconcentrados con capacidad resolutiva en primera instancia para los procedimientos regulados en la presente ley. Donde no se constituyan, las funciones corresponden a la gerencia de desarrollo urbano o la que haga sus veces. La vía administrativa concluye ante la gerencia municipal.

CAPÍTULO IV: DEL PROCEDIMIENTO Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 15.- Procedimientos aplicables

Los procesos de formalización integral se tramitan conforme a los procedimientos regulados por la Ley N° 28687, la Ley N° 31056, la Ley N° 32267 y sus reglamentos, según la naturaleza estatal o privada del predio matriz: inmatriculación, primera inscripción de dominio, independización, acumulación, prescripción adquisitiva administrativa de dominio, regularización de tracto sucesivo y el procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad. La presente ley no crea procedimientos distintos; incorpora la participación de las ETT en su ejecución.

Artículo 16.- Inscripción registral

Las resoluciones municipales emitidas en los procesos regulados por la presente ley constituyen título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, conforme al artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 31056[5], aprobado por D.S. N° 002-2021-VIVIENDA[6]. La inscripción de los actos derivados de los procesos de formalización goza de la gratuidad de derechos registrales prevista en la legislación vigente.

La SUNARP habilita mesas de partes y canales de atención preferente para los títulos derivados de procesos de formalización integral municipal, y publica lineamientos registrales estandarizados para su calificación.

Artículo 17.- Adjudicación individual y título de propiedad

Concluida la formalización integral, la adjudicación individual se efectúa previa verificación municipal en campo del posesionario o conductor calificado de cada lote, publicación de la relación de beneficiarios y transcurso del plazo de oposición de quince (15) días calendario.

[5] Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización
[6] Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización

El acto resolutivo firme habilita la emisión del título de propiedad, que suscribe el alcalde y se inscribe en la partida registral del lote.

Artículo 18.- Restricción temporal de disposición de los predios adjudicados

Los predios adjudicados o titulados en el marco de la presente ley quedan sujetos a la carga registral de no disposición por el plazo de cinco (5) años, contados desde la inscripción del título de propiedad, únicamente cuando el lote provenga de:

a) la inmatriculación o primera inscripción de dominio del predio matriz a favor del Estado o de la municipalidad; o,

b) la independización de una partida matriz cuyo titular registral sea el Estado o alguna de sus entidades o dependencias.

Los predios titulados como resultado de procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio o de regularización de tracto sucesivo sobre predios de propiedad privada, así como aquellos cuya matriz no provenga de titularidad estatal, no están sujetos a la restricción prevista en el presente artículo y son de libre disposición desde su inscripción.

La carga se inscribe de oficio en la partida registral del lote y caduca de pleno derecho al vencimiento del plazo, sin necesidad de rogatoria ni acto administrativo adicional. No impide la constitución de hipoteca a favor de entidades del sistema financiero para fines de vivienda o mejoramiento del propio predio.

Artículo 19.- Áreas de aporte y equipamiento urbano: formalización gratuita como labor social

Los lotes o áreas que, dentro del sector urbano objeto de formalización, estén destinados a aportes reglamentarios o a uso público —parques, plazas, recreación pública, instituciones educativas, establecimientos de salud, comisarías, locales de instituciones públicas y demás equipamiento urbano— son formalizados e inscritos por la ETT a favor de la municipalidad o de la entidad pública correspondiente de manera gratuita, sin cobro de derecho, honorario ni contraprestación alguna a la municipalidad ni a entidad pública alguna, como parte de su labor social y de su contribución al ordenamiento de la ciudad.

En general, los terrenos de propiedad estatal comprendidos dentro del sector urbano en proceso de formalización integral que se destinen a los fines señalados en el párrafo anterior se formalizan en forma gratuita. El cumplimiento de esta obligación es condición para la conformidad municipal del proceso y se hace constar en el contrato suscrito con la organización representativa del sector.

Artículo 20.- Adjudicación de predios formalizados por COFOPRI

Las ETT pueden organizar los expedientes individuales y gestionar, ante la municipalidad competente, la adjudicación o titulación individual de los lotes que hubieren sido formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y que no hubieren

sido adjudicados, incluidos aquellos transferidos a los gobiernos locales en el marco del Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado por D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, y demás normas sobre la materia.

En estos casos son de aplicación las reglas de la presente ley en cuanto al contrato con los beneficiarios, el tarifario registrado, la verificación municipal, el acto resolutivo de adjudicación, la suscripción del título por el alcalde y la restricción del artículo 18 cuando la partida matriz provenga de titularidad estatal. La exclusividad del artículo 8 se aplica respecto del sector cuya adjudicación individual gestione la ETT en virtud del contrato suscrito con la organización representativa correspondiente.

Artículo 21.- Incorporación catastral y tributaria

Los sectores formalizados se incorporan al catastro urbano municipal con la información entregada por la ETT, remitiéndose a la administración tributaria municipal para la inscripción predial de los beneficiarios y la ampliación de la base tributaria.

CAPÍTULO V: DEL FINANCIAMIENTO

Artículo 22.- Financiamiento de los procesos

El costo de la elaboración de los expedientes técnicos y de los servicios prestados por las ETT es asumido por los beneficiarios del sector urbano objeto de formalización, conforme al contrato y tarifario registrados. Las actuaciones administrativas municipales vinculadas a los procesos de formalización integral son gratuitas para los beneficiarios, sin perjuicio de las tasas aprobadas en el TUPA para procedimientos distintos.

La aplicación de la presente ley no demanda recursos adicionales al tesoro público.

Artículo 23.- Transparencia de precios

La municipalidad publica los tarifarios registrados de las ETT reconocidas y puede aprobar, mediante ordenanza, valores máximos referenciales por tipo de servicio, previo estudio de costos, a fin de prevenir cobros abusivos, sin perjuicio de la libre competencia entre las entidades registradas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. - Reglamentación.

El Poder Ejecutivo, a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, reglamenta la presente ley en un plazo de noventa (90) días hábiles, regulando, como mínimo, los plazos máximos de ejecución de los procesos por las ETT, el contenido mínimo de los expedientes técnicos, el régimen de infracciones y sanciones y los formatos estandarizados.

SEGUNDA. - Adecuación de ordenanzas.

Las municipalidades adecúan sus ordenanzas y programas municipales de titulación urbana a la presente ley en un plazo de ciento veinte (120) días calendario. Los reconocimientos de entidades técnicas y los convenios de saneamiento físico legal suscritos con anterioridad conservan su validez y se adecúan a la presente ley en el mismo plazo.

TERCERA. - Asistencia técnica de COFOPRI.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) brinda asistencia técnica y capacitación a las municipalidades y a las ETT registradas, aprueba módulos de interoperabilidad de información catastral y mantiene la ejecución de los procesos de formalización en los ámbitos no intervenidos por las municipalidades.

CUARTA. - Lineamientos registrales.

La SUNARP, en un plazo de noventa (90) días hábiles, aprueba las directivas necesarias para la calificación e inscripción de los actos derivados de la presente ley, privilegiando la prevalencia de la información gráfica levantada en campo en los supuestos previstos por la Ley N° 32267.

QUINTA. - Vigencia de los plazos de formalización.

La presente ley se aplica a las posesiones informales constituidas hasta la fecha límite prevista por la Ley N° 32267 y las normas que la sustituyan o prorroguen.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA. - Incorporación del artículo 4-A a la Ley N° 28687.

Incorpórase el artículo 4-A a la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, en los siguientes términos:

> *"Artículo 4-A.- Entidades Técnicas de Titulación*
>
> *Las municipalidades provinciales y distritales pueden ejecutar los procesos de formalización y titulación a que se refiere la presente ley con la participación de Entidades Técnicas de Titulación de naturaleza privada, reconocidas y registradas conforme a la ley de la materia, conservando de manera indelegable la fiscalización, la conformidad técnica, la emisión de los actos resolutivos y la suscripción de los títulos de propiedad. El costo de los servicios de dichas entidades es asumido por los beneficiarios."*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. El problema: la informalidad predial urbana persiste como brecha estructural

La informalidad predial constituye una de las brechas estructurales más persistentes del Perú. Conforme a la información pública disponible, más de dos millones de predios urbanos carecen de título de propiedad inscrito; el Instituto Peruano de Economía estimó que, al cierre de 2025, el 61.7% de las viviendas urbanas del país eran informales; y estudios especializados advierten que alrededor del 93% del nuevo suelo urbano generado desde el año 2001 corresponde a urbanizaciones de origen informal. Entre 2007 y 2024 se crearon aproximadamente 1.6 millones de viviendas informales, cuyas familias esperan en promedio quince años para acceder a servicios básicos.

La Encuesta Nacional de Hogares del INEI confirma el estancamiento: en el año 2012 el 58.6% de las viviendas particulares propias contaba con título de propiedad; una década después, en 2022, el porcentaje descendió a 54.8%. Es decir, pese a los esfuerzos de COFOPRI y del Fondo Mivivienda, la informalidad no solo no se reduce, sino que crece más rápido que la capacidad estatal de titular.

La carencia de título registrado no es un problema meramente documental: impide el acceso al crédito formal, a los programas estatales de vivienda y mejoramiento urbano, a la inversión pública en servicios, y mantiene a millones de familias en la precariedad jurídica, alimentando el tráfico de terrenos y los conflictos posesorios.

2. El «capital muerto»: la vigencia de El Misterio del Capital

Hernando de Soto demostró en El Misterio del Capital (2000) que la riqueza de los pobres del Perú y de los países en desarrollo constituye «capital muerto»: activos poseídos pero no representados formalmente, que no pueden transformarse en garantía, crédito ni inversión. Para el caso peruano estimó ese capital muerto en más de US$ 74 mil millones, varias veces el valor de las empresas listadas en la bolsa local. Su diagnóstico mantiene plena vigencia: «el problema del siglo XXI son los papeles sin bienes en los mercados desarrollados y los bienes sin papeles en los países en desarrollo». La titulación formal es, en esa línea, la llave que convierte la posesión en capital: permite hipotecar, transferir, invertir y tributar. Cada título de propiedad inscrito incorpora un activo al circuito económico formal y expande la base tributaria municipal.

3. La respuesta estatal centralizada es insuficiente: evidencia presupuestal

El Estado ha concentrado en COFOPRI los recursos públicos destinados a la formalización. El Presupuesto Institucional de Apertura de COFOPRI para el año 2024 ascendió a S/ 193.05 millones (S/ 84.60 millones para actividades y S/ 108.46 millones para inversiones), con una meta institucional de 50,777 títulos inscritos en el año. La propia entidad, mediante el Informe N° D000228-2023-COFOPRI-OPP, ha estimado que

cada título de propiedad que emite tiene un costo de S/ 1,908.60, calculado sobre el presupuesto devengado del año 2022 por toda fuente (S/ 102'756,854) y los 53,839 títulos inscritos ese año; si se considera la inversión total del pliego 2024 frente a su meta anual, el costo por título asciende a un orden de S/ 3,800.

Las series históricas de COFOPRI evidencian, además, una tendencia decreciente y volátil: de 94,344 lotes formalizados en 2012 se pasó a 1,989 en 2020, 8,779 en 2021 y 55,192 en 2022; y de 70,113 títulos otorgados en 2012 a 34,952 en 2020, 15,104 en 2021 y 53,196 en 2022, este último impulsado por la transferencia a los gobiernos locales de lotes formalizados y no adjudicados dispuesta por el D.S. N° 002-2021-VIVIENDA.

A ese ritmo —del orden de 50 mil títulos anuales— cerrar la brecha de más de dos millones de predios sin título demandaría alrededor de cuarenta años, sin contar el crecimiento vegetativo de la informalidad. La conclusión es inequívoca: el modelo exclusivamente estatal y centralizado no alcanza.

Paralelamente, las municipalidades provinciales y distritales —que por mandato de los artículos 73 y 79 de la Ley N° 27972, de la Ley N° 28687 y de la Ley N° 31560 ostentan competencia exclusiva y excluyente para la formalización y titulación en sus jurisdicciones— no reciben del Estado ninguna asignación presupuestal específica para dicho fin. Tienen la competencia legal, pero no el presupuesto: los recursos se transfieren a COFOPRI, cuyo régimen temporal extraordinario ha sido prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2026. Esta asimetría explica que la mayoría de gobiernos locales abdique de hecho, a favor de COFOPRI, una competencia que la ley les reconoce.

Indicador	Dato	Fuente referencial
Predios urbanos sin título	Más de 2 millones	MVCS / Infobae, mayo 2026
Viviendas urbanas informales	61.7% (2025)	Instituto Peruano de Economía
Expansión urbana informal desde 2001	≈ 93%	GRADE / El Comercio
Viviendas propias con título (ENAHO)	58.6% (2012) → 54.8% (2022)	INEI, cit. PL 8052/2023-CR

PIA COFOPRI 2024	S/ 193.05 millones	Proyecto de Presupuesto MVCS 2024
Meta de títulos COFOPRI 2024	50,777	El Peruano
Costo por título (devengado 2022)	S/ 1,908.60	Informe N° D000228-2023-COFOPRI-OPP
Costo por título (PIA 2024 / meta)	≈ S/ 3,800	Elaboración propia
Costo vía judicial / notarial	S/ 2,000-3,000 / S/ 7,000-10,000	PL 8052/2023-CR
Capital muerto estimado (Perú)	US$ 74.2 mil millones	H. de Soto, El Misterio del Capital
Presupuesto municipal asignado a titulación	S/ 0.00	Leyes anuales de presupuesto

4. El antecedente determinante: la experiencia normativa de la Municipalidad Provincial de Jaén

Esta iniciativa no propone un modelo teórico. Propone elevar a rango legal un modelo que ya fue normado por ordenanza, ejecutado durante cinco años y llevado hasta la inscripción registral por un gobierno local: la Municipalidad Provincial de Jaén, en el departamento de Cajamarca. Dos ordenanzas municipales sucesivas documentan ese recorrido, y de ellas proviene directamente el articulado que se somete a consideración del Congreso.

4.1. Primera etapa — Ordenanza Municipal N° 06-2021-MPJ/A (28 de enero de 2021)

Aprobada por Acuerdo de Concejo N° 022-2021-CP/SO del 27 de enero de 2021, y sustentada en el Informe Legal N° 0061-2021-MPJ/GAJ y el Informe N° 0019-2021-MPJ/GDUAT/SGDURC, creó el Programa Municipal de Titulación Urbana denominado «A Titular Jaén», con cinco títulos, veintidós artículos y tres disposiciones finales y transitorias. Sus aportes estructurales fueron:

- Un programa municipal como dependencia desconcentrada, con autonomía administrativa y funcional y capacidad resolutiva en primera instancia, quedando la Gerencia Municipal como segunda y última instancia administrativa.

- El reconocimiento de las Entidades Técnicas como responsables técnica y jurídicamente del proceso, con equipo profesional mínimo de ingeniero civil o arquitecto y abogado.

- La regla de conducción del sector: cada Entidad Técnica titula los predios que ella misma formalizó, sin la cual la inversión privada carece de retorno.

- El carácter exclusivamente colectivo del procedimiento y su conclusión con la inscripción registral y la asignación de partidas individuales por lote.

Bajo este marco se ejecutó el saneamiento del Centro Urbano Informal «Las Tunas», que culminó en aproximadamente diez meses y medio con 113 partidas registrales individuales inscritas a nombre de la municipalidad con fines de adjudicación individual, con gratuidad registral y sin que se formulara oposición alguna.

4.2. Segunda etapa — Ordenanza Municipal N° 09-2026-MPJ/A (27 de marzo de 2026)

Tras cinco años de aplicación, la propia municipalidad evaluó su programa y lo reformó. Mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 020-2026-CPJ/SO del 4 de marzo de 2026, adoptado por votación unánime del pleno, se aprobó la Ordenanza Municipal N° 09-2026-MPJ/A, que derogó la Ordenanza N° 06-2021-MPJ/A y creó la Unidad Funcional «Programa Integral de Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia de Jaén», denominada «JAÉN, TITULA TU FUTURO», con ocho títulos, sesenta y cinco artículos y nueve disposiciones complementarias y transitorias, incorporando además los derechos de tramitación al Texto Único de Procedimientos Administrativos de la entidad.

El expediente que sustenta esta ordenanza —Memorándum N° 751-2025-MPJ/GM, Informes Legales N° 003-2026/MPJ-GDT-AL/JCPE y N° 46-2026-MPJ/OAJ, Informes N° 013-2026-MPJ/GDT-SGDTC y N° 003-2026-MPJ/GDT/JEBD, y Dictamen N° 005-

2026-MPJ/CDUOT— acredita que la reforma respondió a la necesidad de «institucionalizar un programa municipal de titulación urbana modernizado, eficiente y alineado con la normativa nacional vigente», en particular con la Ley N° 32267 y su Segunda Disposición Complementaria Final, que obliga a las entidades de la Administración Pública a adecuar sus procedimientos internos dentro de los noventa días hábiles de su entrada en vigor.

La relevancia de esta segunda ordenanza para el presente proyecto es decisiva: no se trata de un ensayo inicial, sino de una norma perfeccionada a partir de la experiencia práctica, que ya incorpora, con redacción propia, las mismas salvaguardas que esta ley propone extender a todo el país. La correspondencia es literal:

Salvaguarda	Ordenanza N° 09-2026-MPJ/A	Proyecto de ley
Registro y acreditación de las entidades técnicas, con código y vigencia anual renovable	Arts. 13, 14, 17 y 19 — Código de Registro con estructura «ETA-0000-AAAA», vigencia de un año, renovación con treinta días de anticipación	Arts. 5 y 10
Idoneidad profesional exigible y experiencia acreditada	Art. 16 — ingeniero civil o arquitecto acreditado como verificador con tres años de experiencia y abogado con dos años; certificados de habilidad vigentes	Art. 6
Probidad: sin sanción del OSCE ni condena por lavado de activos	Arts. 16.9 y 16.10 — declaraciones juradas del representante legal, socios, directores y apoderados	Art. 6.c
Responsabilidad técnica y legal de la entidad y su equipo	Art. 15 — responsables de toda la información brindada a la municipalidad	Art. 9

Conducción del sector y prohibición de prácticas monopólicas	Arts. 5.1.x, 18 y 23.2.d — el programa regula la cantidad de sectores por entidad y obliga a respetar los sectores autorizados	Art. 8
Prohibición de trasladar al beneficiario el costo de la acreditación	Art. 20 — el derecho de 50% de la UIT lo asume la entidad técnica; su traslado constituye infracción muy grave con suspensión o cancelación	Arts. 10 y 14
Prohibición de actuar en zonas de riesgo no mitigable	Arts. 5.1.j y 21.d — ninguna entidad técnica puede iniciar expediente ni efectuar cobro en zonas declaradas de riesgo no mitigable; prohibición sobre fajas marginales, derecho de vía, zonas arqueológicas y de seguridad	Art. 3
Incompatibilidad del servidor público	Art. 23.2.g — prohibición de que servidores de la municipalidad integren entidades técnicas	Art. 6
Contrato escrito con la organización beneficiaria	Arts. 10 y 21.n — contrato suscrito y copia fedateada remitida al programa municipal	Art. 10
Deber de denunciar el tráfico de lotes	Art. 23.2.j — informar la venta de lotes sin título para la intervención de la Subgerencia de Fiscalización	Art. 9
Competencias municipales indelegables	Arts. 5.1, 5.6 y 5.7 — el programa resuelve en primera instancia, la Gerencia de Desarrollo Territorial las apelaciones y el alcalde suscribe los títulos	Art. 12

Incorporación al padrón tributario	Art. 12 — traslado de la información de beneficiarios a la oficina de rentas dentro de cinco días hábiles	Art. 21

El cuadro precedente demuestra que el articulado propuesto no es una construcción doctrinaria ni una importación normativa: es la sistematización de reglas que un gobierno local peruano redactó, aprobó por unanimidad de su concejo y viene aplicando. Lo que esta ley aporta es aquello que una ordenanza municipal no puede lograr por sí sola: alcance nacional, uniformidad de criterios entre municipalidades, oponibilidad frente a terceros y a las instancias registrales, y seguridad jurídica para la inversión privada que financia el proceso.

4.3. Otras experiencias municipales concordantes

El modelo de Jaén no es un caso aislado. Otros gobiernos locales han llegado, de manera independiente, a una arquitectura equivalente:

- Municipalidad Distrital de Pichari (La Convención, Cusco): mediante Ordenanza Municipal N° 013-2025-MDP/LC implementó los procesos de formalización y titulación de predios urbanos, con plazos perentorios de calificación —cinco días para informes técnicos y tres días para el levantamiento de observaciones registrales—, procedimientos exclusivamente colectivos y requisitos documentales estandarizados.

- Municipalidad Distrital de Sivia (Huanta, Ayacucho): mediante convenio suscrito el 27 de agosto de 2025 con una empresa consultora especializada, encargó a esta el levantamiento topográfico, el padrón de posesionarios, el diagnóstico físico legal, los expedientes técnicos, la gestión de la inscripción registral, los expedientes individuales de adjudicación y la impresión de títulos, conservando la municipalidad la supervisión, la aprobación de expedientes y la emisión de resoluciones y títulos, sin erogación municipal alguna.

Tres jurisdicciones distintas, sin coordinación entre ellas, convergieron en la misma solución: el privado especializado financia y ejecuta la operación técnica; la municipalidad conserva íntegramente la potestad pública —fiscalización, conformidad, resolución y título—; y el beneficiario asume el costo del servicio técnico, sustancialmente menor al costo unitario estatal, recibiendo a cambio un título inscrito en meses y no en décadas. Cuando una misma respuesta emerge de forma espontánea en varias jurisdicciones, no estamos ante una ocurrencia local sino ante una solución que la realidad ya encontró y que corresponde al legislador ordenar.

5. Antecedente legislativo: el Proyecto de Ley N° 8052/2023-CR

La presente iniciativa recoge y desarrolla el Proyecto de Ley N° 8052/2023-CR, «Ley que fortalece la capacidad resolutiva y de gestión que tienen los gobiernos locales en los procesos de formalización y titulación de predios urbanos», presentado el 5 de junio de 2024 por el Grupo Parlamentario Perú Bicentenario a iniciativa del congresista Elías Marcial Varas Meléndez. Dicho proyecto propuso ya la iniciativa ciudadana en los procesos de formalización a través de empresas acreditadas ante las municipalidades constituidas en Entidades Técnicas de Titulación de Predios —con un equipo mínimo de ingeniero o arquitecto y abogado—, la creación de gerencias municipales de formalización con funciones indelegables, y la exoneración de tasas y derechos registrales a favor de las municipalidades. Asimismo, documentó los antecedentes legislativos de la materia (Ley N° 24513, D.Leg. 803, Ley N° 27046, Ley N° 28923, Ley N° 29320, Ley N° 29802, Ley N° 30513, Ley N° 30711, entre otras) y los proyectos de ley N° 580/2021-CR, 2368/2021-CR, 3351/2022-CR, 3885/2022-CR, 4510/2022-CR, 5927/2023-CR y 7721/2023-CR, orientados a ampliar los plazos y optimizar los procesos de formalización. La presente propuesta perfecciona ese antecedente incorporando el régimen completo de las ETT, sus responsabilidades, las salvaguardas para los beneficiarios y las precisiones registrales que se detallan a continuación.

6. Contenido de la propuesta

La ley reconoce a las Entidades Técnicas de Titulación (ETT) y regula su registro municipal, requisitos, funciones, responsabilidades y régimen contractual con los beneficiarios. Establece la conducción técnica exclusiva del sector por la ETT que inició el proceso —regla de asignación que garantiza el retorno de la inversión privada efectuada en la formalización integral, sin la cual el modelo es financieramente inviable—, con causales tasadas de pérdida de exclusividad que protegen al beneficiario frente al abandono o incumplimiento. Reserva a las municipalidades, como competencias indelegables, la fiscalización concurrente y posterior, las inspecciones de verificación, los informes de conformidad técnica, los actos resolutivos que permiten la inscripción de los sectores en el Registro de Predios y la adjudicación individual, y la suscripción de los títulos por el alcalde. Dispone que el costo de los expedientes es asumido por los beneficiarios, consagra la gratuidad de las actuaciones municipales y registrales conforme a la legislación vigente, y establece mecanismos de transparencia de precios.

Adicionalmente, la propuesta contiene cuatro precisiones sustantivas:

- **Responsabilidad personal de los profesionales:**

  Las sanciones de suspensión, cancelación de registro e inhabilitación comprenden también a los profesionales intervinientes (ingeniero civil o arquitecto

y abogado), con comunicación a sus colegios profesionales, evitando que el simple cambio de razón social permita eludir la sanción.

- **Restricción de disposición focalizada:**

  La carga de no disposición por cinco (5) años se aplica únicamente a los predios provenientes de inmatriculación o primera inscripción de dominio, o independizados de partida matriz de titularidad estatal —donde el Estado transfiere gratuitamente o a precio social un activo público—; los predios titulados por prescripción adquisitiva o tracto sucesivo sobre propiedad privada son de libre disposición, pues en ellos el beneficiario consolida un derecho ya adquirido por posesión.

- **Labor social obligatoria:**

  Las áreas de aporte y de uso público del sector (parques, instituciones educativas, comisarías, locales públicos y demás equipamiento urbano) y, en general, los terrenos estatales del sector destinados a tales fines, son formalizados por la ETT en forma gratuita, sin cobro alguno a la municipalidad, como contribución al ordenamiento de la ciudad.

- **Cierre del ciclo COFOPRI:**

  Las ETT pueden organizar los expedientes y gestionar la adjudicación individual de los lotes formalizados por COFOPRI y no adjudicados —incluidos los transferidos a los gobiernos locales al amparo del D.S. N° 002-2021-VIVIENDA—, miles de los cuales permanecen inscritos a nombre del Estado sin titular final, desaprovechando la inversión pública ya efectuada.

7. Base constitucional y competencial

La propuesta se sustenta en los artículos 70 (inviolabilidad del derecho de propiedad), 194 (autonomía municipal) y 195 (competencia de los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano y el acondicionamiento territorial) de la Constitución. No invade competencias del Poder Ejecutivo: no crea organismos públicos, no impone gasto y regula una materia —formalización de la propiedad informal— cuyo desarrollo legal corresponde al Congreso conforme a los precedentes de las Leyes N° 28687, 31056, 31560 y 32267. La participación privada bajo control público se alinea con el principio de subsidiariedad económica del artículo 60 de la Constitución.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La iniciativa no irroga gasto al tesoro público: los costos de los procesos son asumidos por los beneficiarios directos, como ya ocurre en las experiencias municipales descritas, y las actuaciones estatales se ejecutan con los recursos ordinarios de cada entidad.

Agente	Costos	Beneficios
Beneficiarios (posesionarios)	Pago del servicio técnico de la ETT, según tarifario registrado y contrato	Título de propiedad inscrito en plazos cortos; acceso al crédito y a programas de vivienda; seguridad jurídica; incremento del valor del predio
Municipalidades	Recursos ordinarios ya asignados a sus unidades de desarrollo urbano	Ejercicio efectivo de su competencia sin demanda presupuestal; catastro actualizado; ampliación de la base tributaria (impuesto predial y arbitrios)
Gobierno nacional / COFOPRI	Ninguno adicional; asistencia técnica con presupuesto vigente	Aceleración del cierre de brecha sin inversión adicional; focalización de COFOPRI en ámbitos no atendidos
SUNARP	Emisión de directivas con recursos propios	Títulos estandarizados y de mejor calidad técnica; reducción de observaciones y reingresos
Sector privado (ETT)	Inversión en equipos profesionales y procesos	Mercado formal de servicios de titulación con reglas claras y retorno garantizado por la regla de asignación de sectores

En términos agregados, cada título formalizado incorpora capital inmobiliario al circuito económico formal (efecto De Soto), genera contribuyentes prediales nuevos para los gobiernos locales y reduce los costos sociales asociados al tráfico de terrenos y a los conflictos posesorios. El costo por título bajo el modelo propuesto es asumido voluntariamente por el beneficiario a precios de mercado competitivos y transparentes, frente a un costo estatal por título que la propia COFOPRI estima en S/ 1,908.60 (Informe N° D000228-2023-COFOPRI-OPP, sobre devengado 2022) y que asciende a un orden de S/ 3,800 si se considera el íntegro del pliego 2024 frente a su meta anual; capacidad estatal que, además, es insuficiente para cerrar la brecha en menos de cuatro décadas. Adicionalmente, el modelo genera un beneficio fiscal directo para las municipalidades: las áreas de aporte y equipamiento urbano se formalizan gratuitamente como labor social de las ETT, y los lotes formalizados por COFOPRI sin adjudicar se convierten en títulos entregados y en contribuyentes prediales, rentabilizando inversión pública ya ejecutada.

EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La ley incorpora el artículo 4-A a la Ley N° 28687 y se articula, sin derogarlas ni modificarlas en lo demás, con la Ley N° 31056, la Ley N° 31560, la Ley N° 32267, el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA y el D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, cuyos procedimientos permanecen vigentes. No crea procedimientos administrativos nuevos: ***regula la participación de agentes privados en la ejecución técnica de los ya existentes***. Complementa la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, sin alterar el reparto competencial. Su desarrollo reglamentario corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO

La propuesta se enmarca en la Política de Estado N° 21 del Acuerdo Nacional (Desarrollo en infraestructura y vivienda), que compromete al Estado a facilitar el acceso a la vivienda y a la formalización de la propiedad; en la Política N° 34 (Ordenamiento y gestión territorial); y contribuye a los Objetivos de Desarrollo Sostenible 1.4 (derechos de propiedad segura para todos) y 11.1 (acceso a vivienda adecuada y segura) de la Agenda 2030, así como a la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo aprobada por D.S. N° 012-2021-VIVIENDA.

ANEXOS DOCUMENTALES

Se acompañan al presente proyecto, como sustento de la experiencia municipal invocada en la exposición de motivos, los siguientes documentos:

- Ordenanza Municipal N° 06-2021-MPJ/A, de 28 de enero de 2021, que creó el Programa Municipal de Titulación Urbana «A Titular Jaén» (cinco títulos, veintidós artículos y tres disposiciones finales y transitorias), aprobada por Acuerdo de Concejo N° 022-2021-CP/SO.
- Ordenanza Municipal N° 09-2026-MPJ/A, de 27 de marzo de 2026, que crea la Unidad Funcional «Programa Integral de Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia de Jaén — JAÉN, TITULA TU FUTURO» (ocho títulos, sesenta y cinco artículos y nueve disposiciones complementarias y transitorias), aprobada por unanimidad mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 020-2026-CPJ/SO.
- Ordenanza Municipal N° 013-2025-MDP/LC de la Municipalidad Distrital de Pichari y convenio de saneamiento físico legal suscrito por la Municipalidad Distrital de Sivia el 27 de agosto de 2025.

Jaén, agosto de 2026.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 06– 2021 – MPJ/A

Jaén, 28 de Enero de 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN;

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN;

VISTO.
El Acuerdo de Concejo **N° 022 - 2021-CPJ/SO** de la Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 27 enero de 2021 donde se aprueba el programa de titulación urbana denominado " A Titular Jaén" Informe legal N° 0061-2021-MPJ/GAJ, el informe N° 0019-2021-MPJ/GDUAT/SGDURC/ARQ.CARC;

CONSIDERANDO:
Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado mediante Ley N° 27680, que aprueba la Reforma Constitucional del Capítulo XIV y el Título IV sobre descentralización, donde establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que tienen autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia; en concordancia con lo establecido por el Artículo II del Título Preliminar de la "Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972";

Que, el Artículo 11 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 establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo, 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, señala que, las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. (...)";

Que, los incisos 3) y 8) del artículo 9° de la mencionada Ley Orgánica de Municipalidades establecen que es atribución del Concejo Municipal "Aprobar el régimen de organización interior y funcionamiento del gobierno local, así como aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los Acuerdos";

Que, el Artículo 73 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades; establece como una competencia exclusiva de las municipalidades provinciales la planificación integral del desarrollo local y el ordenamiento territorial a nivel provincial, la organización del espacio físico y el uso del suelo; así como el catastro urbano y el saneamiento físico legal de asentamientos humanos;

Que, el Artículo 79 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades; establece como una función exclusiva de las municipalidades provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; aprobar el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos; así como el Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos;

Que, la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos; así como el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; establece como una competencia exclusiva y excluyente de las Municipalidades provinciales la formalización de las propiedad urbana; dotando de mecanismos para su formalización; desde el reconocimiento de Asentamientos Humanos hasta la implementación de procesos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio; todos ellos orientados a formalizar

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

Las propiedades que en la actualidad vienen siendo ocupadas por personas que no han podido inscribir o registrar sus derechos el Registro de propiedad inmueble;

Que, la Ley N° 31056 - Ley que amplia los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, comprendiendo dentro de los procesos de formalización las posesiones informales que se encuentren en terrenos de dominio privado del estado y en terreno hasta el 31 de diciembre del 2015

Que, es política de este gobierno municipal promover la formalización de la propiedad urbana dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Provincial de Jaén; con la finalidad de dotar de instrumentos jurídicos que permitan el ejercicio y defensa de su derecho de propiedad, así como de un instrumento que facilite el acceso al crédito como un mecanismo para la mejora del derecho de propiedad;

Que, en sesión ordinaria de concejo de fecha 27 de enero de 2021 mediante el Acuerdo N° 022- 2021-CPJ/SO.- El Concejo Municipal, por UNANIMIDAD, acuerda .Aprobar el Proyecto de Ordenanza Municipal que crea el Programa de Titulación Urbana denominado "A Titular Jaén".

En este Sentido y por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades conferidas en el Artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, se aprobó la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE CREA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE TITULACIÓN URBANA
TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Articulo 1.- La presente Ordenanza tiene por finalidad regular y ordenar los procedimientos administrativos de la Municipalidad Provincial de Jaén, con la finalidad de mejorar la prestación de los servicios públicos y facilitar el acceso a la formalización de la propiedad urbana; promoviendo la iniciativa ciudadana para la formalización y titulación integral de los diferentes asentamientos humanos y posesiones informales de la Provincia de Jaén; así como la ampliación e integración del catastro urbano de la ciudad de Jaén

Se encuentran comprendidos dentro de estos procedimientos de formalización los terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre del 2015.

Artículo 2.- Facilitar los procedimientos administrativos y plazos que permitan titular las posesiones informales en el ámbito de la provincia de Jaén, en tal sentido se tienen los siguientes objetivos:

1. Dotar a los posesionarios informales de un instrumento jurídico que les permita obtener y consolidar su derecho de propiedad de los inmuebles que tienen en posesión y conducción.
2. Mejorar el Catastro Urbano de la ciudad de Jaén.
3. Mejorar la recaudación Municipal a través de la ampliación de la base tributaria.

Articulo 3.-BASE LEGAL

- Constitución Política del Estado
- Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y sus modificatorias
- Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General
- Código Civil
- Ley N° 28687 -Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y sus modificatorias
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA – Reglamento de la Ley N° 28687 -Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y sus modificatorias
- Ley N° 28923 - Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

- -Decreto Supremo N° 017-2006-VIVIENDA - Decreto Supremo que aprueba el reglamento de los Titulos II y III de la Ley N° 28687 "Ley de desarrollo complementario de la formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos"
- Ley N° 31056 - Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización

Articulo 4°: Ámbito de Aplicación
La presente Ordenanza será de aplicación para la formalización integral de todos los asentamientos humanos y posesiones informales que se encuentran dentro del ámbito de la provincia de Jaén, Región Cajamarca; comprendiendo terrenos públicos o privados que hayan sido ocupados antes del 31 de diciembre del 2015

Articulo 5°: Definiciones

1. **Programa Municipal de Titulación Urbana**
   El Programa Municipal de titulación Urbana, es una dependencia desconcentrada de la Municipalidad Provincial de Jaén, que cuenta con autonomía administrativa y funcional dependiente de la Gerencia Municipal; teniendo capacidad resolutiva en primera instancia para atender todas las peticiones administrativas relativas a los procesos de formalización integral de la propiedad urbana; así como para los procesos individuales de adjudicación de predios.
   El Programa de Titulación Urbana, estará bajo la Dirección de equipo de profesionales integrado por un Ingeniero Civil o Arquitecto y un Abogado, la dirección del equipo recaerá en cualquiera de los profesionales antes mencionados.
   Corresponde a la Gerencia Municipal resolver las impugnaciones y reclamos que se presenten en segunda instancia, dando por concluida la vía administrativa.

2. **Comité Pro Titulación**
   El Comité Pro Titulación se constituirá en el sector urbano donde se realizará el proceso de formalización integral y titulación de predios; será la organización encargada de representar a los beneficiarios y solo se requerirá ante la ausencia de una Junta Vecinal u otra organización sin fines de lucro debidamente constituida e inscrita en Registros Públicos.

3. **Entidades Técnicas**
   Las entidades técnicas, están constituida por la persona natural o jurídica, responsable técnica y jurídicamente del proceso de formalización de la propiedad urbana y titulación de predios.
   Las entidades técnicas serán reconocidas y autorizadas como tales por el Programa Municipal de Titulación Urbana, para lo cual deberán de contar con un equipo de profesionales integrado por Ingeniero Civil o Arquitecto y un Abogado, quienes conjuntamente con el representante legal serán los responsables técnicos y legales de todo el proceso integral de formalización y titulación de predios urbanos; así como de la incorporación al catastro municipal de los sectores urbanos objeto de formalización integral
   Cada Entidad Técnica será la responsable de titular los predios que ha formalizado, el Programa de Municipal de titulación Urbana no aceptara ni tramitara la titulación de predios que no ha formalizado la Entidad Técnica, tampoco se tramitara la titulación de predios sin la participación de la Entidad Técnica correspondiente.

TITULO II: ÓRGANOS COMPETENTES

Artículo 6°. - El Programa de Titulación Municipal, emitirá los actos resolutivos que requieran los procedimientos de formalización de la propiedad informal.

Artículo 7°. - La Gerencia Municipal será la encargada de resolver los recursos impugnativos que se presente contras los actos resolutivos emitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano. La vía administrativa concluye en la Gerencia Municipal.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

Artículo 8°. - El Alcalde suscribirá los títulos de propiedad, previo acto resolutivo administrativamente firme, que disponga la adjudicación o titulación de un determinado beneficiario.

TITULO III: LAS POSESIONES INFORMALES

Artículo 9°. -Las posesiones informales se constituyen sobre predios de dominio privado y de dominio del estado; formalizándose a través de procedimientos de inmatriculación, independización, acumulación, prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo.

Artículo 10°. - La formalización de la propiedad se realizará fundamentalmente en aquellos sectores urbanos consolidados, donde más del 50% del terreno se encuentra debidamente construido.

Artículo 11°. -Los sectores urbanos que requieran formalizarse, realizaran sus trámites a través de sus organizaciones de base, asociaciones y otro tipo de organización, pudiendo constituir comités de gestión con dicha finalidad. Teniendo estos la representación y responsabilidad ante la Municipalidad de toda la gestión administrativa; hasta el otorgamiento de los respectivos títulos de propiedad.

Las organizaciones de los beneficiarios, realizarán sus procesos de formalización a través de una Entidad Técnica, para lo cual deberán de suscribir el contrato respectivo; comunicado y alcanzando el contrato suscrito al Programa Municipal.

Los trámites administrativos para el otorgamiento del título de propiedad, solo se podrán realizar a través de la Entidad Técnica que ejecuto el proceso de formalización integral

Artículo 12°. - Iniciados los procedimientos de formalización de un determinado sector, la Municipalidad no podrá, bajo responsabilidad del Gerente de Desarrollo Urbano, visar planos para la realización de procesos individuales; debiendo de comunicar a los solicitantes el inicio del procedimiento de formalización, precisando los datos de la organización y la Entidad Técnica de titulación responsable.

El Programa Municipal de Titulación notificara a la Gerencia de Desarrollo Urbano con el Plano de la Poligonal perimétrica del sector que va a ser objeto del proceso de titulación.

Artículo 13°. - Bajo responsabilidad, la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano deberá de brindar a las Entidades Técnicas las fichas catastrales que re requieran para que contribuyan a la consolidación del catastro urbano y se incorporen los sectores formalizados al catastro urbano municipal.

Habilitada y transferida la información catastral, la Oficina de Rentas iniciara de oficio los procedimientos de fiscalización tributaria a efectos de que los posesionarios y conductores de las diferentes posesiones informales puedan pagar sus impuestos, arbitrios y tasas municipales.

TITULO IV: LA FORMALIZACIÓN INTEGRAL

Artículo 14°. - Los procedimientos de formalización de la propiedad, a cargo de la Municipalidad, son única y exclusivamente colectivos; no existen procedimientos de formalización individual; y se realizan sobre determinados sectores en forma integral, contribuyendo a la generación del catastro municipal.

Artículo 15°. -Emitido el acto resolutivo a través del cual se inicia el procedimiento administrativo de formalización integral, señalado en el Artículo 7 del presente Reglamento, se deberá de efectuar tres publicaciones interdiarias en un diario local; y una publicación en el Diario Oficial "El Peruano" de un extracto de la resolución administrativa emitida.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

En los procedimientos de prescripción administrativa colectiva, se deberá de notificar a los propietarios o titulares registrales de los predios, por vía notarial y bajo responsabilidad del Gerente del Programa Municipal de Titulación Urbana; sin perjuicio de las publicaciones dispuestas en el párrafo anterior.

Artículo 16°. - Los propietarios registrales o cualquier otra persona que considere que sus derechos están siendo afectados, podrán apersonarse al Programa Municipal de Titulación Urbana y tomar conocimiento del trámite iniciado; pudiendo oponerse a dicho trámite, previa acreditación documental de sus derechos.

Las oposiciones que se generen, deberán de correrse traslado dentro de los cinco (05) días; para que se formulen los descargos correspondientes dentro de un plazo similar; recepcionados los descargos; deberá de resolverse administrativamente la oposición, bajo responsabilidad dentro de los quince (15) días siguientes. Lo resuelto por Gerente del Programa Municipal de Titulación Urbana podrá ser impugnado ante la Gerencia Municipal, dentro de los quince (15) días de notificado el acto resolutivo que resuelve la oposición. En esta instancia se agota la vía administrativa. Contra lo resuelto en segunda instancia procede la acción contencioso administrativa.

Artículo 17°. – El Programa Municipal de Titulación Urbana, priorizara el levantamiento de observaciones de orden técnico que formule registros públicos en los procedimientos de formalización integral, debiendo de emitir los actos y actuaciones administrativas que se requieran, sin mayores tramites y dilaciones.

Artículo 18°. - El procedimiento administrativo concluye con la inscripción en registros públicos del proceso de formalización integral y la asignación de las partidas registrales de cada uno de los lotes que integran el sector urbano formalizado.

Las Entidades Técnicas deberán de entregar a la Municipalidad un expediente completo, integral en físico y digital de todo el proceso de formalización.

TITULO IV: LA TITULACIÓN O ADJUDICACIÓN INDIVIDUAL

Artículo 19°. - Bajo responsabilidad de la Entidad Técnica, se requerirá la adjudicación o titulación de cada uno de los lotes inscritos en registros públicos; requiriéndose para ello:

- Documento de Identidad de los beneficiarios
- Documento con el cual se acredite la propiedad del terreno
- Copia simple de la Partida Registral del predio.
- Declaración Jurada de Autovaluo, correspondiente al año en que se solicita la adjudicación o titulación del predio.
- Declaración Jurada del beneficiario donde se precise que sobre el solar objeto de la titulación o adjudicación no existe proceso judicial donde se discutan los derechos de propiedad del predio ni ningún tipo de conflicto. Bajo sanción de nulidad.
- Declaración Jurada de al menos tres (03) vecinos colindantes, que bajo responsabilidad declaren que es el conductor y posesionario del predio.
- Ficha Catastral del predio, en A3, conteniendo imagen satelital del predio, fotografía de la fachada del inmueble, plano de ubicación, localización y perimétrico, numero de partida registral, indicación de la manzana y lote, código de rentas; datos de los propietarios y fotografía de los documentos de identidad; firma y huella de los propietarios del inmueble; así como la firma del profesional, del presidente de la organización de base y del representante legal de la Entidad Técnica responsable del proceso de formalización, bajo responsabilidad.

La documentación será entregada en forma física y digital.

Artículo 20°. - Corresponde al Programa de Titulación Municipal verificar la información, bajo responsabilidad del responsable del área y del técnico asignado; constando en campo, a los posesionarios y conductores de cada uno de

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

los predios que se van a adjudicar; el área legal emitirá el informe correspondiente; debiendo de emitirse el acto administrativo que dispone la adjudicación o titulación de los beneficiarios.

La Entidad Técnica de titulación deberá de efectuar la publicación de la relación de beneficiarios, por tres días interdiarias, en un diario local indicando el sector urbano, los nombres y apellidos de los beneficiarios, la manzana, el lote y partida registral del predio, área y perímetro del predio.

Artículo 21.- Pasado quince días calendarios de efectuada la última publicación; sin que se hayan formulado oposiciones a los beneficiarios; se emitirá el acto administrativo que declara firme la adjudicación o titulación de los predios.

Artículo 22.- El Alcalde procederá a suscribir los títulos de propiedad, una vez que se haya emitido el acto administrativo que declara firme y consentida la adjudicación o titulación individual de los predios objeto de formalización. Al término de cada proceso de formalización se efectuará la entrega masiva de lotes del sector, en acto solemne.

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los expedientes administrativos que están referidos a la formalización de predios en forma individual, serán devueltos a los solicitantes sin mayores trámites; en el presente caso se dispone la devolución a través de la Oficina de Rentas, de los derechos pagados, previo informe de la Gerencia de Desarrollo Urbano que no se ha prestado el servicio.

SEGUNDA. - Los expedientes administrativos que están referidos a la adjudicación de sectores urbanos ya formalizados, ajustaran su trámite, a la presente ordenanza.

TERCERA. – Las empresas o terceros que han venido formalizando los diferentes sectores urbanos, deberán de alcanzar al Programa Municipal de Titulación de Predios Urbanos un expediente completo, en físico y digital de los expedientes de formalización integral y de los Títulos de Propiedad emitidos en cada uno de los sectores formalizados.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL JAEN
José Francisco Delgado Rivera
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN – PERÚ
ALCALDÍA
Jr. SAN MARTIN N° 1371 – CENTRAL TELEFÓNICA: 076 431234
Email: alcaldia@munijaen.gob.pe RUC: 20201987297

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

ORDENANZA MUNICIPAL QUE CREA LA UNIDAD FUNCIONAL: PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FISICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS EN LA PROVINCIA DE JAÉN DENOMINADO "JAÉN, TITULA TU FUTURO"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 09 -2026-MPJ/A

Jaén, 27 MAR 2026

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAEN;

VISTO:

El Memorando N° 751-2025-MPJ/GM, de fecha 18 de noviembre del 2025, Informe Legal N° 003-2026/MPJ-GDT-AL/JCPE, de fecha 15 de enero del 2026, Informe N° 013-2026-MPJ/GDT-SGDTC/ARQ.EAHS, de fecha 16 de enero del 2026, Informe N° 003-2026-MPJ/GDT/JEBD, de fecha 22 de enero 2026, Carta N° 22-2026-MPJ/OGAJ-JOEO, de fecha de recepción 28 de enero del 2026, Carta N° 043-2026-MPJ/GDT/ARQ. JEBD, de fecha 16 de febrero del 2026, Informe Legal N° 46-2026-MPJ/OAJ, de fecha 18 de febrero del 2026, Carta N° 233-2026-MPJ/OGACGD de fecha de recepción 19 de febrero del 2026, Dictamen N° 005-2026-MPJ/CDUOT de fecha 02 de marzo del 2026, Acuerdo de Concejo Municipal N° 20-2026-CPJ/SO, de fecha 04 de marzo del 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194° señala: "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia".

Que, el artículo 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 establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el numeral 3 y 8 del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, se establecen sobre atribución del Concejo Municipal, "(…) 3.- Aprobar el régimen de organización interior y funcionamiento del gobierno local, así como (…) 8.- Aprobar, **modificar** o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos".

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que "Las ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa (…)".

Que, el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 31560 establece las materias de competencia Municipal, prescribiendo lo siguiente: "Artículo 73.- Materias de Competencia Municipal. -Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto en la presente ley orgánica. (...), Las Municipalidades, tomando en cuenta su condición de Municipalidad Provincial o Distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: **1. Organización del espacio físico-Uso del suelo, 1.1. Zonificación, 1.2. Catastro urbano y rural, 1.3. Habilitación urbana y 1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.**

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

Que, el numeral 27, del artículo 20º de la Ley Orgánica Municipalidades N° 27972, establece que es facultad del alcalde otorgar los títulos de Propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia.

Mediante Ley Nº 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, se declara 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 terrenos de propiedad estatal, con fines de vivienda.

Que, el Título I de la Ley Nº 28687, denominado "Formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares", regula el proceso de formalización de la propiedad informal, entre otros, y dentro de sus alcances se comprendía a las posesiones informales constituidas hasta el 31 de diciembre de 2015, conforme a la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, modificatoria de la señalada Ley Nº 28687.

Mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, denominado "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", en el cual se regula el proceso de formalización de la propiedad de posesiones informales, centros urbanos Informales y urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión u ocupación en terrenos de propiedad estatal, con fines de vivienda, entre otros; así como la conciliación y los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del Tracto Sucesivo en propiedad privada; siendo que, en diversos artículos del mismo, se encuentran establecidos el plazo de posesión a que se refiere la Ley N° 28687, los cuales se exigen a las posesiones informales para que se implementen los procesos de formalización correspondientes.

En tal contexto normativo, en fecha 22 de marzo de 2025, se publica en el diario oficial El Peruano, la Ley Nº 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales (en adelante, Ley N° 32267), cuyo artículo 1°, dispone, entre otros, la ampliación del plazo señalado en el párrafo 3.1 del artículo 3° de la Ley N° 28687, hasta el 31 de diciembre de 2021, con lo cual se posibilita que las posesiones informales constituidas con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, puedan acceder a su formalización.

Que, en la Segunda Disposiciones Complementarias Finales de la Ley Nº 32267, se establece que "Las entidades de la Administración Pública adecuarán sus procedimientos internos para cumplir con lo establecido en la presente ley dentro de los (90) noventa días hábiles desde su entrada en vigor". Esta disposición obliga a todas las entidades de la Administración Pública a modificar sus procesos para alinearse con los nuevos marcos y plazos de la Ley N° 32267, que busca agilizar la titulación de terrenos informales.

Mediante Ordenanza Municipal N° 06-2021-MPJ/A, de fecha 28 de enero del 2021, se aprobó el proyecto de ordenanza municipal que crea el Programa Municipal de Titulación Urbana denominado "A Titular Jaén", el cual cuenta con Cinco Títulos, Veintidós artículos, y Tres Disposiciones Finales y Transitorias.

Con Memorando N° 751-2025-MPJ/GM, de fecha 18 de noviembre del 2025, el Gerente de la Municipalidad Provincial de Jaén, comunica al Gerente de Desarrollo Territorial de esta entidad, que en mérito a la necesidad de ordenar, reorganizar y reestructurar el Programa Municipal de Titulación "A Titular Jaén" y considerando que dicho programa requiere conducción técnica,

administrativa y operativa se dispone encargarle a partir de la fecha la coordinación del Programa Municipal de Titulación "A Titular Jaén", quedando bajo responsabilidad de la Gerencia de Desarrollo Territorial: La dirección, administración, supervisión y ejecución de todas las acciones vinculadas al referido programa.

Con Informe Legal N° 003-2026/MPJ-GDT-AL/JCPE, de fecha 15 de enero del 2026, el Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Jaén, concluye: Resulta Procedente aprobar el Proyecto Ordenanza Municipal que regula el Programa Integral De Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia de Jaén denominado "JAÉN, TITULA TU FUTURO" y a su vez, dispone la derogación de la Ordenanza Municipal N° 06-2021-MPJ/A, que crea el programa de titulación urbana denominado "A TITULAR JAÉN".

Con Informe N° 013-2026-MPJ/GDT-SGDTC/ARQ.EAHS, de fecha 16 de enero del 2026, el Subgerente de Desarrollo Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Jaén, concluye que dicho proyecto Ordenanza Municipal se encuentra técnicamente conforme y viable.

Con Informe N° 003-2026-MPJ/GDT/JEBD, de fecha 22 de enero 2026, el Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Jaén, comunica al Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica de esta entidad, que es Procedente y necesaria para institucionalizar un programa municipal de titulación urbana modernizado, eficiente y alineado con la normativa nacional vigente, que permite otorgar seguridad jurídica a familias y promover el desarrollo urbano ordenado.

Con Carta N° 22-2026-MPJ/OGAJ-JOEO, de fecha de recepción 28 de enero del 2026, el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica de esta entidad, remite al Gerente de Desarrollo Territorial, observaciones formales al Proyecto de Ordenanza Municipal.

Con Carta N° 043-2026-MPJ/GDT/ARQ. JEBD, de fecha 16 de febrero del 2026, el Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Jaén, remite al Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica de esta entidad, la propuesta de proyecto de ordenanza municipal que regula el programa de titulación urbana – levantamiento de observaciones.

Con Informe Legal N° 46-2026-MPJ/OAJ, de fecha 18 de febrero del 2026, el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Jaén, OPINA:

Numeral 4.1. Se declara Procedente la derogación de la Ordenanza Municipal N° 06-2021-MPJ/A, de fecha 28 de enero del 2025, que crea el programa de Titulación Urbana denominado "A TITULAR JAÉN", asimismo aprobar el Programa Integral de Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia de Jaén denominado "JAÉN, TITULA TU FUTURO", conforme a los Informe N° 003-2026/MPJ-GDT-AL/JCPE; Informe N° 013-2026-MPJ/GDT-SGDTC/ARQ.EAHS; Informe N° 003-2026-MPJ/GTD/JEBD; Carta N° 043-2026-MPJ/GDT/JEBD y los fundamentos del presente Informe. (…)

Con Carta N° 233-2026-MPJ/OGACGD, de fecha de recepción 19 de febrero del 2026, el Jefe de la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentario de esta entidad, remite a la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el expediente administrativo para que se proceda a emitir el Dictamen correspondiente.

A través de Dictamen N° 005-2026-MPJ/CDUOT, de fecha 02 de marzo del 2026, la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial e Infraestructura, Dictamina: Que resulta Procedente la aprobación del Proyecto de la Ordenanza Municipal que crea el Programa Integral de Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia Jaén, denominado "JAÉN, TITULA TU FUTURO".

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

Que, estando a lo expuesto, con el informe legal favorable por parte de la Oficina General de Asesoría Jurídica, y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9º y el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto por Unanimidad del Pleno del Concejo Municipal de la Provincia de Jaén, a través de Acuerdo Nº 020 – 2026 - CPJ/SO, de fecha 04 de Marzo del 2026, se aprobó la:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE CREA LA UNIDAD FUNCIONAL: PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS EN LA PROVINCIA DE JAÉN, DENOMINADO: "JAÉN, TITULA TU FUTURO"

ARTICULO PRIMERO. - DEROGAR, la Ordenanza Municipal Nº 06-2021-MPJ/A, de fecha 28 de enero de 2021, que creó el Programa de Titulación Urbana denominado "A TITULAR JAÉN".

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR, la Ordenanza Municipal que crea Unidad Funcional "Programa Integral de Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia de Jaén, denominado: **"JAÉN, TITULA TU FUTURO"**.

ARTICULO TERCERO. - APROBAR, los Procedimientos de Formalización de Propiedad Informal de Predios Urbanos de la Provincia de Jaén, el mismo que consta de VIII TITULOS, 65 ARTÍCULOS, 9 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS y TRANSITORIAS.

ARTÍCULO CUARTO. - INCORPORAR, al Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Entidad los derechos de tramitación, en cuanto a los artículos 20°, numeral 31.1 y numeral 31.2 del artículo 31° de la presente Ordenanza Municipal que crea la Unidad Funcional: "Programa Integral de Formalización, Saneamiento Físico Legal y Titulación de Predios en la Provincia de Jaén, denominado: **"JAÉN, TITULA TU FUTURO"**.

ARTÍCULO QUINTO. - ENCARGAR, a la Gerencia de Desarrollo Territorial, como órgano de línea de la Municipalidad Provincial de Jaén, velar por el cumplimiento de la formalización y/o saneamiento físico legal de las posesiones informales de predios urbanos en observancia al procedimiento aprobado por la presente ordenanza.

ARTÍCULO SEXTO. - DEJAR SIN EFECTO Y SIN VALOR LEGAL, toda Norma municipal que se oponga o contradiga lo establecido en la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - ENCARGAR, a la Oficina General de Tecnologías de la Información su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Jaén (www.gob.pe/munijaen.com), en el Diario encargado las publicaciones judiciales de la Jurisdicción y/o en el Diario de mayor circulación de la Jurisdicción.

ARTÍCULO OCTAVO.- ENCARGAR, a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, la publicación de la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO NOVENO .- ESTABLECER, que la presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

ARTÍCULO DÉCIMO.- NOTIFICAR, la presente Ordenanza Municipal, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Territorial, Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, Oficina General de Asesoría Jurídica, Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, Oficina General de Administración, Oficina General Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, Oficina de Tecnologías de Información y comunicación y Gerencia de Participación y Seguridad Ciudadana, para conocimiento y fines correspondientes.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAEN
Dr. José Lizardo Tapia Díaz
ALCALDE

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

ORDENANZA MUNICIPAL QUE CREA LA UNIDAD FUNCIONAL: PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS EN LA PROVINCIA DE JAÉN, DENOMINADO: "JAÉN, TITULA TU FUTURO"

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto establecer un marco legal especifico de acuerdo a la Ley N° 28687 y sus modificatorias, ley N° 31506 y la Ley N° 32267, que actualiza y reglamenta los procedimientos administrativos de la Municipalidad Provincial de Jaén, con el fin de mejorar la prestación de los servicios públicos y facilitar el acceso a la formalización de la propiedad urbana; promoviendo la iniciativa ciudadana para la formalización y ordenamiento integral de los diferentes asentamientos humanos y posesiones informales de la Provincia de Jaén; así como la ampliación e integración del catastro urbano de la ciudad de Jaén, respetando el derecho de propiedad privada y las servidumbres existentes, evitando zonas de riesgo y áreas arqueológicas.

Que, se encuentran comprendidos dentro de estos procedimientos de formalización, los terrenos ocupados por asentamientos humanos y posesiones informales consolidadas, con más del 50% de construcción en manzanas catastrales y ocupación demostrable que son objeto de formalización bajo al amparo de la Ley N° 28687 y sus modificatorias, con plazos extendidos hasta el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo al artículo 1° y 2° de la Ley N° 32267, teniendo en consideración que la posesión no haya sido inscrita en el registro de predios y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción.

Artículo 2. - Facilitar los procedimientos administrativos y plazos que permitan titular las posesiones informales en el ámbito de la provincia de Jaén, en tal sentido se tienen los siguientes objetivos:

1. Dotar a los posesionarios informales de un instrumento jurídico que les permita obtener y consolidar su derecho de propiedad de los inmuebles que tienen posesión y conducción.
2. Mejorar el Catastro Urbano de la Ciudad de Jaén
3. Mejorar la Recaudación Municipal a través de la ampliación de la base tributaria.
4. Contribuir con la recaudación por el Pago de Servicios del TUPA destinados a recursos propios municipales.

Artículo 3. - FINALIDAD

La finalidad de la presente ordenanza es establecer los procedimientos de formalización de la propiedad informal en su modalidad de titulación integral de los predios ubicados en los centros poblados y urbanizaciones populares de la jurisdicción de la provincia de Jaén, siendo la primera etapa del proceso que identifica y sanea física y legalmente los predios matrices (posesiones informales) a nivel masivo, comprendiendo la identificación y regularización de los predios matrices que sustentan las posesiones informales consolidadas. Dicha inscripción del predio matriz se hará a nombre de la municipalidad provincial de Jaén, procedimiento que se encuentra regulado en el artículo 6° y 7° del Decreto Supremo N° 013-99- MTC y normas complementarias en concordancia con el artículo 10° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

La presente ordenanza tiene por finalidad regular el procedimiento mediante la verificación a los propietarios de cada uno de los predios a fin de titularlos o regularizar sus derechos y emitiendo el respectivo título de propiedad y gestionando su Inscripción en la Oficina Registral de Jaén.

Artículo 4. - ALCANCE

Las disposiciones establecidas en el presente reglamento son de orden público, de observancia y cumplimiento obligatorio, para todos los posesionarios de lotes urbanos dentro de la jurisdicción

provincial de Jaén, que deseen acceder a un Título de propiedad registrado dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Provincial de Jaén.

Así mismo, la presente disposición es de alcance para los servidores públicos responsables de los Órganos de Línea de la Gerencia de Desarrollo Territorial, Programa Municipal de Titulación Urbana, administrados y Entidades Técnicas del proceso de formalización de la propiedad urbana.

Artículo 5. - COMPETENCIA:

5.1. El PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS EN LA PROVINCIA DE JAÉN, en adelante **(PMTU)**, es una unidad funcional que cuenta con autonomía administrativa y funcional dependiente de la Gerencia de Desarrollo Territorial o el haga sus veces, siendo responsable de los procesos de formalización integral de la propiedad urbana a nivel masivo, así como para los procesos individuales de adjudicación de predios. Sus funciones principales son:

a) Asumir, de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización de la propiedad que realiza la Municipalidad Provincial como entidad formalizadora, hasta el otorgamiento de los Títulos de Propiedad.
b) Dirigir y ejecutar todas las actividades de los procesos de formalización de formalización integral de la propiedad urbana que comprenden las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos de propiedad estatal y privada, donde se encuentran asentadas las posesiones informales.
c) Coordinar con las Municipalidades Distritales la ejecución de actividades de organización y de campo que coadyuven en los procesos de formalización.
d) Reconocer e identificar a las posesiones informales asentadas sobre propiedad estatal dentro de la jurisdicción provincial.
e) Iniciar de oficio, dirigir y ejecutar las actividades de saneamiento físico legal del proceso de formalización de las posesiones informales en propiedad estatal.
f) Propiciar el desarrollo de procesos de conciliación dentro del cumplimiento de funciones de formalización de la propiedad informal, conforme a las normas de la materia.
g) Dirigir y ejecutar los procesos de regularización del tracto sucesivo o de prescripción adquisitiva de dominio integral e individual, conforme a la normatividad que regula la formalización de la propiedad.
h) Asumir la representación de la Municipalidad Provincial de Jaén, como entidad formalizadora, en la tramitación de las inscripciones registrales que se realizan dentro de los procesos de formalización.
i) Solicitar y recabar de las entidades, de acuerdo a su materia, toda información necesaria para el proceso de formalización.
j) Solicitar a la Sub Gerencia de Gestión de Riesgo de Desastres o el haga sus veces, competente en tema de riesgo de la jurisdicción territorial donde se encuentra asentada la posesión informal u otra forma de posesión y ocupación, los informes técnicos, análisis y evaluación de riesgo pertinentes para el proceso de formalización (Ninguna entidad técnica podrá iniciar expediente ni efectuar cobro alguno en zonas declaradas de riesgo no mitigable).
k) Elaborar los instrumentos de formalización de la propiedad que serán suscritos por el alcalde Provincial.
l) Emitir resoluciones, pertinentes a las actividades del proceso de formalización.
m) Emitir resoluciones que formalicen los acuerdos contenidos en actas de conciliación, elaboradas en los procesos de formalización de la propiedad, regularización del tracto sucesivo o de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.
n) Declarar la propiedad en virtud del proceso de formalización en propiedad estatal y por prescripción adquisitiva de dominio o regularización de tracto sucesivo, en los Registros Públicos.

o) Resolver en primera instancia las impugnaciones y oposiciones que planteen los administrados dentro del desarrollo de los procesos de formalización de la propiedad.
p) Iniciar y realizar el proceso de reversión del predio a dominio del Estado, cuando corresponda.
q) Solicitar opinión técnica a otras dependencias estatales, que sean necesarias dentro de los procesos de formalización de la propiedad.
r) Solicitar información las vías que involucran los trazos y secciones en los sectores que fueran objeto de formalización de la propiedad.
s) Proponer al Concejo Municipal los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento del objetivo principal de los procesos de formalización integral e individual de la propiedad informal.
t) Proponer la celebración de todo tipo de convenios y acuerdos con instituciones nacionales ante el Concejo Municipal.
u) Proyectar y emitir actos resolutivos como unidad conductora de la fase sancionadora para resolver los actos administrativos en el ámbito de su competencia.
v) Cumplir aquellas funciones que hubieran sido desarrolladas, como propias en la presente norma.
w) Otras aquellas que resulten pertinentes dentro de los procesos de formalización de la propiedad.
x) El PMTU es responsable de regular y supervisar la cantidad de sectores que posee una entidad técnica acreditada en el proceso de formalización con la finalidad de evitar las sobrecargas de trabajo y garantizar que los procesos se desarrollen de manera óptima.

5.2. La SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL Y CATASTRO o el que haga sus veces, de la Municipalidad Provincial de Jaén, es una unidad orgánica que depende de la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Jaén, es el órgano responsable de ejecutar las acciones para el reconocimiento de los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización, incluyendo la emisión de informes técnicos para la posesión y validación y visación de planos. Esta unidad articula esfuerzos con COFOPRI para el levantamiento catastral y la titulación, en el marco del PMTU. Sus funciones principales son:

a) Validación y visación de la poligonal perimétrica para anotación preventiva.
b) Consolidación e inclusión de la información gráfica a la base catastral
c) Validación y visación del plano de trazado de lotización en la etapa de inscripción definitiva.
d) Evaluar la propuesta vial y emitir el certificado de zonificación y vías necesario para la presentación del plano de trasado y lotización en la etapa de inscripción definitiva.
e) Participar conjuntamente con el PMTU de la Inspección Ocular para la Calificación y Aprobación del Inicio de formalización de un sector.
f) Realizar la visación de memorias y planos para Anotación Preventiva y/o Inscripción Definitiva de los sectores a formalizar. Todos los documentos deben contar con el sello y firma del Sub Gerente de Desarrollo Territorial y Catastro.
g) Priorizar la visación de memorias y planos que permitan subsanar las Esquelas de Observación realizadas por SUNARP previa conformidad Técnico y Legal del PMTU.
h) Brindar apoyo a las Entidades Técnicas cuando estas las requieran, proporcionándole la información catastral necesaria para los tramites correspondiente en la oficina de titulación en un plazo de cinco (05) días hábiles.

5.3. El **PMTU** estará bajo la dirección de un equipo técnico de profesionales, integrado por (01) un ingeniero o arquitecto, (01) un abogado, (01) un asistente técnico y (01) un asistente administrativo. Teniendo como funciones lo siguiente:

5.3.1. INGENIERO O ARQUITECTO:

Teniendo como funciones lo siguiente:

a) Elaborar los informes técnicos de aprobación de cada uno de los procesos para el saneamiento físico legal.
b) Realizar inspección de campo de la documentación presentada por parte de la Entidades Técnicas para corroborar la consistencia entre la realidad física y documentación.
c) Identificar y derivar predios con afectaciones por ocupaciones superposición y duplicidad.
d) Evaluación de la información gráfica presentada con los distintos geoportales de las diferentes entidades estatales.
e) Realizar la evaluación técnica correspondiente del sector a formalizar presentada por la Entidad Técnica dando cumplimiento a los lineamientos de la presente ordenanza.
f) Realizar la compatibilidad de la documentación técnica con otros instrumentos de gestión como PDU, Plano Catastral, Base Grafica Registral, Fajas Marginales, Zonas de riesgo, Zonas Arqueológicas, Imágenes Satelitales, otros.
g) Revisar los archivos de TOPOGRAFIA nativos y los trazos que definen Manzanas y vías públicas del sector a formalizar.
h) Identificar probables áreas de aporte a favor de la Municipalidad Provincial de Jaén, con usos de recreación, Educación, Otros fines.
i) Realizar la Inspección Ocular para la Calificación y Aprobación del Inicio de formalización de un sector, en coordinación y participación mínima del Sub Gerente de Desarrollo Territorial y catastro, Coordinador del PMTU.
j) Emitir el Informe técnico del expediente de formalización de la poligonal perimétrica de un sector para la Etapa de Anotación Preventiva, del trazado y lotización de un sector para la Etapa de Inscripción Definitiva.
k) Realizar la inspección ocular y emitir el Informe técnico de los Expedientes de Adjudicación Colectiva e Individual.
l) Absolver consultas de Carácter técnico con las Entidades Técnicas y o beneficiarios del sector.
m) verificar que el sector que inicia el proceso de formalización, cumpla con el requisito de consolidación del sector a formalizar establecido en la presente ordenanza.

5.3.2 ABOGADO:

Teniendo como funciones lo siguiente:

a) Elaborar informes legales, relacionados al avance del procedimiento de diagnóstico y saneamiento físico legal.
b) Realizar búsqueda registral de los antecedentes registrales en SUNARP y otras entidades relacionadas con el proceso de formalización.
c) Proyectar resoluciones de aprobación, modificación y/o rectificación de los planos perimétricos, de trazado y lotización y demás resoluciones, formularios para el desarrollo de los procesos de formalización de los predios materia de formalización.
d) Atender y brindar información a los administrados involucrados dentro del proceso de formalización.
e) Otras actividades que le sean asignadas por el Coordinador de la Oficina del programa de titulación Municipal.
f) Evaluación de los requisitos establecidos.
g) Proyectar los títulos individuales de propiedad, sobre la base de memoria descriptiva.
h) Verificar que dentro de la documentación sustentatoria que acredite el derecho de propiedad se encuentren los documentos tipificados como contratos privados, escrituras públicas, constancias de posesión, otros.
i) Verificar cargas y gravámenes en las partidas electrónicas de los predios a intervenir como parte del proceso de formalización del sector.
j) Verificar que el Acto resolutivo de reconocimiento de la Junta Vecinal y/o Comité de Titulación se encuentre vigente a la fecha de inicio del proceso de formalización de la propiedad informal y sea compatible con la declaración jurada del Sector.
k) Verificar los DNIs y Padrón de Población Beneficiaria del Sector.
l) Verificar que el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP tenga una vigencia no mayor a tres (03) meses.

m) Verificar la Vigencia de Acreditación de la Entidad Técnica.
n) Realizar el Informe legal del expediente de formalización de la poligonal perimétrica de un sector para la Etapa de Anotación Preventiva, del trazado y lotización de un sector para la Etapa de Inscripción Definitiva, proyectar el Acto resolutivo y su derivación al Coordinador del PMTU.
o) Realizar el Informe legal de la adjudicación individual y/o colectiva del sector.
p) Proyectar el oficio dirigido a Sunarp con la relación de posesionarios que finalizaron el proceso de adjudicación colectiva y/o individual del sector.
q) Realizar el informe de autorización de impresión de títulos y su derivación al Coordinador del PMTU
r) Proyectar la(s) Resolución(es) para la Etapa de Anotación Preventiva, Inscripción Definitiva, adjudicación colectiva o individual, y/o cualquier otro acto aclaratorio vinculante a los procesos de formalización, y derivará todo lo mencionado al Coordinador del PMTU.
s) Proyectar el extracto de publicación de la(s) Resolución(es) que permitieron la inscripción del sector, para el diario Oficial el peruano, y, el diario de mayor circulación local, también proyectará las notificaciones o cedulas dirigidas a los beneficiarios del sector, y su derivación al Coordinador del PMTU
t) Absolver consultas de Carácter Legal con las Entidades Técnicas y o beneficiarios del sector.
u) Revisar que las publicaciones se hayan efectuado en los medios de comunicación escrita que corresponde, validar los tiempos o plazos cumplidos de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.
v) Revisar que las notificaciones se hayan efectuado a los beneficiarios, validar los tiempos o plazos cumplidos de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

5.3.3. ASISTENTE TÉCNICO:

La formación académica del Asistente Técnico en el PMTU, debiendo contar con el grado de Bachiller en Arquitectura, Ingeniería Geográfica, Civil o carreras afines; teniendo como funciones lo siguiente:

a) Revisar los expedientes, verificando el cumplimiento de los requisitos técnicos.
b) Verificar la ubicación y correspondencia de lotes objeto de titulación con los planos de lotización aprobados.
c) Realizar las inspecciones técnicas para verificar la posesión del lote por parte de los solicitantes.
d) Registrar y ordenar el archivo de copias.

5.3.4. ASISTENTE ADMINISTRATIVO:

La formación académica del Asistente Administrativo en el PMTU, debiendo contar con estudios técnicos o superiores en Administración, Secretariado o Gestión Pública, con énfasis en normativa municipal; teniendo como funciones lo siguiente:

a) Elaborar en el Sistema SIGA los pedidos de bienes y servicios.
b) Administra la Agenda del Equipo de profesionales del PMTU
c) Recibe, registra y distribuye documentación del PMTU
d) Brinda Atención y Orientación al ciudadano
e) Realiza la redacción de Informes, Cartas y/o Oficios
f) Elaborar cuadros resúmenes, formatos, fichas requeridas por el PTMU
g) Mantener actualizados lo archivos físicos y digitales Controlar suministros de Oficina, coordinar la logística de reuniones y eventos.
h) Elaboración de documentos (Trípticos, folletos, boletines, periódicos murales, etc.) para las acciones de comunicación y difusión del PMTU
i) Participar en la programación de actividades técnico-administrativas, en reuniones, comisiones de trabajo y actos protocolares
j) Registra y controla la numeración correlativa de Informes, Cartas, Oficios, Resoluciones, Acreditaciones de Entidades Técnicas, Permisos, Sanciones, otros inherentes al PTMU.

k) Elaborar y actualizar la Lista de Entidades Acreditadas por el PMTU, colocar en un lugar visible donde contenga datos como Nombre de la Entidad, RUC, Representante Legal y Equipo Técnico (ingeniero civil o arquitecto y abogado) y Número de Contacto.
l) Proyectar los títulos para impresión. Otros que le asigne el Coordinador del PMTU
m) Elaborar en el Sistema SIGA los pedidos de bienes y servicios.
n) Otros que le asigne el Coordinador del PMTU

5.4. El COORDINADOR DEL PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS EN LA PROVINCIA DE JAÉN, es responsable del PMTU, y se encarga de planificar y supervisar los procesos de saneamiento físico-legal de predios, incluyendo la verificación técnica in situ, el empadronamiento de posesionarios y la emisión de títulos de propiedad, asegurando el cumplimiento de la normativa local. Así mismo, el Coordinador PMTU, es un profesional con Título universitario de Abogado, Ingeniería Civil o Arquitectura, con vínculo laboral vigente (DL N° 276 o 1057), designado mediante resolución del titular de la entidad. Teniendo las siguientes funciones:

a) Supervisar la entidad técnica (ET) verificando la correcta elaboración del diagnóstico, levantamiento topográfico, saneamiento físico-legal, y expedientes de inscripción en la SUNARP.
b) Emisión de actos resolutivos en cada una de las etapas del procedimiento de formalización y titulación masiva de predios urbanos (inscripción de anotación preventiva de poligonal, inscripción definitiva de plano de trazado y lotización y adjudicación individual).
c) Socializar con la Población respecto a los requisitos y etapas para la formalización de un sector.
d) Coordinar con la Entidad Técnica Acreditada respecto a las diferentes actividades durante el proceso de formalización.
e) Coordinar con Entidades Públicas, Privadas y/o particulares respecto a las facilidades para el Levantamiento de Cargas y/o gravámenes bajo responsabilidad de la Entidad Técnica.
f) Realizar mesas de trabajo y concertación con las Entidades técnicas acreditadas, y mínimamente con la participación del Sub Gerente de Desarrollo territorial y catastro, para uniformizar criterios, revisar restricciones y avances dentro de los procesos de formalización.
g) Socializar y difundir con la población la cantidad de Entidades Técnicas Acreditas por el PMTU, con la intención de generar claridad y transparencia hacia la población en general.
h) Otorgar la(s) Resolución(es) para la Etapa de Anotación Preventiva, Inscripción Definitiva, adjudicación colectiva o individual, y/o cualquier otro acto aclaratorio vinculante a los procesos de formalización.
i) Oficiar al Diario El Peruano y entregar mediante carta, extracto de publicación de la(s) Resolución(es) que declaran procedente la inscripción del sector.
j) Entregar a la Entidad Técnica el Aviso de Publicación para el diario de mayor circulación local, con el extracto de publicación de la(s) Resolución(es) que declaran procedente la inscripción del sector.
k) Emitirá las Cartas o cedulas de notificación dirigidas a los beneficiarios del sector a titular, adjuntando una copia de la(s) resolución(es) que declaran procedente la inscripción del sector.
l) Otorgar la Acreditación Municipal a la Entidad Técnica, previa calificación de requisitos establecidos para el Programa de Titulación Urbana.
m) Notificar la Resolución con la lista de propietarios que solicitan adjudicación para su publicación interdiarias en el diario local de mayor circulación previa revisión y conformidad de parte del Equipo de Profesionales del PMTU.
n) Enviar informe de beneficiarios que finalizaron su proceso de adjudicación individual y/o colectivo dirigido al alcalde, solicitando impresión, firmado, fecha de entrega de Títulos.
o) Oficiar a Sunarp la relación de Títulos de Propiedad y beneficiarios que finalizaron el proceso de formalización del sector.

p) Autorización de sectores que requiere la formalización de la propiedad
q) Notificar bajo responsabilidad a la Gerencia de Desarrollo Territorial con el Plano de la Poligonal perimétrica para la inscripción preventiva del sector que va a ser objeto del proceso de titulación de formalización de propiedad, para luego ser devuelto al programa y continuar con el trámite correspondiente.

5.6. La **GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL** o el que haga sus veces, será la encargada de resolver los recursos de apelación que se presenten contra los actos administrativos relacionados a los procedimientos de formalización de la propiedad emitidos por el PMTU, debiendo observar lo previsto en el TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

5.7. El ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN, suscribirá los títulos de propiedad, previo acto resolutivo administrativamente firme, que disponga la adjudicación o titulación de los beneficiarios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20° inciso 27 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 6.- DEFINICIONES:
Además de las definiciones contenidas en el artículo 5 de la Ley N° 28687; en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, en adelante el Decreto Supremo N° 013 99-MTC; la Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC y otras normas complementarias, para la aplicación del presente reglamento, se entiende por:

a) **PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS EN LA PROVINCIA DE JAÉN, DENOMINADO: "JAÉN, TITULA TU FUTURO"** : El programa de titulación urbano, será incorporado como un proceso administrativo, que cuenta con autonomía administrativa y funcional dependiente de la Gerencia de Desarrollo Territorial, teniendo capacidad técnica legal para atender todas las peticiones administrativas relativas a los procesos de formalización integral de la propiedad urbana a nivel masivo; así como los procesos individuales de adjudicación de predios.
b) **COMITÉ PRO TITULACIÓN:** El comité pro titulación se constituirá en el sector urbano donde se realizará el proceso de formalización y titulación de predios, será la organización encargada de representar a los beneficiarios y solo se requerirá ante ausencia de una junta vecinal u otra organización registrada en la Municipalidad Provincial de Jaén.
c) **POSESIONES INFORMALES:** A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC. 2.
d) **CENTROS URBANOS INFORMALES:** Al conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, que no constituyen una habilitación urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del centro urbano informal.
e) **URBANIZACIONES POPULARES:** A aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones Pro-Vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.
f) **CENTROS POBLADOS:** Aquellas posesiones informales constituidas con fines urbanos, conformadas por un conjunto de lotes destinados principalmente a vivienda, vivienda - comercio, casa huerta u otros similares, cuyos titulares cuenten con documentos que acrediten su posesión o con escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad, que no consten inscritos en el Registro de Predios y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción.

g) **POSEEDOR:** A aquella persona que posee un lote que forma parte de una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular. Asimismo, al grupo de personas que ejerce de manera conjunta la posesión de un predio matriz ocupado por una posesión informal.

h) **ENTIDADES TÉCNICAS DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL**: están constituidas por Empresas (Personas Jurídicas), Consorcios y Asociaciones en Participación, cuyo objeto social corresponda al rubro de construcción, saneamiento físico y/o legal de predios o actividades afines, debiendo presentarse como entidad responsable del saneamiento físico-legal para titular posesiones informales, incluyendo levantamientos catastrales y diagnósticos técnicos.

TITULO II
NORMAS LEGALES

Artículo 7.- BASE LEGAL

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

- Constitución Política del Perú
- Código Civil, Título Preliminar, artículos 881 y siguientes de del libro V, Derechos Reales
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidad y sus modificatorias.
- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Ley N° 31056, Ley que Amplía los plazos de la Titulación de Terrenos ocupados por Posesiones Informales y dicta Medidas para la Formalización.
- Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- Ley Nº 32267, Ley que Amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales.
- TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General
- Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Jaén (ROF), aprobado por Ordenanza Municipal N° 09-2023-MPJ/A.
- Lineamientos de Organización del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 054-2018-PCM.
- Ley 31560-Ley que otorgas funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos Formalización de la Propiedad Informal.
- Reglamento de Formalización de la Propiedad, en adelante el Decreto Supremo N° 013 99-MTC
- Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC
- Demás normas que se apliquen y demanden su cumplimiento y ejecución.

TITULO III
LAS POSESIONES INFORMALES

Artículo 8.- Las posesiones informales se constituyen sobre predios de dominio privado y de dominio del estado; formalizándose a través de procedimientos prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo, considerando actos registrales como inmatriculación, independización, acumulación, correlación e incorporación de coordenadas.

Artículo 9.- La formalización de la propiedad se realizará fundamentalmente en aquellos terrenos ocupados por asentamientos humanos y posesiones informales consolidadas, con más del 50%

de construcción en manzanas catastrales y ocupación demostrable, que hayan sido ocupados antes del 31 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta que la posesión no haya sido inscrita en el registro de predios y/o presenten diferencias que impidan dicha inscripción, que se encuentre dentro del ámbito de la provincia de Jaén.

El porcentaje de consolidación será determinado mediante Informe Técnico emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, en coordinación con el Programa Municipal de Titulación Urbana (PMTU), sobre la base de:

- Verificación técnica de campo.
- Levantamiento topográfico y/o geodésico.
- Información catastral municipal.
- Registro fotográfico y acta de constatación.

El Informe Técnico tendrá carácter vinculante para la procedencia del procedimiento de formalización y deberá incorporarse obligatoriamente al expediente administrativo.

El PMTU podrá disponer inspección complementaria cuando existan observaciones técnicas o controversia respecto del grado de consolidación.

El pronunciamiento que declare procedente o improcedente la formalización podrá ser impugnado conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 10. - Los sectores urbanos que requieran formalizarse, realizarán sus trámites a través de sus juntas vecinales o Comité Pro Titulación, siendo reconocido principalmente por la **Municipalidad Provincial de Jaén**. Este reconocimiento se formaliza mediante resolución administrativa, tras la inscripción en el registro de organizaciones sociales de base. Teniendo estos la representación y responsabilidad ante la Municipalidad de toda la gestión administrativa, hasta el otorgamiento de los respectivos títulos de propiedad. para cuyo efecto las juntas vecinales o Comité Pro Titulación regulan su participación, de conformidad con el artículo 106 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en concordancia con el Capítulo II la Participación de los Vecinos en el Gobierno Local artículo 197° de la Constitución Política del Estado.

Las organizaciones de los beneficiarios, realizarán sus procesos de formalización de la propiedad urbana a través de una Entidad Técnica, para lo cual deberán de suscribir el contrato respectivo; comunicando y alcanzando una copia fedateada del contrato suscrito al PMTU.

Los trámites administrativos para el otorgamiento del título de propiedad, podrán ser realizadas a través de la Entidad Técnica que ejecuto el proceso de formalización integral.

Artículo 11. - Iniciados los procedimientos de formalización de un determinado sector, la Municipalidad Provincial de Jaén, respecto a tramites de titulación masiva no podrá, bajo responsabilidad del Sub Gerente de Desarrollo Territorial y Catastro, visar planos para la realización de procesos individuales; debiendo de comunicar al PMTU y solicitantes el inicio del procedimiento de formalización, precisando los datos de la organización y la Entidad Técnica de titulación responsable.

Artículo 12.- Una vez aprobado el PTL de los sectores, el PMTU procederá a transferir la información de los beneficiarios a la oficina de rentas, mismo que iniciará de oficio los procedimientos de fiscalización tributaria a efectos de que los posesionarios y conductores de las diferentes posesiones informales puedan pagar sus impuestos, arbitrios y tasas municipales, en un plazo de cinco de días hábiles.

TÍTULO IV

ENTIDADES TECNICAS DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA Y TITULACIÓN DE PREDIOS

Artículo 13.- ENTIDADES TECNICAS

Las Entidades Técnicas son personas jurídicas debidamente inscritas en la oficina registral correspondiente (Sunarp) y acreditada por la Municipalidad provincial de Jaén, con la finalidad de coadyuvar al PMTU en los procedimientos de saneamiento físico y legal de titulaciones masivas. Este proceso incluye el levantamiento técnico (planos) y legal (títulos), eliminando duplicidades y asegurando la propiedad de predios urbanos o rurales para garantizar la inversión y seguridad jurídica.

Artículo 14°.- CONFORMACION Y RECONOCIMIENTO

Las entidades técnicas serán reconocidas y autorizadas como tales por la Gerencia de Desarrollo Territorial, para lo cual deberán de contar con un equipo de profesionales integrado como mínimo por un (01) Ingeniero Civil o Arquitecto acreditado como verificador (común o catastral) y un (01) Abogado con experiencia en saneamiento físico y legal, y se formalizara mediante acto resolutivo de la citada gerencia.

Artículo 15.- RESPONSABILIDAD

Las Entidades Técnicas serán los responsables técnicos y legales de toda la información brindada a la municipalidad como parte del proceso de formalización y titulación de predios urbanos. Solo serán objeto de evaluación los sectores autorizados por la Gerencia de Desarrollo Territorial.

Artículo 16.- REQUISITOS DE CALIFICACION COMO ENTIDAD TECNICA

16.1. Solicitud de Inscripción.
16.2. Copia de DNI del representante legal de la entidad técnica.
16.3. Vigencia de Poder (expedida en un tiempo no mayor de 3 meses).
16.4. Copia Literal de la Partida Electrónica expedida por los Registros Públicos (SUNARP).
16.5. Experiencia mínima de tres (3) años en temas de saneamiento físico legal de predios, el cual será sustentado con constancias y/o certificados.
16.6. Asimismo, se debe acreditar a un abogado como asesor legal con experiencia de dos (2) años en saneamiento físico -legal.
16.7. De igual forma, el arquitecto o ingeniero civil debe contar con experiencia de tres (3) años en saneamiento físico – legal.
16.8. Certificado de habilidad vigente de los colegios profesionales correspondientes de los miembros del equipo técnico.
16.9. Declaración Jurada en la que indique que la empresa ni su equipo técnico se encuentran inhabilitadas o sancionadas por el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado - OSCE.
16.10. Declaración Jurada suscrita por el representante legal indicando que ninguno de sus socios, accionistas, administradores (directores y gerente general) y representantes con poder inscrito en Registros Públicos han recibido condena definitiva por la comisión de delitos vinculados al lavado de activos o financiamiento del terrorismo y/o delitos precedentes.
16.11. Contar con Póliza de Seguro Complementario de Trabajos de Riesgo – Pensión y salud (**SCTR**) vigente durante la ejecución del servicio de todo el personal propuesto para el trabajo de campo.

Artículo 17.- La calificación técnica de los requisitos, estará a cargo de la Gerencia de Desarrollo Territorial, quien procederá a emitir un informe, determinando que entidades cumplen con lo establecidos en el Artículo 16 de la presente ordenanza municipal, y a su vez, se derivará el expediente al **PMTU** para su archivo y custodia. Las Entidades Técnicas (ET), que hayan sido seleccionados de acuerdo a los requisitos establecidos en la presente ordenanza deben cumplir con el pago del derecho de trámite para obtener su código de registro, habilitándolas legalmente

para operar. Este proceso formaliza su participación ante el **PMTU**, permitiéndoles ejecutar los procedimientos de saneamiento físico y legal de titulaciones masivas de los sectores asignados.

Artículo 18.- La Entidad Técnica (**ET**) acreditada puede solicitar al **PMTU** la autorización para formalizar determinados sectores específicos, sujeto a evaluación. Este proceso permite a las **Entidades Técnicas** inscritas, bajo el marco de la presente ordenanza municipal, ejecutar los procedimientos de saneamiento físico y legal de titulaciones masivas de los diferentes asentamientos humanos y posesiones informales de la Provincia de Jaén.

Artículo 19.- CÓDIGO DE REGISTRO
Las Entidades Técnicas (**ET**) deberán Contar con un Código de Registro que otorgará la Gerencia de Desarrollo Territorial y cuya vigencia será de un (1) año calendario, debiendo ser renovado con una anticipación no menor a treinta (30) días antes su vencimiento.

19.1. Estructura de Código de Registro
El **Código de Registro** consta de una estructura alfa numérica detallado de la siguiente manera:
ETA-2437-2026
DONDE:
ETA: Establecido por las siglas de **ENTIDAD TÉCNICA ACREDITADA**
2437: Establecido por **CÓDIGO ÚNICO DE TRAMITE** asignado al ingreso de la solicitud.
2026: Establecido por el **AÑO EN VIGENCIA** de la solicitud ingresada.

Artículo 20.- Las Entidades Técnicas cancelaran un costo único equivalente al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente. Este trámite corresponde para su acreditación o renovación y se realizará en la oficina de la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la propia municipalidad, conforme a los procedimientos internos establecidos.

Queda expresamente prohibido que dicho costo sea trasladado a los beneficiarios, posesionarios o terceros administrados. El incumplimiento de esta disposición constituye infracción muy grave y dará lugar a la suspensión o cancelación de la acreditación, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que corresponda.

Artículo 21.- FUNCIONES DE LAS ENTIDADES TECNICAS:

a) Brindar el asesoramiento para la conformación del comité o junta vecinal y realizar las gestiones correspondientes para el reconocimiento de la misma ante la municipalidad provincial de Jaén.
b) Realizar el Empadronamiento de la población beneficiaria del Sector.
c) Realizar el conteo de aquellos lotes que se encuentren en posesión y determinar el grado de consolidación del sector.
d) Proponer el Polígono del Sector a formalizar teniendo en consideración que está prohibido formalizar sobre zonas de riesgo, fajas marginales, derecho de vía, zona de seguridad de Instalaciones de Hidrocarburos, zonas arqueológicas, zona de seguridad de aeropuertos, faja de servidumbre para líneas de media y alta tensión.
e) Coordinar reuniones de sensibilización con la población del sector, con la finalidad de dar a conocer el procedimiento de formalización en sus diferentes etapas, contando con la participación del PMTU, Gerencia Desarrollo Territorial y Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Catastro.
f) Realizar Trabajos de Geodesia y/o Topografía, garantizando la recolección de la mayor información del sector y su entorno. Verificar cada una de las posesiones individuales del sector con el fin de eliminar toda incertidumbre respecto a las colindancias de cada lote.
g) Elaborar y presentar el Expediente de formalización del Sector para Anotación Preventiva e ingresarlo por mesa de partes de la Municipalidad Provincial de Jaén.
h) Presentar el Acto Resolutivo y Documentación técnica del Sector declarado procedente de formalización de la propiedad informal en la Etapa de Anotación Preventiva ante las

Oficinas de SUNARP, archivando el número de título y fecha. Elaborar y presentar el Expediente de formalización del Sector para Inscripción Definitiva e ingresarlo por mesa de partes de la Municipalidad Provincial de Jaén.

i) Presentar el Acto Resolutivo y Documentación técnica del Sector declarado procedente de formalización de la propiedad informal en la Etapa de Inscripción Definitiva ante las Oficinas de SUNARP, archivando el número de título y fecha.

j) Realizar el Seguimiento del N° de Titulo Ingresado a SUNARP, verificar el Informe Técnico del Especialista Catastral de Sunarp y Asientos de Inscripción. De presentar una esquela de Observación es responsable de solicitar una cita con el Especialista Catastral Sunarp o Registrador. Priorizar el Levantamiento de Observaciones para subsanar la Esquela de Observación considerando los plazos establecidos por Sunarp de acuerdo al Título.

k) Realizar y presentar los expedientes de Adjudicación Colectivo e Individual del Sector que se encuentra inscrito con Inscripción Definitiva. Participar de las inspecciones a pedido de parte de la Municipalidad Provincial de Jaén, con la finalidad de validar, verificar, aclarar la documentación presentada durante el proceso de formalización del sector.

l) Realizar reuniones de sensibilización con la Población con la finalidad de informar respecto a los avances del proceso de formalización del sector.

m) Solicitar y cumplir con realizar los avisos de publicación y notificación para la Etapa de Anotación Preventiva bajo su responsabilidad, es decir de presentar alguna esquela de observación que modifique los actos registrales y/o áreas del proceso de formalización, la Entidad Técnica está en la obligación de volver a realizar la publicación y/o notificación.

n) Suscribir un contrato con el beneficiario mediante la cual se formalizan la relación técnico-legal para el saneamiento físico-legal, asegurando la validez y el cumplimiento de los procedimientos de titulación.

Artículo 22.- La constancia de reconocimiento como Entidad Técnica, deberá contener la Denominación o Razón Social de la persona jurídica, numero de RUC, Código de Registro, Partida Electrónica de la persona jurídica, y Vigencia del Certificado.

Artículo 23.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES TECNICAS

Las Entidades Técnicas en el desempeño de sus funciones cuentan con las siguientes prerrogativas:

23.1.- Son derechos de las Entidades Técnicas acreditadas

a) Contar con un número de registro e identificación.
b) Acceder a la información del catastro municipal de las áreas a intervenir.
c) Contar con el apoyo de las oficinas competentes para los procedimientos de formalización de la propiedad informal.
d) Libre participación en las reuniones informativas programadas por el PMTU

23.2. - Son obligaciones de las Entidades Técnicas

a) Cumplir adecuadamente con sus obligaciones en el saneamiento físico legal de los predios, así como subsanar las observaciones dentro del plazo registrado ante el Programa de Titulación Municipal y/o las prórrogas que éste último le conceda, siempre que sean aceptadas.

b) Cumplir con sus obligaciones asumidas en los contratos suscritos con los beneficiarios de la titulación masiva.

c) Mantener su condición de Entidad Técnica acreditada ante la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Jaén.

d) Respetar los sectores autorizados por el PMTU evitando prácticas de monopolio y competencia desleal.

e) Cumplir con las obligaciones y condiciones exigidas por la normativa vigente del PMTU.

f) Proporcionar periódicamente al Programa de Titulación Urbana, los reportes y/o documentación relacionada al avance del proyecto, incluyendo el cronograma de ejecución, planos e informe catastral, según lo requiera el Programa de Titulación Municipal y dentro del plazo que éste señale que no será mayor de cinco (5) días.
g) Se encuentra prohibido de que el servidor público de la Municipalidad Provincial de Jaén participe o formen parte de las Entidades Técnicas.
h) Comunicar al Programa de Titulación Municipal, cualquier hecho que pueda afectar o poner en riesgo el procedimiento de saneamiento físico legal en los plazos previstos o la entrega de títulos de propiedad a los beneficiarios.
i) Velar por la confidencialidad en la información brindada por los beneficiarios
j) En caso de detectarse la venta de lotes informales que aún no cuentan con título de propiedad o se encuentran en trámite, se deberá informar al PMTU a efectos que se solicite la intervención de la Sub Gerencia de Fiscalización y Control Administrativo.
k) Asistir a todas las reuniones ordinarias y extraordinarias convocadas por el PMTU.

TÍTULO V

LA FORMALIZACIÓN INTEGRAL

Artículo 24.- Los procedimientos de formalización de la propiedad a cargo del PMTU son única y exclusivamente colectivos no existen procedimientos de formalización individual; y se realizan sobre determinados sectores de forma integral, contribuyendo a la generación del catastro municipal.

Artículo 25. - Emitido el acto resolutivo a través del cual se inicia el procedimiento administrativo de formalización integral, se deberá de efectuar una publicación por tres (03) días hábiles en el diario local y en el portal institucional, mantener pegado por 15 días cuando corresponda, garantizando la predictibilidad y publicidad, de acuerdo con el TUO de la Ley N° 27444. Esta medida asegura que los interesados conozcan el inicio del proceso y puedan ejercer sus derechos.

En los procedimientos de prescripción administrativa colectiva, sobre predios de **titularidad privada**, se deberá de notificar a los propietarios o titulares registrales de los predios, por vía notarial o por cédula, bajo la responsabilidad del Coordinador de PMTU, garantizando la publicidad y el derecho de oposición conforme al TUO de la Ley N° 27444.

Artículo 26.- Los propietarios registrales o cualquier otra persona que considere que sus derechos están siendo afectados, pueden formular oposición a la misma de acuerdo al artículo 118° del TUO de la Ley N° 27444, en el plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la última notificación a que se refiere el artículo anterior y deberán resolverse administrativamente la oposición, bajo responsabilidad administrativa dentro los quince (15) días hábiles, siendo que para la calificación de la oposición se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 58° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Para el caso de oposición sobre predios privados, la existencia de un proceso judicial o arbitral sobre la propiedad suspende el proceso de formalización administrativa.

Articulo 26.1.- Procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio sobre predios de propiedad privada.

Cuando las posesiones informales se encuentren asentadas sobre predios de propiedad privada inscritos, el PMTU podrá declarar administrativamente la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, conforme a la Ley N° 28687 y su Reglamento.

Para tal efecto, el poseedor deberá acreditar posesión continua, pacífica y pública como propietario por un plazo no menor de diez (10) años, conforme al artículo 950 del Código Civil.

El procedimiento es aplicable únicamente a predios ubicados en zona urbana o de expansión urbana consolidada, quedando excluidos los predios rústicos o agrarios.

El PMTU garantizará la notificación al titular registral, el derecho de oposición y la debida motivación del acto administrativo.

La resolución que declare la prescripción constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Articulo 27.- Así mismo, cuando los propietarios registrales o cualquier otra persona que considere cue una resolución o acto de la Administración Pública vulnera, desconoce o lesiona sus derechos o intereses legítimos, podrán interponer recursos administrativos, tales como el recurso de reconsideración y apelación, dentro del plazo establecido, conforme al numeral 2 artículo 218 del TUO de la Ley N° 27444. El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días hábiles, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días hábiles, con excepción del recurso de reconsideración que se resuelve en el plazo de quince (15) días hábiles", teniendo en cuenta que el recurso de reconsideración será resuelto por la misma autoridad que emitió el acto administrativo y el recurso de apelación es resuelto por la Gerencia de Desarrollo Territorial.

Artículo 28. - El Programa Municipal de Titulación Urbana, priorizará el levantamiento de observaciones de orden técnico que formule registros públicos en los procedimientos de formalización integral, debiendo de emitir los actos y actuaciones administrativas que se requieran.

Artículo 29. - El procedimiento administrativo concluye con la inscripción en registros públicos del proceso de formalización integral y la asignación de las partidas registrales de cada uno de los lotes que integran el sector urbano formalizado.

Artículo 30.- Las Entidades Técnicas deberán de entregar a la Municipalidad un expediente completo, integral en físico y digital de todo el proceso de formalización integral de la propiedad urbana a nivel masivo de los sectores asignados por el PMTU.

TITULO VI

LA TITULACIÓN O ADJUDICACIÓN INDIVIDUAL DE LA PETICIÓN ADMINISTRATIVA.

Artículo 31. - Requisitos Generales.
Bajo responsabilidad de las entidades técnicas se requerirá a los beneficiarios adjuntar los siguientes documentos para la titulación o adjudicación de cada uno de los lotes inscritos en registros públicos (SUNARP):

31.1. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULO PROPIEDAD-PERSONA NATURAL.

1) Solicitud en Formato (FUT) de titulación individual.
2) Copia del documento nacional de identidad del titular /titulares
3) Copia certificada de actas/partidas de matrimonio, en caso de ser casado o Constancia de Unión de Hecho registrada (notarial o judicial), en caso de soltería o de convivencia, del titular o titulares.
4) Copia del recibo del pago del Impuesto Predial (autovalúo) y/o la Declaración Jurada de Autovalúo (HR y PU) actualizada, demostrando que el pago está al día hasta la fecha del trámite de la solicitud de la adjudicación o titulación del predio.

5) Copia Simple de la Partida Registral del Predio
6) Declaración jurada del beneficiario donde se precise que sobre el predio objeto de titulación adjudicación no existe proceso judicial donde se discutan derechos de propiedad del predio ningún tipo de conflicto. Bajo sanción de nulidad.
7) Declaración Jurada de al menos tres (03) vecinos colindantes, que bajo responsabilidad declaren que el beneficiario es conductor y posesionario del predio.
8) Ficha Catastral de Predio Ficha Catastral del Predio, en A3, conteniendo imagen satelital del predio, fotografía de la fachada del inmueble, plano de ubicación, localización, perimétrico, numero de partida registral, indicando la manzana y lote, código de rentas; datos de los propietarios y fotografía de los documentos de identidad; firma y huella de los propietarios del inmueble; así como la firma del profesional, del presidente de la organización de base y del represéntate legal de la Entidad Técnica responsable del proceso de formalización, bajo responsabilidad.
9) Plano de Ubicación de al menos tres (03) vecinos colindantes, citados en el item 7.
10) Medios probatorios o documentación de fecha cierta que acrediten la posesión continua, pacífica y pública como propietarios del predio matriz por un período no menor de 10 (diez) años u Resolución de Reconocimiento emitida por la autoridad competente
11) Recibo por derecho de trámite: S./ 220.00 (Doscientos veinte soles y 00/100 soles).
12) Constancia de No Adeudo.

La documentación será entregada de forma física y digital.

Nota:

Los Planos Técnicos son elaborados georrefenciados al Sistema Geodésico Oficial, en DATUM WGS84, ZONA 17 SUR, según lo establecido en la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N°005-2006-JUS.

31.2.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULO PROPIEDAD-PERSONA JURÍDICA.

1) Solicitud de titulación individual.
2) Copia del documento nacional de identidad del representante legal.
3) Vigencia de poder no menor a 30 días del representante legal.
4) Para el caso de asociaciones sin fines de lucro presentar declaración jurada del presidente de la asociación de la organización social.
5) Copia certificada de actas/partidas de matrimonio, en caso de ser casado o Constancia de Unión de Hecho registrada (notarial o judicial), en caso de soltería o de convivencia, del titular o titulares.
6) Copia del recibo del pago del Impuesto Predial (autovalúo) y/o la Declaración Jurada de Autovalúo (HR y PU) actualizada, demostrando que el pago está al día hasta la fecha del trámite de la solicitud de la adjudicación o titulación del predio.
7) Copia Simple de la Partida Registral del Predio
8) Declaración jurada del beneficiario donde se precise que sobre el predio objeto de titulación adjudicación no existe proceso judicial donde se discutan derechos de propiedad del predio ningún tipo de conflicto. Bajo sanción de nulidad.
9) Declaración Jurada de al menos tres (03) vecinos colindantes, que bajo responsabilidad declaren que el beneficiario es conductor y posesionario del predio.
10) Ficha Catastral de Predio Ficha Catastral del Predio, en A3, conteniendo imagen satelital del predio, fotografía de la fachada del inmueble, plano de ubicación, localización, perimétrico, numero de partida registral, indicaron de la manzana y lote, código de rentas; datos de los propietarios y fotografía de los documentos de identidad; firma y huella de los propietarios del inmueble; así como la firma del profesional, del presidente de la organización de base y del represéntate legal de la Entidad Técnica responsable del proceso de formalización, bajo responsabilidad.
11) Plano de Ubicación de al menos tres (03) vecinos colindantes, citados en el item 9).

12) Medios probatorios de fecha cierta que acrediten la posesión continua, pacífica y pública como propietarios del predio matriz por un período no menor de 10 (diez) años u Resolución de Reconocimiento emitida por la autoridad competente
13) Recibo por derecho de tramite: S/ 420.00 (Cuatrocientos veinte y 00/100 soles).
14) Constancia de No Adeudo.

La documentación será entregada de forma física y digital.

Nota:

Los Planos Técnicos son elaborados georrefenciados al Sistema Geodésico Oficial, en DATUM WGS84, ZONA 17 SUR, según lo establecido en la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N°005-2006-JUS.

Articulo 32.- Corresponde al PMTU verificar la información, bajo responsabilidad del área y el equipo técnico asignado; constando en campo a los beneficiarios y conductores de cada uno de los predios que se van a adjudicar, el asesor legal del programa emitirá el informe correspondiente debiendo de emitirse el acto administrativo que dispone la adjudicación o titulación de los beneficiarios

Artículo 33.- Para la calificación de la subsanación se tiene en cuenta lo dispuesto en el numeral 34.2 artículo 32 del Reglamento de la Ley Nº 31056. En caso que, de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de lo peticionado, o no acredita suficientemente las condiciones o el plazo requerido de la posesión u otra condición necesaria para acreditar los requisitos para acceder a la formalización, se procede a formular las observaciones correspondientes, otorgándose al solicitante un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar la subsanación pertinente, vencido dicho plazo, de no subsanarse la observación efectuada, se emite el informe respectivo, así como la resolución que declare la improcedencia de la solicitud, se dispone la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la entidad formalizadora emite el informe respectivo, en el plazo de siete (07) días hábiles y en el cual se recomienda la continuación del procedimiento.

Las solicitudes son rechazadas de plano procediéndose a emitir la resolución que declare su improcedencia, en los siguientes supuestos:

i) En caso la solicitud sea presentada por organizaciones que no constituyan una Posesión Informal.

ii) Cuando el predio matriz cuente con habilitación urbana con resolución aprobatoria de recepción de obras y en caso, se trate de una habilitación urbana de oficio, se encuentre debidamente inscrito en el Registro de Predios

La resolución puede ser apelada en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al TUO de la Ley N° 27444.

Artículo 34.- Notificación y Publicación

34.1. El PMTU deberá de efectuar la publicación de la relación de los beneficiaros, teniendo en cuenta el régimen de notificación personal establecido en el artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Asimismo, se notifica a todo aquél con derecho sobre el predio que pudiera ser afectado con la declaración de propiedad, incluyendo a los titulares de cargas o gravámenes que afecten el predio.

34.2. Adicionalmente, se notifica mediante avisos que se publican por una (01) vez en el Diario Oficial "El Peruano" y en la sede digital de la Municipalidad Provincial de Jaén, a fin de que los terceros que pudieran verse afectados con dicha pretensión formulen su oposición en un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la última notificación realizada, ya sea personal o mediante publicación. Se puede acumular en un solo aviso las diversas solicitudes de declaración de propiedad. El aviso contiene en forma sucinta el nombre del solicitante, el nombre del propietario contra quien se prescribe, la identificación del lote, manzana, posesión informal o centro urbano informal o urbanización popular, según corresponda, y el número de partida registral.

34.3. En los casos en que no se pueda obtener el domicilio de los titulares que pudieran verse afectados con la declaración de propiedad, basta la notificación mediante publicación.

34.4. En caso que de la notificación deba realizarse a una pluralidad de interesados es de aplicación lo establecido en el artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

TITULO VII

DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL Y SIMPLIFICADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD EN POSESIONES INFORMALES.

Artículo 35.- El procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales se aplica en terrenos de propiedad privada ocupados por posesiones informales, cuya posesión se haya iniciado hasta el 31 de diciembre del 2021 y a la fecha de presentación de la solicitud acrediten una posesión no menor a diez años (10) de forma continua, pacífica, pública y como propietario sobre el predio matriz y/o cuenten en forma individual con escrituras públicas u otros títulos de propiedad que no hayan sido inscritos en el Registro de Predios y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción, procedimiento que se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. El procedimiento comprende las siguientes etapas:

El procedimiento comprende las siguientes etapas:

1. Calificación:
a. Presentación de la Solicitud
b. Calificación de la Solicitud

2. Diagnóstico Técnico Legal:
a. Recopilación de información interna de los antecedentes registrales
b. Georreferenciación del predio matriz
c. Levantamiento Topográfico y Verificación d. Levantamiento de Información en Campo
e. Consultas a Entidades
f. Estudio de Partidas Registrales y Títulos Archivados g. Informe Final de Diagnostico Técnico Legal.

3. Saneamiento Físico Legal:
a. Anotación Preventiva
b. Notificación de la Pretensión
c. Elaboración de Planos
d. Calificación Individual
e. Emisión de Resolución
f. Emisión de los Instrumentos de Formalización e Inscripción.

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

SOBRE LA GRATUIDAD Y EXCEPCIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULO DE PROPIEDAD

Artículo 36.- para acceder al otorgamiento del título gratuito de propiedad se debe cumplir con los siguientes requisitos establecidos en el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 31056, por lo que se detalla lo siguiente:

36.1. De conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, para ser beneficiario de la adjudicación de los lotes de vivienda a título gratuito, el posesionario y su cónyuge o conviviente, según sea el caso, deben acreditar ante COFOPRI/la entidad pública, que no son propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda, uso comercial o industrial, dentro del territorio nacional, inscrito en el Registro de Predios o fuera de registro en minuta notarial, escritura pública o documento privado de transferencia con firmas certificadas por el notario público, o los tramitados ante el juez de paz letrado o juez de paz dentro del marco normativo de sus competencias, antes de la vigencia de la Ley Nº 29824, Ley de Justicia de Paz.

36.2. Los predios obtenidos por los posesionarios mediante anticipo de herencia, sucesión intestada o donación, sea como propietarios o copropietarios, que sean emitidos con las formalidades previstas en el Código Civil, quedan exceptuados de la prohibición de doble propiedad; por lo que, la titulación es gratuita. Los mencionados documentos son adjuntados por los administrados, cuando COFOPRI/la entidad no pueda acceder a ellos.

Artículo 37: Prohibiciones de transferencia

37.1. Los predios adjudicados a título gratuito **no pueden ser transferidos por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios, regulado en el artículo 7 del del Reglamento de la** Ley N° 31056. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI/la entidad, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad.

Quedan exceptuados de la restricción de transferencia por el plazo de cinco (05) años los beneficiarios de procesos de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización de Tracto Sucesivo sobre predios de propiedad privada, por tratarse de la regularización de un derecho preexistente reconocido conforme al Código Civil.

37.2. así mismo del presente reglamento la restricción de transferencia se extingue al cumplirse el plazo establecido en el párrafo precedente, o por mandato judicial. En caso de fallecimiento de los titulares registrales antes de cumplirse el periodo de cinco (5) años, sus herederos declarados por sucesión intestada o testamentaria heredan el predio con la carga, en concordancia con lo establecido en el artículo 660 del Código Civil.

37.3. Cuando COFOPRI/la entidad tome conocimiento de la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia de predio o contratos privados de transferencia de predio con firmas certificadas ante notario público, se ejecuta el procedimiento de reversión del lote de conformidad con lo establecido en el Capítulo III, del Título II del presente Reglamento. Una vez revertido el lote, se emite el Instrumento de Formalización, a favor de la Municipalidad Provincial, para que efectúe la transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29151, Ley

General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo Nº 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable.

37.4. Los contratos privados de transferencia suscritos durante la prohibición de transferencia no pueden ser utilizados como medios probatorios para adquirir la titularidad del predio que ocupan ante COFOPRI/la entidad.

37.5 COFOPRI/la entidad implementa, en su portal institucional, un Registro Administrativo de las personas que incumplieron la obligación de no transferencia en el periodo de cinco (5) años y cuyo predio fue revertido mediante el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título II del presente Reglamento. El Registro contiene, como mínimo, los datos generales de las personas que incumplieron la obligación, el número de partida registral del predio revertido y su ubicación geográfica. Las personas incluidas en el Registro son excluidas de ser beneficiarios de la titulación de otro lote de vivienda.

37.6. La presente disposición no resulta aplicable en la formalización de predios ubicados en Centros Poblados, cuya formalización se rige por lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias.

37.7. Transcurrido el periodo de cinco (5) años sin que se incumpla la prohibición de transferencia, de oficio o a pedido del titular registral, COFOPRI/la entidad solicita al Registro de Predios el levantamiento de la carga, para lo cual emite el instrumento de levantamiento de carga, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin, el cual tiene mérito suficiente para su inscripción registral gratuita.

Artículo 38.- Adjudicación onerosa de lotes.

38.1. En los procedimientos de **Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre predios de propiedad privada**, no aplica el cobro por exceso de área de 300, debiendo el poseedor acreditar la posesión del área total solicitada conforme a los plazos y requisitos establecidos en el Código Civil y la Ley N° 28687. En este supuesto no resulta aplicable el límite de área señalado en los numerales precedentes, reconociéndose la propiedad respecto del área efectivamente poseída, siempre que se cumplan los requisitos legales para la prescripción adquisitiva.
La transferencia de lotes en posesiones informales, se efectuará a título oneroso, mediante venta directa, en los siguientes casos:

38.2. La formalización de los **lotes destinados a mercados públicos informales**, se realiza a título oneroso, a través de la venta directa, regulado en el artículo 7 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA y modificatoria. El precio de venta se determina mediante la tasación elaborada por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en función al valor arancelario urbano actualizado. El beneficiario asume el costo de la formalización, así como de la tasación y los derechos registrales, cuando estos correspondan.

38.3. **Lotes que, siendo destinados para vivienda, cuenten con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados.** En estos casos, la formalización será onerosa, únicamente respecto del área que exceda el límite establecido, salvo los supuestos del Artículo 4 del Decreto Supremo Nº 013-99-MTC.

38.4. Lotes destinados a fines comerciales, industriales, artesanales, agroindustriales u otros similares.

38.5. Lotes de vivienda, cuyos poseedores sean propietarios o copropietarios de otro inmueble, en el territorio de la República. Se comprende en este supuesto a los lotes calificados como "doble propiedad", cuyo poseedor lo hubiere abandonado o transferido a terceros, en cuyo caso el nuevo poseedor asumirá el pago respectivo.

38.6. Las áreas de equipamiento urbano vendible, entendiéndose como tal aquéllas reservadas para servicios comunales que puedan ser adjudicadas en propiedad.

38.7 Lotes de vivienda en los cuales se desarrollen actividades sin fines de lucro en favor de instituciones privadas que desarrollen actividades de carácter social

38.8. Los lotes cuyos poseedores estuvieron ausentes en el empadronamiento respectivo y aquellos en los que no hubieran presentado los documentos de posesión requeridos en ese acto y hasta en tres (03) visitas adicionales.

38.9. Otros supuestos recogidos en el Decreto Supremo Nº 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas.

38.10. Tasación y precio de venta

La formalización de los lotes a que alude el numeral 8.2 del artículo 8 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, se realizará a título oneroso, mediante venta directa.

El precio se determina en función a los valores arancelarios urbanos del terreno, aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, construcción y Saneamiento. Los beneficiarios asumen el costo de la formalización de la tasación, así como los derechos registrales, cuando les corresponde

La venta directa a título oneroso se podrá realizar bajo la modalidad de venta al contado o al crédito. Para la venta al crédito es de aplicación en lo que fuere pertinente lo establecido en el artículo 34 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 27304, Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados, aprobado por Decreto Supremo N° 038-2000-MTC.

TITULO VIII

POTESTAD ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 39.- El procedimiento administrativo sancionador regulado en la presente ordenanza se rige por los principios del procedimiento administrativo general y los principios de la potestad sancionadora administrativa establecidos en el TUO de la LPAG.

Artículo 40. - La Municipalidad Provincial de Jaén, al amparo de lo prescrito en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, como órgano de Gobierno Local ejerce funciones promotoras y reguladoras en las materias de su competencia, encontrándose legitimada para la ejecución de actividades de fiscalización en el procedimiento de formalización de la propiedad informal en su modalidad de titulación integral de los predios ubicados en los centros poblados y urbanizaciones populares de la jurisdicción de la provincia de Jaén, con la aplicación de medidas correctivas a las Entidades Técnicas, que incurran en conductas constitutivas de infracción administrativa y eventualmente la aplicación de sanciones administrativas ante el incumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente ordenanza municipal.

Artículo 41.- Etapas del Procedimiento Administrativo Sancionador

El Procedimiento Administrativo Sancionador se divide en:

41.1. Etapa de instrucción: Desde la notificación del acto administrativo que da inicio al procedimiento administrativo sancionador hasta la emisión del Informe Final de Instrucción. En esta etapa se realiza la actuación de medios probatorios y se formula el informe final el cual contiene el pronunciamiento en relación a la comisión de la infracción y la responsabilidad del agente. Asimismo, en esta etapa, se dictan las

medidas cautelares por resolución administrativa, las cuales son impugnables ante el superior jerárquico, sin suspender su ejecución.

41.2. Etapa resolutiva: Desde que el órgano resolutor recibe el Informe Final de Instrucción con el pronunciamiento sobre la comisión de la infracción y la responsabilidad del agente, hasta la decisión final del órgano resolutor, que pone fin al procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 42.- Denuncia

La denuncia es la comunicación realizada por cualquier medio que advierte a la Municipalidad Provincial de Jaén sobre la presunta comisión por parte de las entidades técnicas al haber inobservado la presente ordenanza y normas técnicas legales que rigen el procedimiento de formalización de la propiedad informal en su modalidad de titulación integral. Esto incluye la inscripción indebida de áreas intangibles, zonas de riesgo no mitigable, y otros señalado en la presente ordenanza.

La atención de la denuncia constituye un acto de administración interna, por lo que su presentación no conlleva que el denunciante sea considerado como sujeto del procedimiento, conforme lo señala el artículo 61 del TUO de la LPAG. Ante la desestimación y/o archivo de una denuncia no cabe la interposición de recursos administrativos.

Artículo 43.- Autoridades involucradas en el procedimiento administrativo sancionador

Las autoridades a cargo del procedimiento administrativo sancionador son las siguientes:

1. **Órgano instructor**

La Subgerencia de Fiscalización y Control Administrativo de la Municipalidad Provincial de Jaén, se constituyen en el órgano instructor del procedimiento administrativo sancionador, cuando corresponda.

2. **Órgano Resolutor**

La Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Jaén, se constituyen en el Órgano Resolutor del procedimiento administrativo sancionador, cuando corresponda. La Gerencia de Desarrollo Territorial se constituye en segunda instancia cuando la resolución impugnada sea emitida por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Catastro.

Artículo 44.- Tipos de recursos administrativos

Los recursos administrativos son:
1. Reconsideración
2. Apelación

La interposición del recurso de reconsideración se rige por las reglas establecidas en el artículo 219 del TUO de la LPAG.

La interposición del recurso de apelación se rige por las reglas establecidas en el artículo 220 del TUO de la LPAG. Corresponde a la autoridad que emitió el acto que se impugna conceder el recurso de apelación en el plazo de cinco (5) días hábiles y elevarlo al superior jerárquico.

Artículo 45.- Requisitos de admisibilidad
El escrito del recurso señala el acto del que se recurre y cumple los demás requisitos previstos en los artículos 124 y 221 del TUO de la LPAG.

Los recursos administrativos que omitan algún requisito previsto en el artículo 124 del TUO de la LPAG, pueden ser subsanados conforme a lo dispuesto en el artículo 136 del mismo cuerpo normativo. Si el administrado no subsana los defectos o las omisiones formales dentro de dicho plazo, la entidad lo tiene por no presentado.

Artículo 46.- Efectos de los recursos administrativos
La interposición de cualquier recurso no suspende la ejecución del acto impugnado.

Artículo 47.- Prohibición de la reforma en peor
La resolución emitida en segunda instancia, que resuelva el recurso de apelación interpuesto, no puede modificar la resolución impugnada, a fin de imponer una sanción mayor al administrado que aquella que se apela.

Artículo 48.- Informe oral
En caso el administrado considere conveniente, puede solicitar el uso de la palabra al órgano de segunda instancia que conoce del recurso de apelación. La solicitud se presenta antes de emitir la resolución que resuelva el medio impugnatorio.

Artículo 49.- Agotamiento de la vía administrativa
La Resolución que resuelve el recurso administrativo de apelación de segunda y última instancia agota la vía administrativa, pudiendo ser impugnada en la vía judicial a través del Proceso Contencioso Administrativo, de conformidad con la Ley N° 27584.

Artículo 50.- Caducidad
El plazo para resolver los procedimientos sancionadores iniciados de oficio es de nueve (9) meses contados desde la fecha de notificación de la imputación de cargos hasta la emisión de la resolución de sanción y/o archivo. Este plazo puede ser ampliado de manera excepcional, como máximo por tres (3) meses, debiendo el órgano competente emitir una resolución debidamente sustentada, justificando la ampliación del plazo, previo a su vencimiento. En la etapa recursiva, no se contabiliza el plazo de caducidad, pudiendo declararse al resolver la impugnación, en tanto no haya sido declarada, a pesar de que se haya excedido el plazo desde la notificación de la imputación hasta la emisión de la sanción.
La caducidad del procedimiento es declarada de oficio o a pedido de parte, por la sola verificación del transcurso del plazo sin que se haya emitido ningún pronunciamiento sobre la cuestión de fondo.

En el supuesto que la infracción no hubiera prescrito, el órgano instructor evalúa el inicio de un nuevo procedimiento sancionador. El procedimiento caducado no interrumpe la prescripción.

Artículo 51.- Prescripción
El plazo de prescripción es de cuatro (04) años computados a partir de la fecha en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes.

Artículo 52.- Inicio del procedimiento administrativo sancionador
El procedimiento administrativo sancionador se inicia con la notificación de la Resolución de Inicio mediante la cual se le imputan los cargos a las Entidades Técnicas. Dicha notificación es realizada por el órgano instructor, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3 del numeral 254.1 artículo 254 del TUO de la LPAG.

El acto de inicio del procedimiento administrativo sancionador emitido por el órgano instructor contiene lo siguiente:

1. La identificación del presunto infractor o infractores, y/o razón social en caso se trate de persona jurídica.

2. La descripción de los hechos irregulares que constituyan infracciones administrativas a las normas de protección al Patrimonio Cultural de la Nación, conocidos por la autoridad competente o por cualquier otro medio.

3. Los hechos que se imputen a título de cargos al administrado. La calificación de las infracciones que tales hechos pueden constituir y la expresión de las sanciones que, en su caso,

se le pudiera imponer, así como la autoridad competente para imponer la sanción y la norma que atribuya tal competencia.

4. La notificación adjunta copia de todos los actuados que hayan dado origen a la resolución.

5. Plazo para presentar descargos.

En caso el Estado tenga la condición de administrado en el procedimiento administrativo sancionador, la resolución de inicio debe ser notificada al titular de la entidad y al Procurador Público de la misma.

Artículo 53.- Presentación de descargos

El administrado puede presentar sus descargos dentro de los cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de notificada la imputación de cargos.

Asimismo, puede solicitar por única vez la ampliación del plazo para presentar sus descargos hasta por cinco (5) días hábiles adicionales, la misma que procede de manera automática.

Artículo 54.- Ampliación de cargos

Si durante el trámite del procedimiento administrativo sancionador, el órgano instructor advierte indicios de otras infracciones atribuibles al mismo administrado, o la existencia de otros administrados que habrían incurrido en la presunta infracción atribuida, puede ampliarse de oficio el procedimiento por los nuevos cargos, o contra los nuevos presuntos responsables.

En estos casos, el órgano instructor del procedimiento dispone, mediante resolución, la ampliación de los cargos imputados al presunto infractor y/o la inclusión en el procedimiento administrativo sancionador de los nuevos administrados imputados. Una vez notificado el acto se sigue lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

Luego de recibidos los descargos se continúa con el procedimiento administrativo sancionador según el estado en el que se encuentre.

Artículo 55.- Informe Final de Instrucción

Recabados los medios probatorios, el órgano instructor emite el Informe Final debidamente sustentado, en el que se determina, de manera motivada, si se ha verificado la comisión de infracción y la responsabilidad del agente, recomendando la imposición de sanción o el archivo del procedimiento, luego de lo cual remiten los actuados al Órgano Resolutor.

En caso el Informe Final de Instrucción determine la existencia de responsabilidad administrativa, el Órgano Resolutor notifica al administrado a fin que presente sus descargos en un plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación.

Artículo 56.- Audiencia de informe oral

En cualquier etapa del procedimiento, el administrado puede solicitar hacer uso de la palabra ante el órgano competente, debiéndose citar al administrado a audiencia de informe oral, con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación. La inconcurrencia al informe oral no impide la continuación del procedimiento.

Para la audiencia de informe oral, cuando el administrado use una lengua originaria, se garantiza la disponibilidad de un intérprete.

Artículo 57.- Resolución final

El Órgano Resolutor emite la resolución final determinando la existencia o no de la infracción y de la responsabilidad administrativa respecto de cada infracción imputada, y de ser el caso, impone las sanciones y/o dicta las medidas correctivas que correspondan.

En caso se determine que no existe responsabilidad administrativa respecto de las infracciones imputadas, el Órgano Resolutor archiva el procedimiento administrativo sancionador, decisión que es notificada al administrado. En el caso de haberse imputado más de una infracción y se determine que existe responsabilidad administrativa respecto a alguna de ellas, el Órgano Resolutor archiva las restantes.

Artículo 58.- Archivo del procedimiento administrativo sancionador

Se dispone el archivo de los actuados en los siguientes casos:
1. El hecho imputado no constituye infracción administrativa.
2. Exista imposibilidad de individualizar al presunto infractor.
3. Fallecimiento del administrado en caso de ser persona natural.
4. Prescripción de la acción administrativa.
5. Caducidad del procedimiento administrativo sancionador

Artículo 59.- Infracciones

Constituyen infracciones susceptibles de sanción las acciones y/u omisiones de las Entidades Técnicas que contravengan la presente ordenanza que regula los procedimientos de formalización de la propiedad informal en su modalidad de titulación integral.

Artículo 60°.- Clasificación de las infracciones

a) Presentar expedientes que presenten afectaciones a las vías consolidadas o por consolidar de acuerdo al PDU vigente.
b) Presentar expedientes de (beneficiarios de titulación) que presenten afectaciones a las fajas marginales de los cauces, ríos, canales de regadíos, zanoras.
c) Presentar expedientes que presenten afectaciones a las áreas de reserva nacional, áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, zonas de reserva, aprobadas con Resolución del Ministerio Agricultura y Riego.
d) Presentar expedientes que presenten afectaciones sobre áreas delimitadas como zona arqueológica o que constituyan patrimonio cultural de la Nación.
e) Presentar expedientes que presenten afectaciones a las áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.
f) Presentar expedientes sobre áreas de aportes reglamentarios.
g) Presentar expedientes que presenten afectaciones
h) Presentar expedientes que presenten Titulares de solares que no cuenten con construcción de más del 50%.
i) Generar falsas expectativas u ofrezcan proyecciones de titulación en zonas no aprobadas o inviables en favor de la población.
j) No contar con Código de Registro o tenerlo vencido.
k) Por incumplimiento de obligaciones o incremento injustificado de costos a lo previamente pactado por los beneficiarios o posesionarios.
l) No haber suscrito contrato con las organizaciones de los beneficiarios o posesionarios que realizaran proceso de formalización en la etapa preliminar.
m) No comunicar al Programa de Titulación Urbana el cambio de profesionales o representante legal.
n) Verificar que el predio que se titulará sea de posesión del Beneficiario y que cumpla con las condiciones establecidas en la presente ordenanza.
o) Presentar periódicamente, a partir de la emisión del Código de Registro de la ET, el informe de avance, así como cualquier otra información que el Programa de Titulación.
p) Interrumpir u oponerse deliberadamente a examinar el proyecto y/o lotizaciones que forman parte del mismo.
q) No proceder a subsanar las observaciones de la SUNARP dentro de los plazos establecidos.
r) Presentar información inexacta al Programa de Titulación Municipal.
s) Presentar documentos falsos o adulterados al Programa de Titulación Municipal.
t) Otras que se establecen en las disposiciones legales pertinentes.

Artículo 61.- Gradualidad de las infracciones

La graduación de las infracciones de alteración y daño son: leve, grave o muy grave. El grado de la infracción será determinado considerando la gravedad del incumplimiento, durante los procesos de diagnóstico, formalización integral o individual.

Artículo 62°.- Tipos de sanción administrativa

Las sanciones aplicables por la Subgerencia de Desarrollo y Catastro, conforme a sus competencias, son:

a) **Amonestación escrita**, para infracciones leves cometidas por primera vez.
b) **Multa administrativa**, hasta un máximo de 0.5 UIT vigente.
c) **Suspensión temporal** del Registro de Entidades Técnicas del PMTU, de seis (06) meses hasta un (01) año.
d) **Cancelación definitiva** del Registro de Entidades Técnicas, con comunicación a las autoridades competentes cuando corresponda.

Las sanciones podrán imponerse de manera individual o conjunta, según la gravedad de la infracción.

Artículo 63°.- Gradualidad de la sanción en los casos que corresponda como sanción la imposición de una multa, para la graduación del monto, se deberá considerar los siguientes criterios en orden de prelación, en concordancia con el principio de razonabilidad previsto en el numeral 3 artículo 248° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444.

a) Beneficio ilícito obtenido.
b) Probabilidad de detección.
c) Gravedad del daño al interés público o a terceros.
d) Reincidencia.
e) Circunstancias agravantes o atenuantes.

Escala de Infracciones y Sanciones

Código	Descripción de la Infracción	Gravedad	Sanción
INF-01	Presentar beneficiarios con un nivel de consolidación o vivencia **menor al 50%** de construcción (p. 2).	**Muy Grave**	Multa de 0.5 UIT y Suspensión por 1 año.
INF-02	Realizar cobros indebidos, abusivos o adicionales a los establecidos a los beneficiarios o Juntas Vecinales (p. 3).	**Muy Grave**	Cancelación Definitiva del Registro y Denuncia Penal.
INF-03	Presentar documentación falsa o adulterada en los expedientes de formalización.	**Muy Grave**	Cancelación Definitiva y Denuncia ante el Ministerio Público.
INF-04	No subsanar observaciones técnicas en los plazos otorgados por el equipo técnico del PMTU (p. 9).	**Grave**	Multa de 0.25 UIT y Suspensión por 6 meses.
INF-05	Incumplir injustificadamente con los cronogramas de trabajo presentados ante la Municipalidad.	**Leve**	Amonestación Escrita o Multa de 0.10 UIT.

Artículo 64.- Agravantes y atenuantes de responsabilidad por infracciones.

Constituyen condiciones agravantes de la responsabilidad por infracciones las siguientes:
1. Engaño o encubrimiento de hechos.

2. Obstaculizar de cualquier modo el desarrollo del procedimiento administrativo sancionador y sus actos previos.
3. Cometer la infracción para ejecutar u ocultar otra infracción.
4. Ejecutar maniobras dilatorias en el desarrollo del procedimiento administrativo sancionador.

Constituyen condiciones atenuantes de la responsabilidad por infracciones las siguientes:

1. Reconocimiento de la responsabilidad en la comisión de la infracción, de forma expresa y por escrito.
2. La verificación del cese de la infracción, con posterioridad a la notificación del inicio del procedimiento administrativo sancionador.
3. Al tratarse de un miembro de un pueblo indígena u originario en ejercicio de derechos colectivos.

Artículo 65.- Eximentes de responsabilidad por infracciones

Constituyen condiciones eximentes de responsabilidad por infracciones, aquellas señaladas en el numeral 1 del artículo 257° del TUO de la LPAG.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS.

PRIMERO.- Las solicitudes de procedimientos de Formalización y/o saneamiento físico legal masivos que ingresaron acogiéndose a la Ordenanza Municipal N° 06-2021-MPJ/A, de fecha 28 de enero del 2021, y que se encuentren en etapa final, continuarán bajo los alcances de la presente ordenanza municipal.

SEGUNDO. - Las solicitudes de procedimientos de Formalización y/o saneamiento físico legal masivos que estén en proceso de atención o que no han sido atendidos a la fecha de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Municipal, se adecuarán a los procedimientos de la presente ordenanza municipal.

TERCERO.- En el caso de formalización de predios urbanos deberán presentar el PU y HR del pago del auto avaluó de los últimos 5 cinco años hasta la fecha de solicitud de emisión de título de propiedad del predio materia de la titulación.

CUARTO.- Para el presente procedimiento la Constancia de Posesión será emitida por la Municipalidad Provincial de Jaén, a través de la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, en función de los lotes empadronados, conforme al Plano de Lotización aprobado en el PDU vigente.

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

a) De uso o reservados para el desarrollo para servicios públicos (educación, salud, sanidad, y similares), equipamientos urbanos (plazas, parques, estacionamientos y similares).
b) Áreas de reserva nacional, áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, zonas de reserva, aprobadas con Resolución del Ministerio Agricultura y Riego.
c) Cauces de las riberas del río; poblaciones que se encuentren ocupando faja marginal o zonas inundables delimitado por la Autoridad Nacional del Agua (ANA).
d) Áreas delimitadas como zona arqueológica o que constituyan patrimonio cultural de la Nación.
e) Áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.
f) Los ubicados en zonas muy alto riesgo, y riesgo resiente, y en zonas intangibles conforme a las disposiciones de la Ley 29869. Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y el texto único extraordinario para las

intervenciones del gobierno nacional frente a desastres y que disponen la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo 094-2018- PCM.

g) Lotes que se encuentren dentro de las distancias mínimas a redes eléctricas e instalaciones debajo de la franja de servidumbre de alta tensión, indicadas en el D.S. N° 009-93-EM, Reglamento de la Ley de Concesiones eléctricas y el Código Nacional de Electricidad.

h) Lotes comprendidos en proceso judicial o administrativo donde se discuta la posesión del mismo.

SEXTO.- Queda establecido que no se podrá realizar la formalización de la propiedad informal y por ende otorgar títulos de propiedad a los posesionarios informales aledaños a riveras de ríos, quebradas, riachuelos, manantiales, canoras, etc. Si no cuentan con la resolución de determinación de la faja marginal o informe técnico de la Autoridad Local del Agua ANA-ALA. Conforme a las normativas vigente.

SÉPTIMO.- La Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres de la Municipalidad Provincial de Jaén, emitirá el informe técnico (Análisis de Riesgo -ADR) en la formalización de posesiones informales, evaluando la vulnerabilidad del terreno. Este informe, es solicitado por el PMTU al inicio y final del procedimiento de formalización y regularización de propiedad en posesiones informales, siendo indispensable para verificar la viabilidad de la titulación, asegurando que las zonas no estén en peligro, conforme a las normativas de formalización.

OCTAVO.- En el caso que existieran áreas de aporte en el Sector a intervenir, Las Entidades Técnicas (ET) debe incluirse dentro del proceso de formalización. Entiéndase por Áreas de Aporte: Recreación (Parques, Campos Deportivos), Educación y otros Fines (Iglesia Públicas, Casa Comunal, Juzgado de Paz, Comedores Populares, Puestos de Salud). Las áreas correspondientes a Educación y Salud, posteriormente podrán ser transferidas al MINEDU y MINSA previa evaluación de solicitud de la entidad solicitante.

NOVENO.- Crear la **UNIDAD FUNCIONAL** del PROGRAMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN, SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y TITULACIÓN DE PREDIOS", dependiente jerárquicamente de la Gerencia de Desarrollo Territorial o el haga de sus veces. La citada Unidad Funcional se encontrará a cargo de un profesional con Título universitario de Abogado, Ingeniería Civil o Arquitectura, con vínculo laboral vigente (D.L. N° 276 o 1057), quien ejercerá las funciones de Coordinador del programa antes mencionado. Así mismo, las funciones de la Unidad Funcional se encuentran establecida en el numeral 5.1 del artículo 5° de la presente ordenanza municipal.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAEN
Dr. José Lizardo Tapia Díaz
ALCALDE