



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 606-MDCC

Cerro Colorado, 15 de enero del 2026.

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO;

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, en Sesión de Concejo Extraordinaria N° 008-2025-MDCC de fecha 31 de enero del 2025 trató la propuesta de ordenanza municipal que regula el procedimiento de formalización de la propiedad informal de predios urbanos en el distrito de Cerro Colorado.

CONSIDERANDO:

Que, la Municipalidad, conforme a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado y los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, es el gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de competencia y tienen como finalidad la de representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

Que, el numeral 27 del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, delinea que son atribuciones del alcalde otorgar títulos de propiedad en el ámbito de su jurisdicción y competencia.

Que, el numeral 1.4 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que 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 materia de saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

Que, el numeral 2.3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, precisa que son funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales, promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales.

Que, la Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, Ley N° 31560, que modifica la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, otorga competencias compartidas a las municipalidades provinciales y las municipalidades distritales, para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad informal y garantizar su cobertura.

Que, la cuarta disposición complementaria final de la Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, Ley N° 31560, anota que, las municipalidades dictan las disposiciones que sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la presente ley.

Que, el artículo 2° de la Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de los servicios básicos, Ley N° 28687, estipula que es de interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.

Que, mediante informe N° 151-2025-SGPPR-GPPR-MDCC la Sub Gerente de Planificación y Racionalización opina que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro a través de sus distintas unidades orgánicas emita pronunciamiento respecto a la aplicación e implementación de la Ley N° 31560.

Que, con informe técnico N° 1126-2025-RFJM/EAL-SGPHU-GDUC-MDCC el Arquitecto Especialista I de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas da cuenta de las implicancias de la aplicación e implementación de la Ley N° 31560 en el distrito de Cerro Colorado.

Que, a través del informe legal múltiple N° 001-2025-MDCC/A-GM-GDUC-ALE el Gestor Jurídico Especialista en Gestión Pública de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro concluye que, corresponde la implementación de la Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, Ley N° 31560, para tal efecto remite proyecto de ordenanza municipal.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

En consecuencia, en mérito a lo expuesto y en ejercicio de las atribuciones que dispone la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, por **UNANIMIDAD** se emite la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL DE PREDIOS URBANOS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

TÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el marco legal específico de acuerdo a 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; y, la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la Propiedad Informal"; para regular el procedimiento de titulación de las posesiones informales en la jurisdicción del distrito de Cerro Colorado, con el objeto que las personas que ejerzan una posesión informal, formalicen su posesión y obtengan su título de propiedad con su respectiva inscripción registral, cumpliendo así el fin de mejorar la calidad de vida al regularizar la posesión mantenida en el tiempo y asegurando el acceso de programas sociales de vivienda del Estado.

ARTÍCULO 2°.- FINALIDAD

Establecer el procedimiento para la formalización de la titulación individual respecto de predios de propiedad informal dentro de la jurisdicción del distrito de Cerro Colorado, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, según lo delineado en 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 reglamentos, contribuyendo así al mejoramiento de la calidad de vida, desarrollo y progreso de los poseedores informales, ya sean personas naturales o jurídicas.

ARTÍCULO 3°.- DEFINICIONES

- APORTE REGLAMENTARIO:** Área y/o superficie de terreno resultante de un proceso de habilitación urbana que se cede de forma obligatoria y gratuita para destinarla a recreación pública y servicios públicos complementarios (educación, salud y otros fines), que se constituyen en bienes inmuebles de dominio público y que pueden inscribirse en el Registro de Predios.
- CENTROS POBLADOS:** Lugar dentro del territorio local, con fines urbanos, identificados con un nombre, conformado por un conjunto de viviendas habitadas con ánimo de permanencia, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión o con escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad.
- CENTROS URBANOS INFORMALES:** 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.
- COMERCIO TIPO I:** Actividad comercial de pequeña escala, orientada a la atención de necesidades inmediatas de la población, que no genera impactos urbanos significativos, como alto flujo vehicular, ruidos molestos o concentración masiva de personas, y que es compatible con el uso residencial.
- LOTE URBANO:** Unidad inmobiliaria mínima e indivisible ubicada dentro del distrito, destinado a usos urbanos con una zonificación para tales fines establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) o Plan de Desarrollo Urbano (PDU); técnicamente son aquellos constituidos por predios que cuentan con accesibilidad a servicios públicos domiciliarios, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público, lo que permitiría que sean factibles de calificar del proceso contenido en la presente ordenanza.
- PERSONA JURÍDICA:** Entiéndase a la entidad (empresa, asociación sin fines de lucro, entre otros) con personalidad propia, distinta de sus miembros, permitiéndole tener derechos y contraer obligaciones, como firmar contratos, o adquirir bienes, separando así el patrimonio personal de los socios del patrimonio de la entidad, y limitando su responsabilidad.
- POSEEDOR:** Persona natural o jurídica que posee un lote urbano que forma parte de una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular.
- POSESIONES INFORMALES:** Entiéndase 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.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO

"Cuna del Sillar"

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.

- i. **TÍTULO DE PROPIEDAD:** Instrumentos de formalización a través del cual se culmina con el procedimiento de formalización de la propiedad informal y que reconoce el derecho de propiedad de un predio conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA que aprueba Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".
- j. **URBANIZACIONES POPULARES:** Entiéndase 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.

ARTÍCULO 4°.- ALCANCE

Las disposiciones referidas en la presente ordenanza son de observancia y obligatorio cumplimiento para todos los poseedores informales, sean personas naturales o jurídicas, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios, según lo delineado en 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 reglamentos, conforme a lo establecido en la Ley N° 28687 "Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos", en la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la Propiedad Informal", así como en la Ley N° 32267, "Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales".

ARTÍCULO 5°.- COMPETENCIA

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro y sus órganos de línea como son la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas y la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público, asume la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal, conforme a la Primera Disposición Complementaria Final¹ de la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la Propiedad Informal", como a 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.

**TÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN**

ARTÍCULO 6°.- REQUISITOS

Para acogerse al procedimiento de titulación los poseedores informales, quienes deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Requisitos para el otorgamiento de título de propiedad a persona natural.

- Solicitud dirigida al alcalde de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- Declaración jurada de posesión pública, pacífica y permanente suscrita por el administrado, con firma legalizada ante notario público.
- Declaración jurada de no poseer ningún bien inscrito en Registros Públicos, con firma legalizada ante notario público.
- Declaración jurada de no tener proceso judicial ante el Poder Judicial (PJ), ni investigación en trámite en el Ministerio Público (MP), del predio que se pretende formalizar, con firma legalizada ante notario público.
- Partida de matrimonio o reconocimiento de unión de hecho, de ser el caso.
- Plano perimétrico y de ubicación (según lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento), más memoria descriptiva, con firma de profesional arquitecto habilitado; dicha documentación técnica deberá cumplir los parámetros mínimos establecidos para vivienda de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- Documentos que sustenten o acrediten la posesión pública, pacífica y permanente con una antigüedad acorde a lo dispuesto por la Ley N° 32267, "Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales"²; pudiendo ser los mismos emitidas por personas jurídicas públicas o privadas (reconocidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado).
- Recibo de pago por concepto de trámite administrativo.

¹ Para los efectos de las modificaciones previstas en la presente ley, las normas referidas a las competencias de la municipalidad provincial para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial regulada en el Título I de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, deben entenderse también referidas a las competencias de la municipalidad distrital para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial en su respectiva jurisdicción distrital.

² hasta el 31 de diciembre de 2021.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

b. Requisitos para el otorgamiento de título de propiedad a persona jurídica³

- Solicitud dirigida al alcalde de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- Vigencia de poder no mayor a treinta (30) días del representante legal con calidad de poseionario informal.
- Declaración jurada de posesión pública, pacífica y permanente suscrita por el administrado, con firma legalizada ante notario público.
- Declaración jurada de no poseer ningún bien inscrito en Registros Públicos, con firma legalizada ante notario público.
- Declaración jurada de no tener proceso judicial ante el Poder Judicial (PJ), ni investigación en trámite en el Ministerio Público (MP), del predio que se pretende formalizar, con firma legalizada ante notario público.
- Plano perimétrico y de ubicación, más memoria descriptiva (según lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento), con firma de profesional arquitecto habilitado; dicha documentación técnica deberá cumplir los parámetros mínimos establecidos para vivienda de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- Documentos que sustenten o acrediten la posesión pública, pacífica y permanente con una antigüedad acorde a lo dispuesto por la Ley N° 32267, "Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales"⁴; pudiendo ser los mismos emitidos por personas jurídicas públicas o privadas (reconocidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado).
- Recibo de pago por concepto de trámite administrativo.



ARTÍCULO 7°.- OTORGAMIENTO DEL TÍTULO A VALOR PREFERENCIAL

Los poseedores informales accederán a una venta directa a precio de valor arancelario, conforme el artículo 9° de la presente ordenanza, siempre que no tengan propiedades registradas, o que posean predios obtenidos de manera gratuita como anticipo de herencia, sucesión intestada o donación sea como propietarios o copropietarios que sean emitidos con las formalidades previstas en el Código Civil, quedando exceptuados de la prohibición de doble propiedad.

ARTÍCULO 8°.- OTORGAMIENTO DEL TÍTULO ONEROSO

Los títulos de propiedad a otorgarse a título onerosos, corresponderán para aquellos poseedores informales que cuenten con la titularidad de uno o más bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos, debiendo abonar el íntegro del valor arancelario de la propiedad a adjudicarse.

ARTÍCULO 9°.- VALORIZACIÓN

Para el caso de la titulación previstas en los artículos 7° y 8° de la presente ordenanza municipal, el precio de transferencia se determinará en función al valor arancelario urbano del terreno, según sea aprobado anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

El valor de los predios objeto de formalización se tendrá de acuerdo al siguiente detalle:

- Para los **POSESIONARIOS DE LOTE ÚNICO, CON FINES DE VIVIENDA Y/O COMERCIO TIPO I**, que acrediten su posesión conforme la documentación requerida el valor preferencial será: (i) Hasta 300.00 m², el 10% del valor arancelario por metro cuadrado; y, (ii) Mientras que de 301.00 m² a más, el precio será acorde al valor arancelario íntegro de la propiedad según lo dispuesto por el MVCS.
- Para los **POSESIONARIOS QUE POSEAN MÁS DE UN LOTE Y PARA AQUELLOS DE USOS DISTINTOS A VIVIENDA Y/O COMERCIO TIPO I**, conforme la documentación requerida, el precio será acorde al 100% del valor arancelario de la propiedad según lo dispuesto por el MVCS.

ARTÍCULO 10°.- PROCEDIMIENTO

- 10.1 El poseedor informal deberá presentar su solicitud ante la Oficina de Trámite Documentario - Mesa de Partes, adjuntando todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza según sea una persona natural o una persona jurídica.
- 10.2 La Oficina de Trámite Documentario remitirá la solicitud a la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas quien será la encargada de realizar el procedimiento de evaluación, teniendo como órgano de apoyo técnico a la Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Espacios Públicos, así como a la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres.

³ La presente modalidad de formalización de la propiedad informal será una exclusiva para aquellas personas jurídicas que sean titulares de predios, o que cuenten con legitimidad para el inicio del presente procedimiento - con fines distintos al uso de vivienda.

⁴ hasta el 31 de diciembre de 2021.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

- 10.3 La Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas será la encargada de la verificación de los requisitos presentados por los poseedores informales, siendo que ante la evidencia de observaciones se cursará una carta con la finalidad de que se levanten las mismas en un plazo de cinco (5) días hábiles, bajo apercibimiento de ser declarado improcedente su solicitud y el archivo de dicho trámite.
- 10.4 Recibido el expediente con todos documentos requeridos en la presente norma municipal, el funcionario responsable de la verificación ocular programará la inspección in situ del predio.
- 10.5 En dicha inspección se levantará el Acta de Verificación; durante la inspección ocular el inspector a cargo deberá hacer constar las instalaciones, construcciones y/o cualquier elemento que haga identificable la posesión efectiva del poseedor informal, debiendo contener la descripción de los ambientes ocupados. El Acta de Verificación deberá contener la firma del inspector a cargo y su sello post firma con la indicación de su nombre y documento nacional de identificación; asimismo, inmediatamente culminada la inspección ocular al interior del lote, el poseedor informal deberá acreditar con cuatro (4) vecinos y/o colindantes **5** del predio su posesión conforme al tiempo acreditado documentalmente, quienes suscribirán el acta de verificación en calidad de testigos.
- 10.6 Posteriormente, el área encargada de la evaluación (Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas) efectuará la calificación técnica integral y condiciones señaladas en la presente ordenanza; de presentar observaciones, éstas serán puestas en conocimiento del solicitante, para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles subsanen las omisiones advertidas, bajo apercibimiento de ser declarado improcedente su solicitud y el archivo de dicho trámite.
- 10.7 El área responsable de la calificación (Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas) identificará si el predio se encuentra zonificado como "zona de riesgo" según lo dispuesto en el instrumento técnico que valide la zonificación a nivel distrital y/o provincial, así como la identificación de la afectación de la faja marginal, para lo cual la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público remitirá en su oportunidad a la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas la información de las fajas marginales.
- De verificarse –por la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas– la afectación del predio objeto de formalización por faja marginal, se procederá con la emisión del acto denegatorio a la petición del poseedor informal.
- 10.8 Cuando el predio objeto de trámite se encuentre en zonas de riesgo el área a cargo de la evaluación (Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas) procederá a remitir el expediente a la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres, la cual deberá precisar mediante informe si el riesgo que afecta al predio es mitigable o no mitigable, poniendo en conocimiento el instrumento técnico que valide dicha opinión.
- En caso que la zona de riesgo sea considerada como no mitigable, se emitirá el acto denegatorio del trámite solicitado, concluyéndose el proceso en conformidad con lo establecido en el artículo 4° de la Ley N° 30645 "Ley de Reasentamiento Poblacional para Zonas de Muy Alto Riesgo No Mitigable".
 - En caso que se considere que el riesgo que afecta el predio resulte mitigable deberá remitirse el expediente a la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas para proseguir con el trámite. La Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres notificará a los administrados las acciones que deberán implementar previo a la expedición del título correspondiente.
- 10.9 Identificada la viabilidad de la solicitud del poseedor informal, el profesional encargado del procedimiento de formalización deberá emitir el informe técnico correspondiente conteniendo la valorización del predio objeto de titulación teniendo en cuenta los criterios técnicos detallados en la presente ordenanza. El valor del bien será notificado al titular o titulares del lote y tendrá una vigencia de treinta (30) días naturales, dicho pago deberá efectuarse al contado en una sola armada dentro del plazo de treinta (30) días naturales de notificado el valor del bien, transcurrido el referido plazo la solicitud de formalización presentada será declarada improcedente.
- 10.10 Verificado el pago y los requisitos exigidos, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas emitirá el informe técnico favorable, acompañado del padrón de posesionario con la calificación APTO, documentos que serán elevados a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, la cual procederá a emitir el acto resolutivo que reconoce la petición administrativa, misma que deberá contener el visto bueno por parte de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Espacio Público, Área Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, así como Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres, esta última de corresponder.

⁵ Entiéndase por **vecinos** a aquellas personas que viven de manera habitual en un predio comprendido en el radio de área de cien (100) metros respecto al predio objeto de formalización del poseedor informal; mientras que los **colindantes** son aquellas personas ocupan un predio de manera inmediata al predio objeto de formalización en un predio conexo, ya sea por las partes laterales, por la parte posterior, o por la parte frontal.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO

"Cuna del Sillar"

10.11 Finalmente, se deberá remitir el expediente administrativo a Alcaldía para la emisión del título de propiedad, el mismo que será suscrito por el Alcalde, contando con el visto bueno del despacho de Gerencia Municipal, Secretaría General, Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, así como Gerencia de Asesoría Jurídica; debiendo consignarse en el título de propiedad el número de expediente administrativo, número de informe técnico, número de informe legal y número de resolución administrativa de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, como también los datos técnicos del lote y los datos del posesionario.

10.12 De presentar oposición alguna por parte de terceros particulares, previamente se resolverá la petición de oposición y posterior se continuará con el procedimiento de formalización de la titulación individual respecto de predios de propiedad informal dentro de la jurisdicción del distrito de Cerro Colorado, según corresponda.



ARTÍCULO 11.- RESTRICCIONES

No están comprendidos en el ámbito de la presente Ley, para los efectos del proceso de formalización de la posesión informal, los lotes urbanos siguientes:

- Los lotes ubicados en áreas destinadas a equipamiento, aportes reglamentarios a provenientes de procesos de habilitación urbana, en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional, en áreas de uso público, en zonas arqueológicas o en áreas declaradas patrimonio Cultural de la Nación, reservas viales, derechos de vía en áreas naturales protegidas, los lotes identificados y destinados a Programas de Vivienda del Estado; Los ubicados en zonas de riesgo (salvo opinión vinculante de la autoridad correspondiente).
- Los lotes afectados por fajas marginales.
- Los lotes ubicados en zonas reconocidas como riesgo no mitigable.
- Los lotes que se encuentren inmersos en procesos judiciales ante el Poder Judicial (PJ) y/o los que se encuentren con investigaciones o denuncias ante la Policía Nacional del Perú (PNP) y/o el Ministerio Público (MP).
- Los lotes inmersos en un hecho de oposición sobre derechos de posesión o propiedad.
- Los lotes que no acrediten con documentos fehacientes el plazo de posesión exigido y cuando por evaluación técnica y/o legal se emita informe desfavorable después de la inspección ocular.



ARTÍCULO 12.- PACTO DE REVERSIÓN

El presente procedimiento de formalización se sujeta a un pacto de reversión a favor del Estado por un periodo de cinco (5) años. El predio revertirá al patrimonio público única y exclusivamente si el poseedor lo transfiere a un tercero dentro de dicho plazo. El beneficiario se compromete a ejercer la propiedad conforme a su destino original, manteniendo el uso y disfrute directo del bien conforme a ley.

DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA: INCORPÓRESE el presente procedimiento administrativo denominado "Procedimiento de formalización de la propiedad informal de predios urbanos en el distrito de Cerro Colorado" al Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, ENCARGANDO a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Racionalización establecer la estructura de costo correspondiente.

SEGUNDA: CONSTITUIR el Equipo Técnico de Gestión, el cual actuará bajo la coordinación de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro. Equipo que será el responsable de ejecutar el procedimiento establecido en la presente ordenanza, garantizando el estricto cumplimiento de los plazos y objetivos previstos.

TERCERA: AUTORIZAR la implementación de los procedimientos de saneamiento físico-legal en los predios del ámbito de intervención. Labor que se organizará mediante una sectorización estratégica para garantizar una articulación eficaz con las instituciones externas correspondientes.

CUARTA: Las intervenciones con fines de formalización de la propiedad informal en lotes urbanos programada por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado no comprenderá las posesiones informales programadas y/o intervenidas por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), así como aquellas en las que se evidencia la intervención de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Gobierno Regional de Arequipa y Superintendencia de Bienes Nacionales, debiendo para tal efecto cursar las comunicaciones respectivas a tales instituciones.

QUINTA: La declaración de datos falsos será de estricta responsabilidad de los poseedores informales y de los profesionales que intervengan en el procedimiento administrativo detallado en la presente ordenanza, los mismos que estarán sujetos a sanciones administrativas, civiles y penales de ley, comunicándose al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para las medidas disciplinarias que hubiere a lugar.





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

SEXTA: APRUÉBESE el Anexo 01 - Título de Propiedad.

SÉPTIMA: FACULTAR al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las medidas complementarias que fueren necesarias para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

OCTAVA: ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro el cumplimiento e implementación de la presente norma municipal; así como a la Oficina de Secretaría General y a la Oficina de Tecnología de la Información su publicación de acuerdo a ley.

NOVENA: ESTABLECER que esta ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO

Abog. Gladis Y. Machicao Gálvez
SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CERRO COLORADO

Econ. Manuel Enrique Vera Paredes
ALCALDE



📍 Sede Principal: Calle Mariano Melgar N° 500 Urb. La Libertad, Cerro Colorado

☎ Central Telefónica: 054 640500

🌐 <http://www.municerroc Colorado.gov.pe>



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

ANEXO 01
TÍTULO DE PROPIEDAD

TITULO DE PROPIEDAD N° 000000-2026



La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, representada por su señor Alcalde, Econ. Manuel Enrique Vera Paredes, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06660217, otorga el presente "Título de Propiedad" a favor del/de la señor(a)(ita)
identificado(a) con Documento Nacional de Identidad N° soltero(a)/casado(a)/divorciado(a)/viudo(a) con el/la señor(a)(ita)
identificado(a) con Documento Nacional de Identidad N° a quien(es) en adelante se le(s) denominará "EL(LA)(LOS) TITULAR(ES)"; bajo los siguientes términos:

PRIMERO: La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, conforme a lo establecido en la Primera Disposición de la Ley N° 31560 "Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la Propiedad Informal" y el artículo 73° de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades", ha asumido competencia en el proceso de formalización a que se refiere el Título I de 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 sus modificatorias, para la formalización de la propiedad y el otorgamiento del presente título.

SEGUNDO: Que, para tal efecto se procede a transferir la propiedad del predio ubicado en el(la) lote manzana distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, con un área total de m² y cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

	Predio/calle	Longitud
Por el Frente		
Por el Fondo		
Por la Derecha		
Por la Izquierda		

TERCERO: La presente transferencia es *ad-corpus* por lo que comprende todo lo que he de hecho o derecho corresponde al lote de terreno materia de la adjudicación e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le correspondan a este último, sin reserva ni limitación alguna, salvo las que existieran en la partida matriz.

CUARTO: EL(LA)(LOS) TITULAR(ES) reconoce(n) que el presente título de propiedad se expide bajo cláusula de reversión a favor del Estado. En tal sentido, el predio revertirá al patrimonio estatal si EL(LA)(LOS) TITULAR(ES) transfiere(n) la propiedad a un tercero antes de cumplirse el plazo de cinco (5) años. Durante este periodo, el titular ejercerá la propiedad mediante el uso y disfrute del bien, quedando la facultad de disposición supeditada al cumplimiento del plazo mencionado.

QUINTO: El presente Título de Propiedad constituye documento suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Zona Registral XII - Sede Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, acorde con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, relativo a la formalización de la propiedad informal.

Cerro Colorado, de del 2026.

ECON. MANUEL ENRIQUE VERA PAREDES
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE CERRO COLORADO

