

ACUERDO DE CONCEJO MUNICIPAL
N° 057-2026-MDSJ/C.

San Jerónimo, 13 de agosto del 2026.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JERONIMO -
PROVINCIA DE CUSCO - REGION CUSCO.**

VISTO: En Sesión Ordinaria N° 015-2026, de fecha 13 de agosto del 2026, bajo la presidencia del Señor Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo y con el quórum reglamentario de los señores Regidores. Y;

CONSIDERANDO:

Que, la Municipalidad Distrital de San Jerónimo - Cusco, es un Gobierno Local que de acuerdo a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, norma concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Que, el artículo 26° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establece que, La administración municipal adopta una estructura gerencial sustentándose en principios de programación, dirección, ejecución, supervisión, control concurrente y posterior. Se rige por los principios de legalidad, economía, transparencia, simplicidad, eficacia, eficiencia, participación y seguridad ciudadana, y por los contenidos en la Ley N° 27444. Las facultades y funciones se establecen en los instrumentos de gestión y la presente Ley;

Que, el artículo 38° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece: "El ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional. Las normas y disposiciones municipales se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del derecho administrativo";

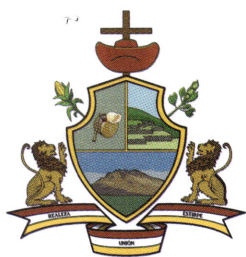
Que, el Artículo II del "Título Preliminar" de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades concordante con el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, establecen que: "Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía 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 39° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, señala que: los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo;

Que, la Ley N° 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, prescribe en su artículo 1: "La presente Ley modifica la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, con el objeto de otorgar 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, el mismo cuerpo normativo establece en su primera disposición complementaria final: "Competencias reguladas en el ordenamiento vigente 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”;

Que, es así que, en la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, modificado por la Ley N° 31560, en el artículo 73°, prescribe: “ARTÍCULO 73. MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL [...] 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. 1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales. [...]”;

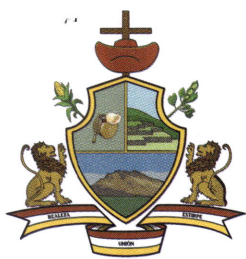
Que, en el artículo 79° del cuerpo legal en mención, estipula: (...) 2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales: [...] 2.3. Promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales. [...] En el saneamiento de la propiedad predial el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) actúa como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales para lo cual contribuye al fortalecimiento de capacidades de los funcionarios y servidores municipales para la ejecución de procedimientos simplificados y estandarizados. Asimismo, ejecuta el proceso de formalización de la propiedad predial, en los ámbitos que no estén siendo intervinidos por las municipalidades, a nivel nacional”;

Que, en el Decreto Supremo N° 007-2026-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por poseionarios informales y dicta medidas para la formalización, aprobado por el D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, prescribe en su artículo 23: (...) Ámbito de Aplicación: “El presente Reglamento resulta aplicable para declarar administrativamente la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio ante las municipalidades provinciales o distritales o ante COFOPRI, mediante procedimientos a favor de los poseionarios de las posesiones informales.” (...);

Que, el Decreto Supremo N° 007-2026-VIVIENDA en su artículo 24, prescribe: (...) Entidades Competentes: 24.1 El COFOPRI se encuentra legitimado para declarar administrativamente la propiedad, vía prescripción adquisitiva de dominio, a favor de los poseionarios de las posesiones informales que acrediten los requisitos establecidos en el presente Reglamento, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios, al amparo de lo establecido en el artículo 10 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. 24.2 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, mantienen su competencia para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio, mediante procedimientos masivos a favor de los poseionarios de las posesiones Informales, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. (...);

Que, el Decreto Supremo N° 007-2026-VIVIENDA en su artículo 33° establece las etapas del procedimiento: Etapas del procedimiento: “El procedimiento establecido en el





presente capítulo se aplica en terrenos urbanos de propiedad privada ocupados por posesiones informales, cuya posesión se haya iniciado hasta el 31 de diciembre de 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. 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.”;

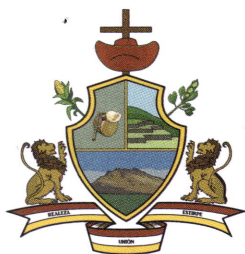
Que, del mismo modo el Decreto Supremo N° 007-2026-VIVIENDA, prescribe en su numeral 37.2 del artículo 37: (...) 37.2 De programar una intervención, las entidades formalizadoras cumplen con el siguiente procedimiento: a) Las municipalidades distritales o municipalidades provinciales, según corresponda, presentan una solicitud dirigida a la Dirección Ejecutiva de COFOPRI suscrita por el alcalde o a quien este delegue adjuntando copia certificada o legalizada del acuerdo de concejo que detalle la relación de las posesiones informales, que van a ser objeto de procedimientos de formalización en su jurisdicción. b) COFOPRI comunica a la municipalidad distrital o municipalidad provincial los ámbitos en los que ha programado su intervención o viene ejecutando las acciones de formalización, a fin que dicho gobierno local pueda identificar las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial y sobre éstas ejecute las acciones de formalización. 37.3 Las acciones de formalización a cargo de las municipalidades se hacen efectivas desde el 1 de enero del año siguiente a la comunicación del citado acuerdo. 37.4 La municipalidad asume la responsabilidad por la previsión presupuestal que garantice la continuidad de los procedimientos de formalización.” (...);

Que, con informe N° 010-2026-ETSFL-SGSFL-GDUR/MDSJ de fecha 10 de junio del 2026, el Equipo Técnico de Saneamiento Físico Legal, concluye en que: (...) IV. CONCLUSIONES 4.1. Resulta técnica y legalmente viable iniciar el proceso de formalización de la propiedad informal en la jurisdicción de la municipalidad distrital de San Jerónimo al amparo de la Ley N.º 31560, lo cual permitirá una intervención directa y oportuna en beneficio de los poseedores informales del distrito. 4.2. Para tal efecto, corresponde que el Concejo Municipal apruebe la relación de las dieciocho (18) posesiones informales identificadas en el presente informe. Asimismo, con la finalidad de simplificar el procedimiento y evitar dilaciones innecesarias en la emisión de títulos, corresponde que el alcalde delegue al Gerente de Desarrollo Urbano y Rural las funciones y facultades para tramitar, suscribir y resolver las acciones administrativas necesarias que demande dicho proceso, optimizando así la atención al ciudadano. (...);

Que, con Informe N° 000138-2026-MDSJ/SCSFL de fecha 16 de junio del 2026, el Subgerente (e) de la Subgerencia de Catastro y Saneamiento Físico Legal solicita a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural la delegación de facultades para el proceso de formalización y saneamiento físico legal de posesiones informales;

Que, con Informe N° 000422-2026-MDSJ/GDUR de fecha 17 de junio del 2026, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural remite al Gerente Municipal informe y solicitud de





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JERÓNIMO

CUSCO - PERÚ



trámite de delegación de facultades. 1.4. Que, con informe N°000108-2026-MDSJ/OGAJ de fecha 02 de julio del 2026, la Oficina General de Asesoría Jurídica solicita a la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural informe ampliatorio respecto a la solicitud de delación de facultades;

Que, con Informe N°000162-2026-MDSJ/SCSFL de fecha 06 de julio del 2026, la Subgerente (e) de la Subgerencia de Catastro y Saneamiento Físico Legal, solicita que mediante acuerdo de concejo municipal se apruebe la relación de 18 posesiones informales detalladas en dicho informe, de acuerdo a lo siguiente:

(...) II. ANALISIS.

En consecuencia, la aprobación de la relación de posesiones informales mediante Acuerdo de Concejo constituye un requisito previo e indispensable para la presentación de la solicitud de formalización ante COFOPRI, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar la relación de posesiones informales que será materia del procedimiento de formalización. Por ello, corresponde incorporar en el proyecto de Acuerdo de Concejo las siguientes posesiones informales: 1. A.D.V. Altiva Canas. 2. A.P.V. Patrón San Jerónimo. 3. A.J.V. Túpac Yupanqui. 4. A.P.V. Los Rosales Uranquencoro. 5. J.V. Terrasol. 6. A.P.V. Residencial Los Andenes de Larapa. 7. A.P.V. Nuevo Vallecito. 8. A.D.V. La Perla de San Jerónimo. 9. A.P.V. Las Torres de La Rinconada. 10. A.P.V. La Molina. 11. A.P.V. Qoricalle. 12. A.P.V. Praderas del Sur. 13. A.P.V. Los Amos de Sucsoaucaylle. 14. A.P.V. Jusccapampa. 15. A.P.V. Uvima XII. 16. J.V. Luceros del Amanecer. 17. A.P.V. Villa Mirador. 18. A.P.V. Huayna Capac.

III. CONCLUSIONES

3.1. El numeral 37.2, literal a), del artículo 37 del Reglamento de la Ley N.º 31056 exige que la solicitud dirigida a la Dirección Ejecutiva de COFOPRI esté acompañada del Acuerdo de Concejo que apruebe la relación de las posesiones informales materia del procedimiento de formalización.

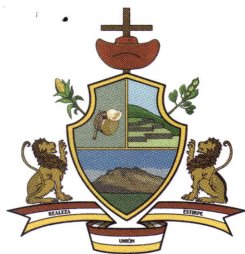
3.2. Resulta técnica y jurídicamente procedente que el Concejo Municipal apruebe, mediante Acuerdo de Concejo, la relación de las dieciocho (18) posesiones informales detalladas en el presente informe, conforme a lo previsto en la Ley N.º 31056 y su Reglamento.

3.3. La aprobación de la relación de posesiones informales mediante Acuerdo de Concejo constituye un requisito procedimental para la presentación de la solicitud de formalización ante COFOPRI y no implica, por sí misma, el reconocimiento de derechos de propiedad ni el otorgamiento de títulos. (...);

Que, con Informe N°000467-2026-MDSJ/GDUR de fecha 06 de julio del 2026, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural remite a la Oficina General de Asesoría Jurídica informe ampliatorio respecto de la aprobación de la relación de posesiones informales mediante Acuerdo de Concejo;

Que, con Opinión Legal N° 000196-2026-MDSJ/OGAJ, de fecha 13 de julio del 2026, de la Directora General Oficina General de Asesoría Jurídica, opina: De conformidad a los Informe N° 010-2026-ETSFL-SGSFL-GDUR/MDSJ e Informe N°000162-2026-MDSJ/SCSFL, resulta PROCEDENTE que el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo, apruebe mediante acuerdo de concejo, la relación de las dieciocho (18) posesiones informales detalladas en el Informe 00162-2026-MDSJ/SCSFL, como requisito previo para la continuidad del procedimiento establecido en la normativa especial. Sobre procedimiento de formalización de las posesiones informales y en estricto cumplimiento con lo establecido en el artículo 37 numeral 37.2 literal a), del D.S. 007-2026-VIVIENDA;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JERÓNIMO
CUSCO - PERÚ



Que, en uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del Artículo 9° y el Artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal por mayoría simple, se:

5

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la relación de las dieciocho (18) posesiones informales detalladas en el Informe 00162-2026-MDSJ/SCSFL, como requisito previo para la continuidad del procedimiento establecido en la normativa especial, sobre procedimiento de formalización de las posesiones informales en estricto cumplimiento con lo establecido en el artículo 37 numeral 37.2 literal a), del D.S. 007-2026-VIVIENDA, y en merito a las evaluaciones técnico-legales descritas en la parte considerativa del presente Acuerdo de Concejo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, y dependencias, tomar las acciones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo precedente.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de la Información la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo - Cusco, (<http://www.munisanjeronimocusco.gob.pe>).

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JERÓNIMO
Abog. Noemí Esperanza Quispe
SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JERÓNIMO
Prof. Maximo Rimachi Morales
ALCALDE