Resolución de Alcaldía

Nº 135-2025-MDBSH

La Banda de Shilcayo, 16 de julio de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO

VISTO:

Memorando N° 115-2025-MDBSH/ALC, El Informe Legal N.° 219-2025-OAJ/JCWO-MDBSH, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica con fecha 02 de julio de 2025, que concluye favorablemente sobre la procedencia de la anotación preventiva; la Nota de Coordinación N.° 512-2025/DPCOT/GDURI/MDBSH de fecha 30 de junio de 2025, que valida la compatibilidad del predio con el planeamiento urbano local; y el Informe Técnico N.° 537-2025/GMNA-JDPCOT-GDURI/MDBSH de la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial, que certifica la posesión material y las características técnicas del predio; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce la autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales para la gestión de los asuntos de su competencia, promoviendo el desarrollo y el bienestar de la población. Esta autonomía habilita a las municipalidades a gestionar procesos de formalización urbana, incluyendo la prescripción adquisitiva vía administrativa, como un medio directo para garantizar la seguridad jurídica de los predios y el bienestar social en el ámbito local.

Que, de acuerdo con el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, el derecho de propiedad es inviolable, garantizado por el Estado. En este contexto, asegurar y formalizar los derechos de propiedad a través de procesos administrativos como el presente contribuye directamente a la seguridad jurídica de los ciudadanos, fomenta la inversión y el desarrollo urbano, y previene conflictos sociales.

Que, el Artículo 950 del Código Civil establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, o cinco años cuando media justo título y buena fe. Esta forma de adquisición tiene efectos reales oponibles erga omnes, confiriendo al poseedor que cumple los requisitos el derecho a consolidar su titularidad. El Informe Técnico N.° 537-2025/GMNA-JDPCOT-GDURI/MDBSH ha verificado el cumplimiento de estos presupuestos materiales por parte de los ciudadanos.

MDBSH

Que, la jurisprudencia del Tribunal Registral de la SUNARP ha establecido que la anotación preventiva por prescripción adquisitiva, en sede administrativa, constituye un medio legítimo de publicidad registral mientras se tramita la formalización y saneamiento de la titularidad del predio. Esta herramienta es fundamental en la formalización urbana y en la protección de los derechos posesorios legítimos, brindando una medida de protección registral frente a terceros antes de la inscripción definitiva.

Que, el Artículo 20, numeral 6, de la Ley N.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, faculta al alcalde a dictar resoluciones de alcaldía para resolver asuntos administrativos a su cargo. Asimismo, el Artículo 43 de la misma ley establece que las resoluciones de alcaldía se utilizan para aprobar y resolver asuntos de carácter administrativo, incluyendo aquellos referidos a procesos de saneamiento de la propiedad predial en posesiones informales. Esto confiere al alcalde la competencia ejecutiva para proceder con la presente formalización.

Que, conforme al numeral 3.5 del Artículo 79 de la Ley N.° 27972, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales reconocer a los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización. Esta disposición legal refuerza el rol esencial del Gobierno Local en los procesos de saneamiento físico legal de predios en zonas de expansión urbana.

Que, el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N.° 28687, modificado por D.S. N.° 030-2008-VIVIENDA, establece en su Artículo 3.1 que los instrumentos de formalización, tales como títulos de propiedad, anotaciones preventivas y constancias administrativas emitidas por las municipalidades, tienen mérito suficiente para la inscripción registral, conforme a ley. Esto dota de eficacia registral a la presente resolución para su anotación en los Registros Públicos.

Que, el derecho administrativo registral reconoce el principio de legalidad y de legitimación de los actos administrativos como fuente idónea de generación de efectos jurídicos. La doctrina, representada por tratadistas como Enrique Carpio Marcos y César Landa Arroyo, sostiene que los actos administrativos debidamente motivados y emitidos por entidades con competencia legal pueden generar efectos frente a terceros, incluso en el sistema registral, otorgando seguridad y validez a la anotación preventiva.

Que, el Informe Legal N.° 219-2025-OAJ/JCWO-MDBSH, luego de un exhaustivo análisis de la documentación presentada y los informes técnicos, concluye que se cumplen a cabalidad todos los requisitos materiales y formales exigidos por la normativa vigente para la procedencia de la anotación preventiva por prescripción adquisitiva vía administrativa, respecto del predio ocupado pacífica, pública y continua para el ciudadano **CROBER SALAS SALAS** y la ciudadana **TANITH FASABI CUMAPA,** en la Asociación de Vivienda "02 de febrero" (Nueva Esperanza), conforme a los actuados en el expediente administrativo N.° 20173.

En uso de las facultades conferidas por el numeral 6 del Artículo 20, y conforme al Artículo 43 de la Ley Orgánica de Municipalidades N.° 27972;

MDBSH

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la anotación preventiva por prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa, en calidad de **copropietarios en partes iguales,** a favor de **CROBER SALAS SALAS,** con DNI N° 00906754, y **TANITH FASABI CUMAPA**, con DNI N° 00934507; con un **50% de derechos y acciones** para cada uno, respecto del predio ubicado en la **Asociación de Vivienda 02 de febrero Habilitación Urbana Nueva Esperanza, distrito de La Banda de Shilcayo, provincia y departamento de San Martin,** con partida registral N° 11007367, con las siguientes características técnicas, según el Informe N.° 537-2025/GMNA-JDPCOT-GDURI/MDBSH y lo actuado en el Expediente Administrativo N.° 20173:

Mz. D – Lote 27

Por el frente	: con 5.00 ml, colindando con el Jr. San Martin.
Por el lado derecho	: Con 20.00 ml. colindando con el lote 26.
Por el lado izquierdo	: Con 20.00 ml, colindando con el lote 28.
Por el fondo	: Con 5.00 ml, colindando con el lote 12.
Área	:100.00 m2 (cien metros cuadrados).
Perímetro	:50.00 ml (cincuenta metros lineales con cero centímetros lineales).

En aplicación del Artículo 950 del Código Civil y la normativa de formalización urbana vigente, específicamente el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias.

ARTÍCULO SEGUNDO. – ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural e Infraestructura, en coordinación con la Oficina de Asesoría Jurídica, realizar las acciones necesarias para que se proceda con la inscripción registral de la presente anotación preventiva en la SUNARP, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO TERCERO. – NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, dejándose constancia en el expediente, conforme a lo establecido en la Ley N.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO. – ENCARGAR a la Secretaría General, Imagen Institucional y Relaciones Públicas la publicación de la presente resolución en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de La Banda de Shilcayo, en cumplimiento del principio de publicidad y transparencia de los actos administrativos.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
Alberto Enrique Hildebrandt Pinedo
ALCALDE

MDBSH

MEMORIA DESCRIPTIVA

I. DATOS GENERALES

ASUNTO:

Describir las características físicas, como la ubicación, área y medidas perimétricas del terreno urbano matriz, por motivos de prescripción adquisitiva de dominio.

LOCALIZACIÓN:

El Lote 27 se localiza en la Manzana D, de la Habilitación Urbana Nueva Esperanza, teniendo como frente principal al Jr. San Martin C-08, Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia de San Martín y Departamento de San Martín.

PROPIETARIO REGISTRAL:

ELEUTERIO MAFIN MERINO SERKOVIC
MARIA LEONARDA MOREY FLORES DE MERINO

POSESIONARIO (A):

CROBER SALAS SALAS

TANITH FASABI CUMAPA

PARTIDA REGISTRAL:

El predio se encuentra inscrito en la Partida Registral 11007367

PROFESIONAL RESPONSABLE:

ING. RONALDO TORREJON PINEDO

FECHA:

02 de diciembre del 2024.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
V°B°
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL E INFRAESTRUCTURA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
V°B°
DIVISION DE PLANEAMIENTO, CATASTRO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

II. DESCRIPCIÓN DEL LOTE 27 MATRIZ

UBICACIÓN:

El lote urbano matriz se ubica en la Manzana D, de la Habilitación Urbana Nueva Esperanza, con frente principal al Jr. San Martin C-08, Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia de San Martín y Departamento de San Martín.

MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS:

El lote urbano matriz cuenta con las medidas perimétricas y colindantes siguientes:

POR EL FRENTE : Con 5.00 ml y colinda con el Jr. San Martin C-08.

POR EL LADO DERECHO : Con 20.00 ml y colinda con el Lote 26.

POR EL LADO IZQUIERDO : Con 20.00 ml y colinda con el Lote 28.

Ronaldo Torrejon Pinedo
VERIFICADOR COMÚN
CIV N 015671VCZRIII

POR EL FONDO : Con 5.00 ml y colinda con el Lote 12.

ÁREA: El lote urbano matriz, materia de descripción, cuenta con un área total de **100.00** m2 (Cien metros cuadrados).

PERÍMETRO: El lote urbano matriz, materia de descripción, cuenta con un perímetro total de **50.00** ml (cincuenta metros lineales con cero centímetros lineales).

Así mismo el predio se acoge a la directiva de Tolerancia Catastral Registral DIRECTIVA N°01-2008-SNCP/CNC "TOLERANCIAS CATASTRALES" y la Resolución 002-2010-SNCP/CNC (MODIFICACION DE DIRECTIVA DE TOLERANCIAS CATASTRALES).

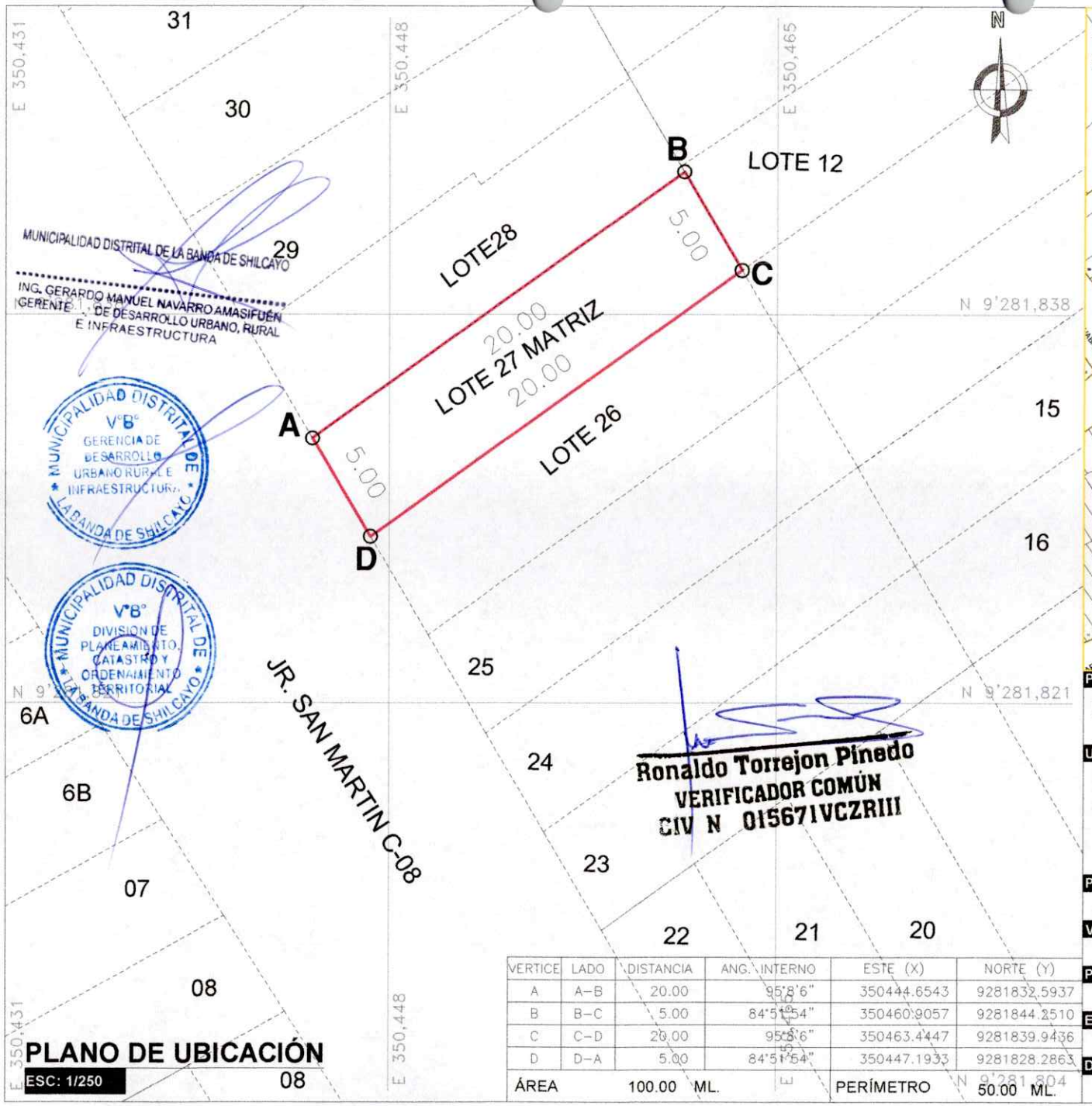
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
V°B°
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL E INFRAESTRUCTURA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
V°B°
DIVISION DE PLANEAMIENTO, CATASTRO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO

ING. GERARDO MANUEL NAVARRO AMASIFUÉN
GERENTE DE DESARROLLO URBANO, RURAL E INFRAESTRUCTURA

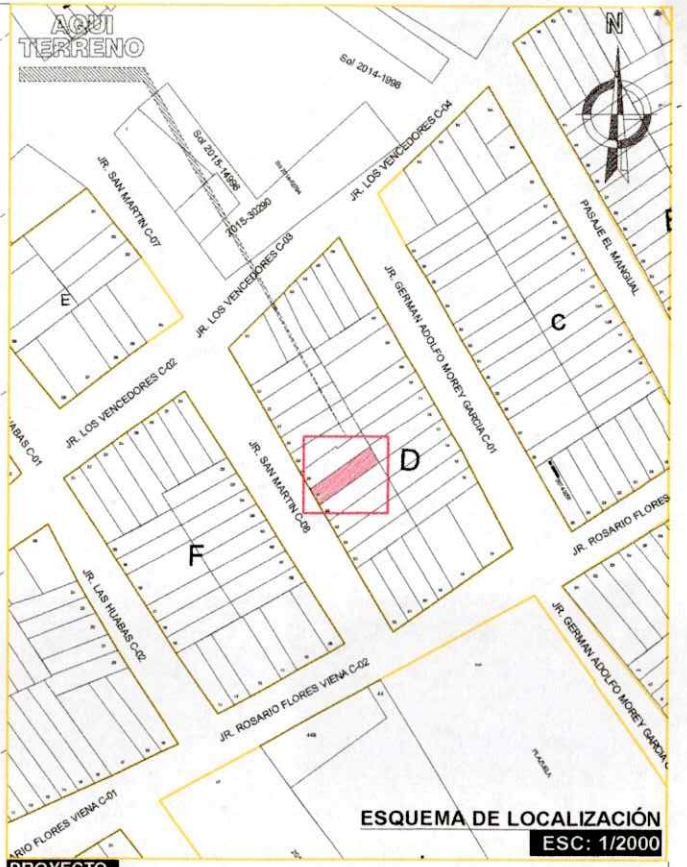
Ronaldo Torrejon Pinedo
VERIFICADOR COMÚN
CIV N 015671VCZRIII



PLANO DE UBICACIÓN

ESC: 1/250

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A–B	20.00	95°8'6"	350444.6543	9281832.5937
B	B–C	5.00	84°51'54"	350460.9057	9281844.2510
C	C–D	20.00	95°8'6"	350463.4447	9281839.9436
D	D–A	5.00	84°51'54"	350447.1933	9281828.2863
ÁREA		100.00 ML.		PERÍMETRO	50.00 ML.



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN

ESC: 1/2000

PROYECTO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO	: SAN MARTÍN	SECTOR	: HAB.URB. NUEVA ESPERANZA
PROVINCIA	: SAN MARTÍN	LOTE	: 27
DISTRITO	: LA BANDA DE SHILCAYO	MANZANA	: D
		CALLE	: Jr. San Martin

PROPIETARIO

CROBER SALAS SALAS
TANITH FASABI CUMAPA

VERIFICADOR CATASTRAL

ING. RONALDO TORREJON PINEDO

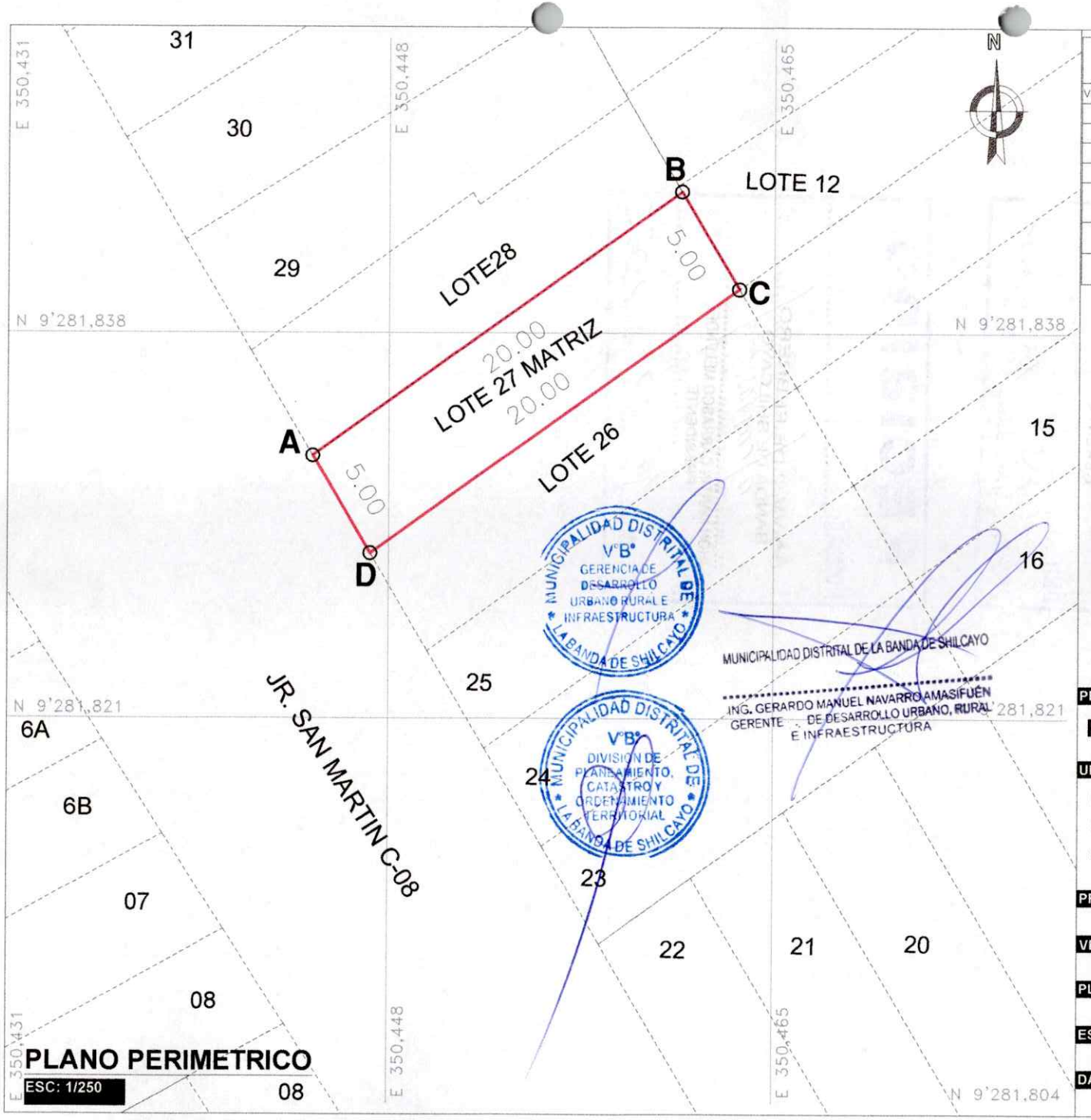
PLANO

UBICACIÓN DEL LOTE 27 MATRIZ

LÁMINA

U-01

ESCALA	FECHA
INDICADA	02.12.2024
DATUM	**ZONA**
WGS 84	18 SUR



PLANO PERIMETRICO

ESC: 1/250

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DEL LOTE MATRIZ - COORDENADAS UTM WGS 84

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A–B	20.00	95°8'6"	350444.6543	9281832.5937
B	B–C	5.00	84°51'54"	350460.9057	9281844.2510
C	C–D	20.00	95°8'6"	350463.4447	9281839.9436
D	D–A	5.00	84°51'54"	350447.1933	9281828.2863

CUADRO DE ÁREA Y PERÍMETRO

ÁREA	100.00 M2.
PERÍMETRO	50.00 ML.

Ronaldo Torrejon Pinedo
VERIFICADOR COMÚN
CIV N 015671VCZRIII

PROYECTO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO: SAN MARTÍN
PROVINCIA : SAN MARTÍN
DISTRITO : LA BANDA DE SHILCAYO

SECTOR : HAB.URB. NUEVA ESPERANZA
LOTE : 27
MANZANA : D
CALLE : Jr. San Martin

PROPIETARIO
CROBER SALAS SALAS
TANITH FASABI CUMAPA

VERIFICADOR CATASTRAL
ING. RONALDO TORREJON PINEDO

PLANO
PERIMETRICO DEL LOTE 27 MATRIZ

ESCALA
INDICADA

FECHA
02.12.2024

DATUM
WGS 84

ZONA
18 SUR

LÁMINA
P-01