



"Año de la Unidad, La Paz y el Desarrollo"

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 156-2023/MPB

Bellavista, 15 de marzo del 2023

VISTOS: -

El Acuerdo de Concejo Municipal N° 038-2023/MPB, el Acta de Sesión de Concejo N° 004-2023, de fecha 27 de febrero del 2023, la Solicitud de fecha 03 de febrero del 2023, suscrito por el señor Melqueades Calderón Rodríguez – Agente Municipal del Caserío Puerto Nuevo, el Informe Técnico N° 011-2023-SGATCUC-GI/MPB, suscrito por el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, Control Urbano Catastro y el Informe Legal N° 048-2023-GAJ/JCWO, suscrito por el Abg. Juan Carlos Wong Obo - Gerente de Asesoría Jurídica, concordantes con la solicitud de autorización para la Inmatriculación y primera inscripción de dominio, aprobación del Plano Perimétrico y Plano de Trazado y Lotización, Memoria Descriptiva y demás documentación técnica del terreno ubicado en el Caserío Puerto Nuevo, distrito de Bajo Biavo, provincia de Bellavista, región San Martín, con un área de 115,289.84 m² y un perímetro de 1,808.20 ml, a favor del estado peruano representado por la Municipalidad Provincial de Bellavista.

CONSIDERANDO: -

Que, el ejercicio de la potestad administrativa, en cualquier ámbito, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el artículo IV.1) del Título Preliminar de la Ley N° 27444, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferida. Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento;

Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por el artículo único de la Ley N° 28607, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de Gobierno Local, tienen autonomía Política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y en concordancia con los artículos 67° y 69 promueve el uso sostenible de los recursos naturales y el desarrollo sostenible de la amazonia con una legislación adecuada;

Que, la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 73°, hace mención a las materias de competencias municipales respecto a la organización del espacio físico - uso del suelo, dentro de los que destaca la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos y pensiones informales;

Que, el artículo 38° de la Ley Orgánica de Municipal - Ley N° 27972, refiere; 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, la misma Ley N° 27972, en su artículo 20° numeral 26° y 27° respecto a las atribuciones del alcalde menciona que estos presiden las comisiones provinciales de formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad y en el artículo 43° de la acotada ley, Las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;

Que, Conforme el artículo 2° de la Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de Servicios básicos, en cuanto a entidades competentes y funciones en el numeral 2.1) establece: Las municipalidades provinciales en el ámbito de sus circunscripciones territorial, **asumen la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal**, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el registro de predios;

Que; el Artículo 5°, numeral 1) de la ley N° 28687 "Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de Servicios básicos", indican que se consideran **POSESIONES INFORMALES** a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programa de vivienda municipales, centros poblados, y **toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos**;

Que, según lo dispuesto expresamente en la Ley N° 27972, artículos 73° numeral 1.4 y 79° numeral 1.4.3, **la Municipalidad Provincial o las Distritales con delegación expresa, tiene la competencia de sanear física y legalmente dichos predios**, es más, la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N°008-2007-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N°28923, establece que los procesos de formalización de la propiedad que se encuentren en trámite, se registrarán conforme a su numeral 1.2) "Las acciones de formalización que vienen siendo ejecutadas directamente por las Municipalidades Provinciales continuarán su trámite hasta que opere el procedimiento señalado en el Artículo 4°. Tal como ya se ha establecido en uniforme Jurisprudencia Registral, como el décimo considerando de la Resolución N° 185-2014-SUNARP-TR-L;

Que, en virtud de dichas disposiciones, las Municipalidades Provinciales podrán continuar con el trámite del proceso de formalización y saneamiento hasta la emisión del título de propiedad, debiendo señalar que la **responsabilidad recae exclusivamente en el funcionario que suscribe el instrumento, pues, formalmente, la Municipalidad goza de la competencia general para emitir títulos de propiedad**, de tal forma que si bien es cierto COFOPRI asume las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, es preciso señalar que dichas facultades son de manera excepcional que no excluyen de modo alguno la competencia exclusiva y excluyente de la Municipalidad Provincial, careciendo de sentido hacer consultas para obtener algún documento donde conste que COFOPRI no asumió competencia, situación que a la fecha se debe resolver en el marco de la autonomía administrativa, política y económica a los gobiernos locales en ámbitos de sus competencia, bajo responsabilidad del funcionario que lo cuestione;



Que, acorde con dicho marco jurídico la Municipalidad Provincial de Bellavista, materializando el ejercicio de las Funciones de Saneamiento Físico Legal de los Terrenos Urbanos en su jurisdicción con fines de adjudicación a terceros, viene ejercitando las facultades reguladas por la Ley N° 28687, el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Decreto Supremo N° 005-2005-JUS y el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA (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), en el saneamiento físico legal de centros poblados, cuya ubicación, área y demás datos constan en el visto de la presente resolución y que justifican la identificación y reconocimiento como tal en el caso del **Caserío Puerto Nuevo** ubicado en el distrito de Bajo Biavo;

Que, en cumplimiento de dicha función, conforme al marco jurídico de un proceso de saneamiento por formalización para centros poblados, sigue el procedimiento de saneamiento físico legal establecido en la Ley N° 28687, artículo 13° del Decreto Supremo 013-99-MTC y demás dispositivos técnicos y legales pertinentes, **siendo de estricta responsabilidad del ente formalizador-Municipalidad Provincial de Bellavista - el dar cumplimiento al procedimiento conforme a sus atribuciones**, no pudiendo el mismo ser cuestionado por este administrativo alguno, debiéndose dar estricto cumplimiento por el solo mérito del instrumento público fehaciente, esto es la Resolución de Alcaldía Provincial y demás documentación técnica que la acompaña, otorgado conforme a ley 27444, en el ámbito de las competencias y facultades de la Ley 27972, marco legal vigente de las Funciones de Saneamiento Físico Legal de los Terrenos Urbanos de su jurisdicción, conforme ya se ha establecido en uniforme y correcta Jurisprudencia Registral, como la Resolución N°697-2014-SUNARP-TR-L o la Resolución N°180-2014- SUNARP-TR-A;

Que, en consecuencia, conforme con el artículo 8° numeral 3) de la ley N° 28687, se requiere la aprobación y visación del respectivo plano de trazado y lotización y demás documentación técnica georeferenciada por el órgano competente, para su inscripción registral en el predio a nombre del ente formalizador, conforme al artículo 51° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **no siendo necesario ni exigible en sede registral, bajo responsabilidad funcional, otro requisito que los regulados en el referido dispositivo registral**, en concordancia con el principio de Legalidad que existe en el fuero administrativo y la predictibilidad de las propias normas registrales, conforme lo reconoce el XCIII PLENO Registral sobre CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS y similares criterios establecidos en uniformes pronunciamientos del colegiado registral, como las siguientes resoluciones N° 593-2011-SUNARP-TR-L del 28/04/2011, N° 547-2011-SUNARP-TR-T del 13/10/2011, N° 025-2012-SUNARP-TR-L, N° 1492-2010-SUNARP-TR-L y N° 134-2006- SUNARPTR-L;

Que, de la Investigación efectuada por el equipo técnico y legal de la Municipalidad Provincial de Bellavista, se ha determinado que sobre la posesión informal "**Caserío Puerto Nuevo**" perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m²**, no se ha llevado a cabo ninguna acción de formalización y/o saneamiento, no siendo reconocida legalmente pese a tender legítimo derecho, por las autoridades que en su oportunidad se encontraban a cargo del proceso de saneamiento físico legal de la jurisdicción, asimismo atendiendo a que dicho asentamiento humano informal reúne las características de una posesión informal en los términos establecidos en el artículo



3° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, resulta procedente su identificación y reconocimiento como tal, conforme lo faculta además el artículo 10° del reglamento de formalización de la propiedad informal aprobado por el decreto supremo antes citado;

Que, a la fecha COFOPRI no ha tomado competencia sobre la posesión informal "**Caserío Puerto Nuevo**" perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, por lo que en atención a las Directivas de COFOPRI que establece que en las posesiones informales sobre las que esta no haya asumido competencia las entidades mantendrán sus funciones sobre el saneamiento físico legal de las mismas y consecuentemente podrán seguir emitiendo las resoluciones y/o actos administrativos de carácter general o individual que correspondan en los procedimientos en particular, sin perjuicio de ello al ser dicha entidad organismo de asesoría técnico legal se ha verificado el cumplimiento a lo establecido por el artículo 2 numeral 2.2 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA;

Que, del mismo modo cabe precisar que de los documentos obtenidos por el referido equipo de diagnóstico de la informalidad y saneamiento físico legal de la Municipalidad Provincial de Bellavista, se ha constatado que la posesión de los pobladores de la posesión informal "**Caserío Puerto Nuevo**" perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m²**, cuenta con una antigüedad mayor a 10 años y posterior al 31 de diciembre del 2004, en consecuencia es procedente su formalización en concordancia también con la vigente Ley 31056 que amplía el plazo, reiterando además que en ningún caso COFOPRI cuenta con alguna excepcionalidad legal que lo hace único ente competente para formalizar, ya que como se indicara anteriormente las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territorial, **asumen la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal**, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el registro de predios, salvo que COFOPRI hubiese iniciado ya la primera etapa de formalización integral (inscripción de Plano perimétrico y de trazado y lotización), situación que no ha ocurrido en el presente caso ni técnico ni registralmente;

Que, mediante Informes del visto, se emite conformidad y presenta el **plano, de ubicación (PU-01), Plano Perimétrico (PP-01) y Plano de Trazado y Lotización (PTL-01), Memoria Descriptiva** y demás documentación técnica de la posesión informal "**Caserío Puerto Nuevo**" perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m²**, a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Bellavista, requiriendo su aprobación e inscripción conforme a lo prescrito por el artículo 15° del reglamento del título I de la Ley 28687, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA;

Que, de los trabajos efectuados por el equipo técnico y legal de la Municipalidad Provincial de Bellavista, se ha determinado que el "**Caserío Puerto Nuevo**" perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m²**, no cuenta con inmatriculación ni primera inscripción de dominio y tampoco cuenta con Plano de Trazado y Lotización aprobada e inscrito, razón por la cual conforme con la prescrito en las normas legales acotadas precedentemente, resulta procedente la aprobación e inscripción de los referidos planos en el registro de predios;



Que, se ha dado cumplimiento con el procedimiento de formalización integral, dando paso a la formalización individual, habiendo realizado el diagnóstico, saneamiento, el empadronamiento de los poseedores de las viviendas del “Caserío Puerto Nuevo”, habiendo recabado documentos que acreditan su posesión, asimismo el equipo técnico legal de la Municipalidad Provincial de Bellavista realizó la verificación y publicación de las personas que formalizarán sus predios con sus respectivas áreas y medidas perimétricas, las acciones que se han llevado a cabo mencionadas anteriormente no han tenido ningún acto de oposición por pobladores del distrito y por ningún tercero, ni se ha constatado la existencia de procesos judiciales o extrajudiciales sobre el área materia de titulación, habiéndose requerido toda la información a la instituciones pertinentes, seguido y concluido escrupulosamente todas y cada una de las etapas del procedimiento de saneamiento físico legal establecido en la Ley N° 28687 artículo 10 y 13 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás dispositivos técnicos y legales pertinentes;

Que, de la misma manera se ha determinado que en la posesión informal del “Caserío Puerto Nuevo” perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, existen lotes con áreas mayores a 300 m², los mismos que responden a los usos y costumbres de la localidad conforme se desprende del plano de trazado y lotización por lo que se debe tener en cuenta el artículo 4 del reglamento de formalización de la propiedad aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC y el numeral 8.2 del artículo 8 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, respecto del cual excepcionalmente la Municipalidad Provincial formalizara lotes de mayor extensión, cuando la posesión de dichos lotes constituyan usos y costumbres de la localidad conforme ocurre en el caso del presente centro poblado;

Que, en el proceso de diagnóstico de la informalidad No se ha advertido que dentro de la posesión informal existen zonas intangibles o inhabitables por riesgo no mitigable o siquiera zonas de riesgo por las características del suelo, la cercanía a ríos u otros acuíferos, la cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otros similares, o que se trate de terrenos carentes de las condiciones de higiene y salubridad necesarias o ubicados en zonas arqueológicas; de conformidad con el artículo 18° del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificados por el Decreto Supremo N° 020-2019-VIVIENDA, en concordancia con la Ley 29869 modificada por Ley 30645 en su artículo 4 y la información verificada en el CENEPRED, COFOPRI, IGP, ANA, GORESAM, MINCU e INGEMET;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 038-2023/MPB, se aprueba la inscripción en el registro de predios, la Inmatriculación y primera inscripción de dominio registral a favor del Estado peruano representado por la Municipalidad Provincial de Bellavista de la posesión informal, terreno ubicado en el “Caserío Puerto Nuevo” perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m²**, y perímetro de **1,808.20 ml** en el marco jurídico del proceso de saneamiento por formalización Para centros poblados conforme con la Ley N° 28687;

De conformidad con lo previsto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades N 27972, la Ley 27444 Ley del Procedimiento



Administrativos General y la opinión favorable de la Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Infraestructura a través de la unidad de Acondicionamiento Territorial.

SE RESUELVE: -

ARTÍCULO PRIMERO: - IDENTIFICAR Y RECONOCER, a la posesión informal denominada “Caserío Puerto Nuevo” perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, en base a los fundamentos expuestas en la presente resolución; asimismo precisar que la Municipalidad Provincial de Bellavista per ser el organismo competente realizo el saneamiento físico legal de la referida posesión informal, bajo los alcance de la ley de Formalización de la Propiedad Informal - Ley N° 28687 y su reglamento del título I de la Ley N° 28687 - Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: - APROBAR para su inscripción en el registro de predios, la Inmatriculación y primera inscripción de dominio registral a favor del Estado peruano representado por la Municipalidad Provincial de Bellavista de la posesión informal, terreno ubicado en el “Caserío Puerto Nuevo” perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m2** y perímetro de **1,808.20 ml** en el marco jurídico del proceso de saneamiento por formalización para centros poblados conforme con la Ley N° 28687.

ARTÍCULO TERCERO: - APROBAR, para su inscripción correspondiente en la partida de Inmatriculación y primera inscripción de dominio en los registros públicos, **el plano, de ubicación (PU-01), Plano Perimétrico (PP-81) y Plano de Trazado y Lotización (PTL-01), Memoria Descriptiva** y demás documentación técnica georeferenciada expedida conforme a la Directiva N° 003-2014-SUNARI-SN, de la posesión informal, del terreno ubicado en el “Caserío Puerto Nuevo” perteneciente al Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **115,289.84 m2**, y perímetro de **1,808.20 ml**.

ARTÍCULO CUARTO: - APROBAR, habiendo seguido el procedimiento de saneamiento físico legal establecido en la Ley N° 28687, artículo 13° del Decreto Supremo 013-99-MTC y demás dispositivos técnicos y legales pertinentes, para su inscripción en el Registro de Predios el siguiente cuadro general de distribución de áreas con la siguiente descripción.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
RESUMEN POR USOS	ÁREA (M2)	MZ.	LOTE	%PARCIAL
ÁREA VIVIENDA	66,373.02	12	69	57.57%
ÁREA CIRCULACIÓN Y VÍAS	43,276.38			37.54%
ÁREA DE APORTES				
RECREACIÓN PÚBLICA Y COMPLEMENTARIOS	5,640.44	2	7	4.89%
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	115,289.84	14	76	100.00%

ARTÍCULO QUINTO: - APROBAR la creación y asignación de titularidad de pasajes y demás vías conforme al procedimiento de saneamiento físico legal establecido en la Ley N° 28687 y el Plano de Trazado y Lotización, Memoria Descriptiva y demás documentación técnica georeferenciada.



ARTÍCULO SEXTO: - PRECISAR que el dominado “Caserío Puerto Nuevo”, ubicado en el Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, se encuentra enmarcado bajo los alcances de la referida Ley N° 28687, respecto a la ocupación del terreno de propiedad estatal cuenta con una antigüedad mayor a 10 años y posterior al 31 de diciembre del 2004, en consecuencia es procedente su formalización, en concordancia también con la vigencia Ley 31056 que amplía el plazo, de conformidad a los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEPTIMO: - PRECISAR que el valor del predio que ocupa el “Caserío Puerto Nuevo”, ubicado en el Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín de costo cero S/ 0.00 soles, siendo el objetivo de la presente formalización de las posesiones informales asentados el permitir la entrega de títulos de propiedad a modo gratuito por parte de la Municipalidad Provincial de Bellavista, ya que los beneficiarios son poseesionarios legitimados con dicho derecho conforme a ley.

ARTÍCULO OCTAVO: - DEJAR, a salvo el derecho del señor alcalde de la Municipalidad Provincial de Bellavista, respecto del posterior otorgamiento de los títulos de propiedad gratuitos y registrados a favor de sus legítimos titulares incluso por constituir usos y costumbres la existencia de lotes para fines de vivienda mayores a 300 m², en el marco del procedimiento de formalización de la Ley N° 28687 y en concordancia con la Ley Orgánica de Municipalidades.

ARTÍCULO NOVENO: - AUTORIZAR a la Gerencia de Infraestructura, para que, por intermedio de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Control Urbano Catastro, proceda también a dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente acuerdo y coadyuve a gestionar su inscripción registral conforme al artículo 51° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

ARTÍCULO DECIMO: - TRANSCRIBIR la presente resolución a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Control Urbano Catastro, para los fines pertinentes.

POR TANTO: -

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y ARCHIVASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
BELLAVISTA - REGIÓN SAN MARTÍN
Salvador Campos Rodrigo
ALCALDE