# *Resolución de Alcaldía N° 275-2025- MPT*

Tocache, 04 de junio del año 2025.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TOCACHE;**

**VISTO:**

Esquela de Observación N° 2025-00870528, con fecha de presentación 21/03/2025 emitido por SUNARP, Resolución de Alcaldía N°106-2025-MPT, de fecha 04/03/2025, y Informe N°408-2025-MPT/SGPUyC, de fecha 23/05/2025 emitido por la Sub Gerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Provincial de Tocache, en el cual se aprueba el plano de ubicación, plano perimétrico y memoria descriptiva y demás documentación técnica, para la Inmatriculación y Primera Inscripción de Dominio del **Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma, Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin**, con un área de **7,222.09 m²** y perímetro de **378.63 ml**, a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Tocache; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por el artículo único de la Ley Nº 30305, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 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 N° 27972, 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 posesiones informales.

Que, el artículo 38º de la Ley Orgánica de Municipalidades refiere que 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 43º de la

acotada ley, Las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo.

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 conferidas. 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, 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 que: "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 de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, indica 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 en el artículo 73° de la Ley N° 27972, las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Título V, con carácter exclusivo o compartido, en materia de saneamiento físico legal de asentamiento humanos. Asimismo, el numeral1.4.3) del artículo 79° de la norma acotada, señala que, las municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen el reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos; lo cual resulta concordante, con lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria y Final Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, conforme lo establecido en 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, 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 su competencia, bajo responsabilidad del funcionario que lo cuestione.

Que, de acorde con dicho marco jurídico la Municipalidad Provincial de Tocache, 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 **Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma, Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin.**

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, norma reglamentaria del Título I de la Ley N° 28687, dispone que las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, 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. Asimismo, la Tercera Disposición Complementaria y Final del referido Decreto Supremo señala que los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia de la ley, continuarán su trámite ante la entidad a cargo del proceso de formalización hasta concluir con la formalización individual, conforme al marco legal vigente a esa fecha, pudiendo aplicarse las normas contenidas en el presente reglamento.

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 Tocache - el dar cumplimiento al procedimiento conforme a sus atribuciones**, no pudiendo el mismo ser cuestionado por ente 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, de la Ley N° 28687, 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 28/04/11, 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 Tocache, se ha determinado que sobre la posesión informal del **Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma,** perteneciente al Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin, con un área real de **7,222.09 m²** y perímetro de **378.63 mi**, no se ha llevado a cabo ninguna acción de formalización y/o saneamiento, no siendo reconocida legalmente pese a tener legítimo derecho y estar inscrito, 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 **Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma** perteneciente al Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin, 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, mediante Informe N°408-2025-MPT/SGPUyC, emitido por la Sub Gerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Provincial de Tocache, se emite conformidad y presenta el **Plano de Ubicación (U-01), Plano Perimétrico (P-01), Memoria Descriptiva** y demás documentación técnica de la posesión informal **"Caserío Villa Palma"**, perteneciente al Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin, con un área de **7,222.09 m2**, a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Tocache, 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, con Informe Legal N° 504-2025/MPT-OGAJ, remitido por la Oficina General de Asuntos Jurídicos, emite opinión favorable para la visación y emisión de la resolución de aprobación del **Plano, de Ubicación (U-01), Plano Perimétrico (P-01), Memoria Descriptiva** y demás

documentación técnica de la posesión informal **"Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma,** perteneciente al Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin".

Que, de los trabajos efectuados por el equipo técnico y legal de la Municipalidad Provincial de Tocache, se ha determinado que el **"Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma,** perteneciente al Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin", con un área de **7,222.09 m2** y perímetro de **378.63 m,** no cuenta con inmatriculación ni primera inscripción de dominio.

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, modificado 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° 014-2025-MPT, de fecha 27 de febrero del año 2025, se aprueba la inscripción en el registro de predios, la inmatriculación y primera inscripción de dominio del **Terreno Urbano ubicado en el Caserío Villa Palma,** perteneciente al Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin", con un área de **7,222.09 m2** y perímetro de **378.63 m,** a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provinciai de Tocache, se ha acreditado que el terreno urbano en mención tiene la condición de viable y factible, conforme a lo establecido por el Esquema de Estructuración Urbana de Tocache y normatividad vigente.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, la Ley N° 27444 -Ley del Procedimiento Administrativos General y la opinión favorable de la Gerencia Municipal, Oficina General de Asuntos Jurídicos, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- RATIFICAR** la rogatoria correspondiente para su inscripción en la partida que se apertura de inmatriculación y primera inscripción de dominio en los registros públicos, del **plano de ubicación (U-01), Plano Perimétrico (P-01) Memoria Descriptiva** y demás documentación técnica georreferenciada expedida conforme a la Directiva N°003-2014-SUNARP-SN, de la posesión informal del terreno urbano ubicado en el **Caserío Villa**

**Palma, Distrito de Tocache, Provincia de Tocache y Departamento de San Martin**, con un área de **7,222.09 m²** y perímetro de **378.63 mi**, a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Tocache, conforme a los linderos, medidas perimétricas y demás datos que obran en la carpeta técnica correspondiente, así como toda la documentación técnica y legal anteriormente presentada y que no haya sido objeto de precisión o aclaración con el presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-PRECISAR** que toda la documentación técnica adjuntada preexiste al asiento de presentación y tiene como fecha cierta la indicada, solo que por un error administrativo no se consignó correctamente ello en la **Resolución de Alcaldía N° 106-2025-MPT del 04/03/2025**, sin perjuicio de ello dicha documentación debe ser complementada, precisada y/o aclarada con la nueva documentación técnica de fecha 03 de enero del 2025, que se adjunta y aprueba con la presente resolución, ratificándonos en su veracidad y autenticidad, los cuales deben ser presentados en vía de subsanación. Asimismo, habiéndose realizado nuevo **Informe N° 0408-2025-MPT/SGPUyC, de fecha 23 de mayo 2025**, se descarta técnicamente cualquier superposición con predios inscritos.

**ARTÍCULO TERCERO.-ACLARAR**, que 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, se deja constancia que en el proceso de diagnóstico 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, modificado 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, tal como se puede corroborar la documentación técnica contenida en el expediente administrativo y/o archivo correspondiente.

**ARTÍCULO CUARTO.- AUTORIZAR** al Señor alcalde Provincial para que, en su calidad de Titular del pliego, proceda con emitir las resoluciones y demás actos administrativos municipales que correspondan conforme a sus atribuciones, transcribiendo los acuerdos pertinentes o disponiendo las medidas necesarias a efectos que se dé cumplimiento estricto de los presentes acuerdos conforme a ley.

**ARTÍCULO QUINTO.- AUTORIZAR** a la Oficina de Planeamiento Territorial, para que se proceda a dar cumplimiento a lo dispuesto en la presente resolución y proceda a gestionar su inscripción registral conforme al artículo 51° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

**ARTÍCULO SEXTO.- TRANSCRIBIR LA PRESENTE RESOLUCION Y ENCARGAR** a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y demás Gerencias de acuerdo a sus competencias, realizar las coordinaciones necesarias para el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TOCACHE
V°B° ALCALDE
San Martin
Ing. VIDAL GONZALES ZAVALETA
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TOCACHE
GERENCIA MUNICIPAL
San Martin

OFICINA GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS
San Martin

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TOCACHE
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
San Martin

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
SECRETARIA GENERAL
TOCACHE