



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

ACUERDO DE CONCEJO N° 027-2026-CM/MPR

Rioja, 18 de marzo del 2026.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA.

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Rioja, en Sesión Ordinaria de fecha 18 de marzo del 2026, y;

VISTO:

La Solicitud con Registro N° 11088 UTD de fecha 16.07.2025; Carta N° 068-2025-LAR-OCT-MPR de fecha 25.09.2025; Informe N° 130-2025-OCT-MPR recibido con fecha 06.10.2025; Nota de Coordinación N° 1085-2025-GDUR/MPR de fecha 07.10.2025; Informe Legal N° 483-2025-OAJ/MPR de fecha 13.10.2025; Carta N° 011-2025-PMB-OCT-MPR de fecha 16.10.2025; Informe N° 199-2025-OCT-MPR recibido con fecha 22.10.2025; Nota de Coordinación N° 1172-2025-GDUR/MPR recibido con fecha 23.10.2025; Nota de Coordinación N° 525-2025-OAJ/MPR recibido con fecha 29.10.2025; Carta N° 030-2025-PMB-OCT-MPR de fecha 06.11.2025; Informe N° 269-2025-OCT/MPR recibido con fecha 13.11.2025; Nota de Coordinación N° 1339-2025-GDUR/MPR recibido con fecha 17.11.2025; Nota de Coordinación N° 577—2025-OAJ/MPR recibido con fecha 24.11.2025; Carta N° 050-2025-PMB-OCT-MPR de fecha 28.11.2025; Informe N° 351-2025-OCT-MPR recibido con fecha 01.12.2025; Nota de Coordinación N° 1465-2025-GDUR/MPR recibido con fecha 02.12.2025; Informe Legal N° 620-2025-OAJ/MPR recibido con fecha 15.12.2025; Informe N° 0295-2025-GDUR/MPR recibido con fecha 19.12.2025; Nota de Coordinación N° 221-2025-GM/MPR recibido con fecha 22.12.2025; Carta N° 013-2026-OSG/MPR recibido con fecha 03.02.2026; Carta N° 003-2026-COIDUYR-CM/MPR de fecha 26.02.2026 que contiene el Dictamen N° 003-2026-COIDUYR-CM/MPR de fecha 18.02.2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, indica 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, la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, en su Artículo 41° prescribe que los acuerdos son decisiones, que toma el Concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional;

Que, en este caso concreto, se solicita la independización y subdivisión del predio urbano ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, el predio se ubica en la partida matriz PE. Nro. 11001202 que corresponde al Registro Especial de Asentamientos Humanos, Habilitación del Asentamiento Humano "Sector Raymondi Atahualpa" con un área de 400.00 m² (dicha partida data del 22 de agosto de 1988);



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

Que, el solicitante YONEL MANUEL IRIGOIN FERNANDEZ cuenta con un contrato privado de compra venta de un lote de terreno que data del 01 de octubre del 2022 y cuenta con las medidas perimétricas siguientes:

Por el frente	Mide 5.00 ml colinda con el Jr. Jorge Chávez
Por la derecha	Mide 20.00 ml colinda con la Sra. Yolanda Fernández Cieza
Por la izquierda	Mide 20.00 ml colinda con el Sr. Esteban Arista Gómez
Por el fondo	Mide 5.00 ml colinda con el Sr. Floremilo Gómez Gebol
Área	100.00 m ²

Que, en cuanto a la descripción de los lotes resultantes producto de la subdivisión tenemos:

Lote	Área (m²)	Perímetro (ml)	Porcentaje (%)
Lote 6A	104.10	51.48	26.03%
Lote 06 remanente	295.90	90.90	73.98%
Total	400.00	-	100.00%

Que, en el caso, el solicitante requiere que el predio ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, se independice de la partida matriz Nro. 11001202 y a su vez solicitan que se subdivida el predio;

Que, en cuanto al procedimiento de independización del predio, el Artículo 22° del TUO de la Ley Nro. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece lo siguiente: "Actos comprendidos en el procedimiento especial de saneamiento físico legal de bienes inmuebles estatales". 22.1. El procedimiento especial de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles estatales que se realiza al amparo de la presente norma, comprende los actos siguientes: (...) h) Subdivisión, desmembración, fraccionamiento, acumulación e independización;

Que, el Reglamento de la Ley Nro. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales en su Artículo 243° regula los actos materia de saneamiento físico legal: Los actos materia de saneamiento físico legal son los descritos en el párrafo 22.1 del Artículo 22° del TUO de la Ley, con las precisiones que se indican a continuación: (...) 10. Subdivisión, desmembración, fraccionamiento, acumulación e independización, sin cambio de titularidad: respecto de predios o inmuebles inscritos de propiedad de la entidad que realiza el saneamiento físico legal;

Que, en la práctica registral (SUNARP-Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), solo se usa el término de independización, cuya definición es la siguiente: Artículo 58°.- Definición: Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (...) el registrador al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada (...);

Que, en ocasiones, es necesario dividir en dos o más partes una propiedad, sea por una repartición de herencia, venta de una parte del predio, entre otros. En estos casos, lo más común es optar por una de estas dos opciones: la subdivisión o la independización del predio, denominado "predio matriz", ya que de él se van a originar las unidades inmobiliarias, o los sub lotes, de ser el caso. Para ambos procedimientos, es necesario que el predio esté completamente saneado, es decir, que cuenta con declaratoria de edificación inscrita en SUNARP;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

Que, la Resolución 579-2021-SUNARP-TR-L de fecha 31 de marzo del 2021, en el numeral 7 de su análisis señala que la independización es un acto eminentemente registral, que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de la desmembración de un terreno. Procede en caso de predio urbano, mediante la respectiva autorización municipal o, cuando se configure el supuesto de regularización de edificaciones o de saneamiento de titulación. En ese sentido, cuando la independización de un predio urbano (apertura de partida registral) se presenta conjuntamente con la regularización de la edificación levantada sobre el mismo no existirá obstáculo para su admisión en el Registro sin requerir la respectiva autorización municipal de subdivisión, en la medida que no quedará duda de que la misma se realiza dentro del procedimiento de regularización de edificaciones. Del mismo modo, no existirá obstáculo para admitir la solicitud de independización con posterioridad a la inscripción de la regularización de una edificación siempre que existan elementos que permitan establecer que la edificación declarada en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz;



Que, el Artículo 59° del RIRP señala lo siguiente: Requisitos de la Independización.- Todo título que de mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio (...)

Que, el Artículo 60° del RIRP establece como requisitos los siguientes: Título que da mérito a la independización de predio urbano.- La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos: **a)** El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes; **b)** Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso; **c)** Documento privado con firmas certificadas notarialmente, en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad;



Que, cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica;

Que, no se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario;

Que, tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes;

Que, en caso de bienes de propiedad del Estado, el Artículo 65° señala lo siguiente: Independización de bienes del Estado.- Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos no se requerirá certificación notarial;

Que, en concordancia con lo expuesto, el RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios, así, el Artículo 59° del citado reglamento señala los requisitos



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente. Así, tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el Artículo 60° del RIRP;

Que, los requisitos generales de toda independización, conforme al Artículo 59° del RIRP, consisten en la indicación en el título respectivo del área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio;

Que, adicionalmente, con relación a la independización y a los actos que implican variación de titularidad, el RIRP señala en el Artículo 115° lo siguiente: Independización por cambio de titularidad.- Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento;

Que, ello implica que, cuando se solicite la inscripción de la transferencia de parte material de un predio de mayor extensión, previamente, deberá efectuarse la independización respectiva (cumpliendo con los requisitos aplicables según la naturaleza del inmueble);

Que, por lo tanto, en el extremo de la independización del predio el área técnica ha procedido a evaluar los requisitos para dicho trámite tales como FUHU, Anexo F, planos tanto del predio matriz como de los predios resultantes, entre otros, que se verifican se encuentran adjuntos en el expediente;

Que, de otro lado, en cuanto a la subdivisión de predio, es el procedimiento mediante el cual se divide un lote de terreno, en dos o más lotes de terreno. La característica principal es que el resultado de este procedimiento es contar con dos o más partidas independientes, sin ninguna relación o dependencia entre sí. Asimismo, no hay limitaciones de ningún tipo sobre la propiedad de los aires. Al ser un procedimiento que modifica el catastro, se requieren planos y códigos catastrales para inscribirlo, excepto si se procede bajo el amparo de la Ley Nro. 27157, de regularización de edificaciones;

Que, el Capítulo XII del derogado Reglamento Nacional de Construcciones define a la subdivisión de tierras como la partición de terrenos urbanos, ya sea con cambio de uso o sin cambio de uso asignado al suelo. En ese mismo sentido el actual Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) define: "La partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz". Cabe indicar que la subdivisión solo será factible si se encuentra en concordancia con el Plan Regulador de la Ciudad y exista la factibilidad técnica para la instalación de los servicios";

Que, la Resolución 579-2021-SUNARP-TR-L de fecha 31 de marzo del 2021, señala que la subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad, respectiva del fraccionamiento del mismo o, como se ha señalado previamente, "de facto" mediante la construcción de edificaciones independientes en un mismo predio matriz, edificaciones susceptibles de incorporarse al Registro mediante la declaratoria de fábrica en vía de regularización. También, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes, o cuando no existiendo esta, se procede conforme a alguno de los procedimientos de saneamiento de titulación a que se refiere la Ley Nro. 27157 y su reglamento;

Que, de acuerdo al TUPA de la Municipalidad Provincial de Rioja, los requisitos que deben cumplirse en la presentación del expediente (cuya verificación corresponde al área técnica, previo a remitir el íntegro del expediente) son: **1)** Formulario. Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU). **2)** Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a 30 días naturales. **3)** En caso que el solicitante de la licencia de habilitación urbana no sea el propietario del predio, se deberá presentar





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

además de la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso, a edificar. **4)** Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor de treinta (3) días naturales. **5)** Boleta de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica. **6)** Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión. **7)** Recibo de pago de derechos: Hasta 3 lotes (2.361% UIT), Hasta 6 lotes (3.778% UIT), Más de 8 lotes (5.687% UIT). Además; **8)** Plano de lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales. **9)** Plano de la subdivisión señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante. **10)** Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes. Los documentos deben estar firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto;

Que, respecto a la verificación de los requisitos antes indicados con Informe Nro. 351-2025-OCT-MPR de fecha 28 de noviembre del 2025 la Oficina de Catastro y Titulación señala que los requisitos se encuentran conforme a lo señalado en el TUPA institucional, verificándose que se adjunta el recibo de pago por dos lotes por el importe de S/. 85.00 soles;

Que, el Artículo 55° de la Ley Orgánica de Municipalidades señala: Patrimonio Municipal.- (...) El patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de ley.

Que, el Artículo 58° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece: Inscripción de bienes municipales en el registro de la propiedad.- Los bienes inmuebles de las municipalidades a que se refiere el presente capítulo, se inscriben en los Registros Públicos, a petición del alcalde y por el mérito del acuerdo de concejo correspondiente;

Que, el Artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece: Disposición de bienes municipales.- Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal;

Que, si bien en el Artículo 59° de la LOM se señala que los bienes municipales pueden ser modificados su estado de posesión o propiedad con acuerdo del concejo municipal, y en el presente caso se trata de rectificar el área municipal que no vincula el estado de posesión o propiedad, si rectifica el área de un patrimonio municipal que debe ser conocido por el Concejo Municipal, quien es el único facultado para autorizar las inscripciones de los predios municipales en Registros Públicos, conforme lo establece el Artículo 58°;

Que, en este extremo el área técnica ha verificado la modificación de las medidas, linderos y área del predio, lo que consta en los planos y memoria descriptiva, debiéndose someter a consideración del Pleno del Concejo Municipal en atención a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, con Informe Legal N° 620-2025-OAJ/MPR recibido con fecha 15.12.2025, la Oficina de Asesoría Jurídica, opina lo siguiente: **5.1.** Así, contando con los informes técnicos respectivos esta Oficina emite opinión favorable para continuar con el trámite de independización y subdivisión del predio urbano ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, con el siguiente detalle:

(*) Independización de predio urbano:

Independizar de la PE. Nro. 11001202 [partida matriz] que corresponde al Sector Raymondi Atahualpa (denominado como Asentamiento Humano "Sector Raymondi Atahualpa") el predio urbano ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

(*) Subdivisión de predio urbano:

Subdividir predio urbano municipal ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín cuya área, medidas perimétricas y linderos se encuentran registrados y serán independizados de la PE. Nro. 11001202 quedando de la siguiente manera:

Lote	Área (m ²)	Perímetro (ml)	Porcentaje (%)
Lote 6A	104.10	51.48	26.03%
Lote 06 remanente	295.90	90.90	73.98%
Total	400.00	-	100.00%

5.2. El expediente deberá ponerse de conocimiento de la Comisión de regidores de INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y RURAL, para su evaluación y emisión de dictamen. (...);

Que, estando a los considerandos expuestos y a las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de fecha 18 de marzo del 2026 aprobó por Mayoría, lo siguiente:

ACUERDO:

ARTÍCULO ÚNICO.- APROBAR la independización y subdivisión del predio urbano ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, con el siguiente detalle:

(*) Independización de predio urbano:

Independizar de la PE. Nro. 11001202 [partida matriz] que corresponde al Sector Raymondi Atahualpa (denominado como Asentamiento Humano "Sector Raymondi Atahualpa") el predio urbano ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín.

(*) Subdivisión de predio urbano:

Subdividir predio urbano municipal ubicado en el Jr. Jorge Chávez Mz. 26, Lote 06, Sector Raymondi Atahualpa, distrito y provincia de Rioja, región San Martín cuya área, medidas perimétricas y linderos se encuentran registrados y serán independizados de la PE. Nro. 11001202 quedando de la siguiente manera:

Lote	Área (m ²)	Perímetro (ml)	Porcentaje (%)
Lote 6A	104.10	51.48	26.03%
Lote 06 remanente	295.90	90.90	73.98%
Total	400.00	-	100.00%

REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



- * Gerencia Municipal.
- * Gerencia de Administración y Finanzas.
- * Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.
- * Oficina de Catastro y Titulación.
- * Secretaría General.
- * Portal Institucional.
- * Archivo.