

Resolución de Alcaldía

N° 154-2025-MDBSH

La Banda de Shilcayo, 31 de julio de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO

VISTO:

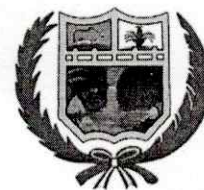
Memorando N° 132-2025-MDBSH/ALC, El Informe Legal N.° 219-2025-OAJ/JCWO-MDBSH, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica con fecha 02 de julio de 2025, que concluye favorablemente sobre la procedencia de la anotación preventiva; la Nota de Coordinación N.° 512-2025/DPCOT/GDURI/MDBSH de fecha 30 de 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.



"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
LA BANDA DE SHILCAYO

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.º 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.

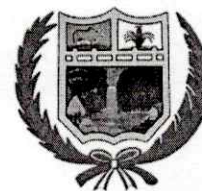
Que, conforme al numeral 3.5 del Artículo 79 de la Ley N.º 27972, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales reconocer a los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización. Esta disposición legal refuerza el rol esencial del Gobierno Local en los procesos de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

Que, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, modificado por D.S. N.º 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.º 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 **RICHER GATICA MERA** con DNI N.º 40947746 y la ciudadana **NERIDA FLOR VILLAVICENCIO**, con DNI N.º 01120610 en la Asociación de Vivienda "02 de febrero" (Nueva Esperanza), conforme a los actuados en el expediente administrativo N.º 20161.

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.º 27972;



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 **RICHER GATICA MERA** con DNI N° 01120610 y **NERIDA FLOR VILLAVICENCIO**, con DNI N° 40947746, 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 Martín**, inscrito en la Partida Registral N.º 11007589, con las siguientes características técnicas, según el Informe Técnico N.º 537-2025/GMNA-JDPCOT-GDURI/MDBSH y lo actuado en el Expediente Administrativo N.º 20161:

• **Mz. K- Lote 31**

Por el frente : Con 5. 00 ml, colindando con el Jr. Atahualpa C-06.
Por el lado derecho : con 23. 00 ml, colindando con el Jr. El Algodón C-01.
Por el lado izquierdo : con 23.00 ml, colindando con el lote 32.
Por el fondo : Con 5.00 ML, colindando con el lote 30.

Área: 110.85 m2 (ciento diez metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados)

Perímetro 56.00 ml (cincuenta y seis metros lineales con cero centímetros lineales)

Ello en aplicación del artículo 950 del Código Civil y la normativa vigente sobre formalización urbana, en particular el Decreto Supremo N.º 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, conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 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.º 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

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 31 se localiza en la Manzana K, de la Habilitación Urbana Nueva Esperanza, teniendo como frente principal al Jr. Atahualpa C-06, esquina con el Jr. El Algodón C-01, 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):

RICHER GATICA MERA
NERIDA FLOR VILLAVICENCIO

PARTIDA REGISTRAL:

El predio se encuentra inscrito en la Partida Registral N°11007589.

PROFESIONAL RESPONSABLE:

ING. RONALDO TORREJON PINEDO

FECHA:

02 de diciembre del 2024.



II. DESCRIPCIÓN DEL LOTE 31 MATRIZ

UBICACIÓN:

El lote urbano matriz se ubica en la Manzana K, de la Habilitación Urbana Nueva Esperanza, con frente principal al Jr. Atahualpa C-06, esquina con el Jr. El Algodón C-01, 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**, colindando con el Jr. Atahualpa C-06.

POR EL LADO DERECHO : Con **23.00 ml**, colindando con el Jr. El Algodón C-01.

POR EL LADO IZQUIERDO : Con **23.00 ml**, colindando con el Lote 32.

POR EL FONDO : Con **5.00 ml**, colindando con el Lote 30.


Ronaldo Torrejon Pinedo
VERIFICADOR COMÚN
CIV N 015671VCZRIII

ÁREA: El lote urbano matriz, materia de descripción, cuenta con un área total de **110.85 m²** (Ciento diez metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados).

PERÍMETRO: El lote urbano matriz, materia de descripción, cuenta con un perímetro total de **56.00 ml** (Cincuenta y seis metros lineales con cero centímetros lineales).

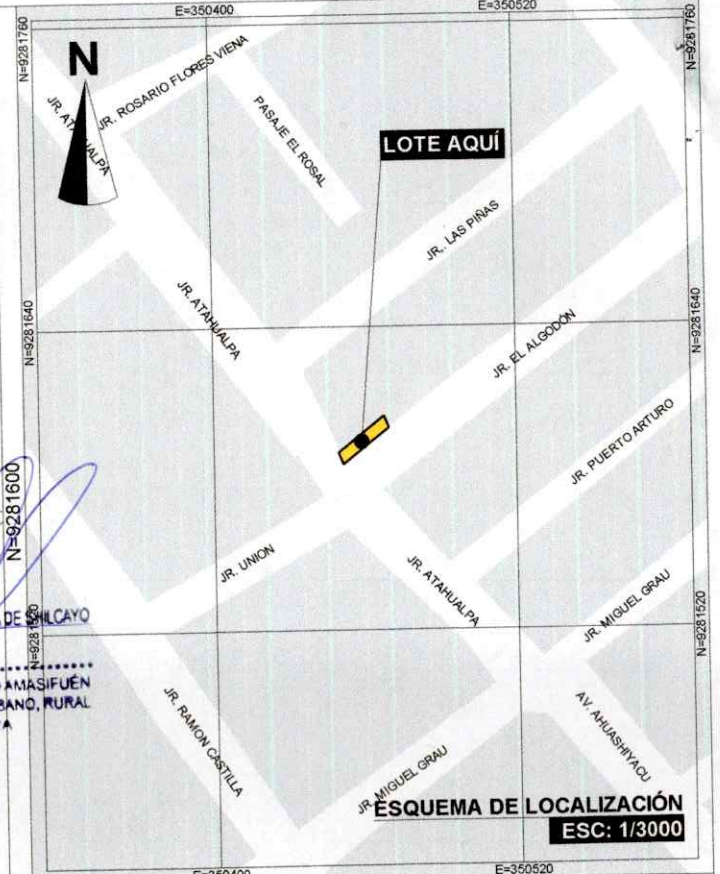
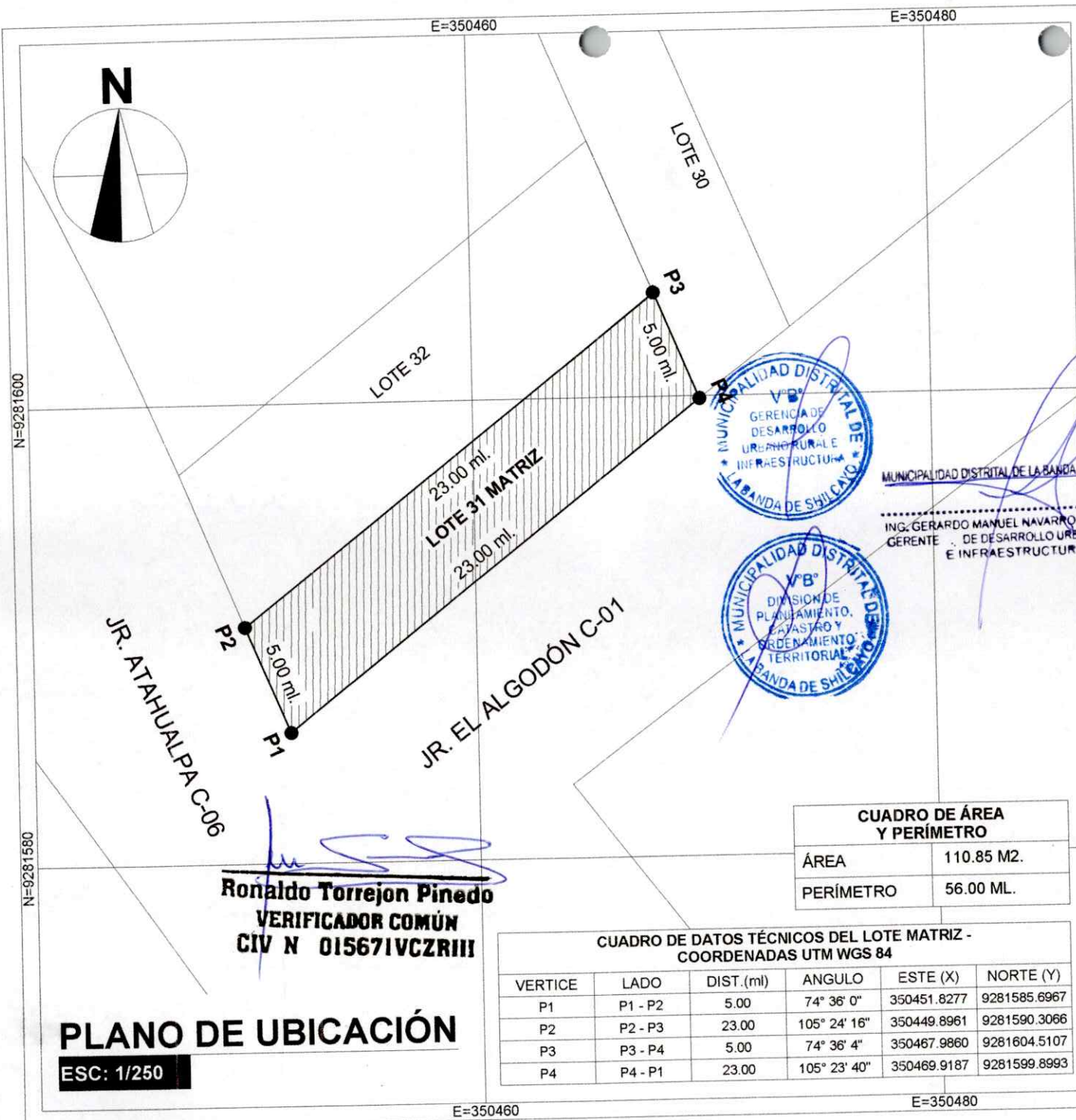
NOTA: Se ha verificado un error de cálculo en relación con el área inscrita de 115.00 m², que difiere del área resultante de la construcción del polígono, que es de 110.85 m². Es importante señalar que las medidas perimétricas y colindantes no han sido modificadas.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO

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


Ronaldo Torrejon Pineda
VERIFICADOR COMÚN
CIV N 015671VCZRIII



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
 ING. GERARDO MANUEL NAVARRO AMASIFUEN
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO, RURAL E INFRAESTRUCTURA

Ronaldo Torrejon Pinedo
 VERIFICADOR COMÚN
 CIV N 015671VCZRIII

CUADRO DE ÁREA Y PERÍMETRO	
ÁREA	110.85 M2.
PERÍMETRO	56.00 ML.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DEL LOTE MATRIZ - COORDENADAS UTM WGS 84					
VERTICE	LADO	DIST.(ml)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
P1	P1 - P2	5.00	74° 36' 0"	350451.8277	9281585.6967
P2	P2 - P3	23.00	105° 24' 16"	350449.8961	9281590.3066
P3	P3 - P4	5.00	74° 36' 4"	350467.9860	9281604.5107
P4	P4 - P1	23.00	105° 23' 40"	350469.9187	9281599.8993

PLANO DE UBICACIÓN
 ESC: 1/250

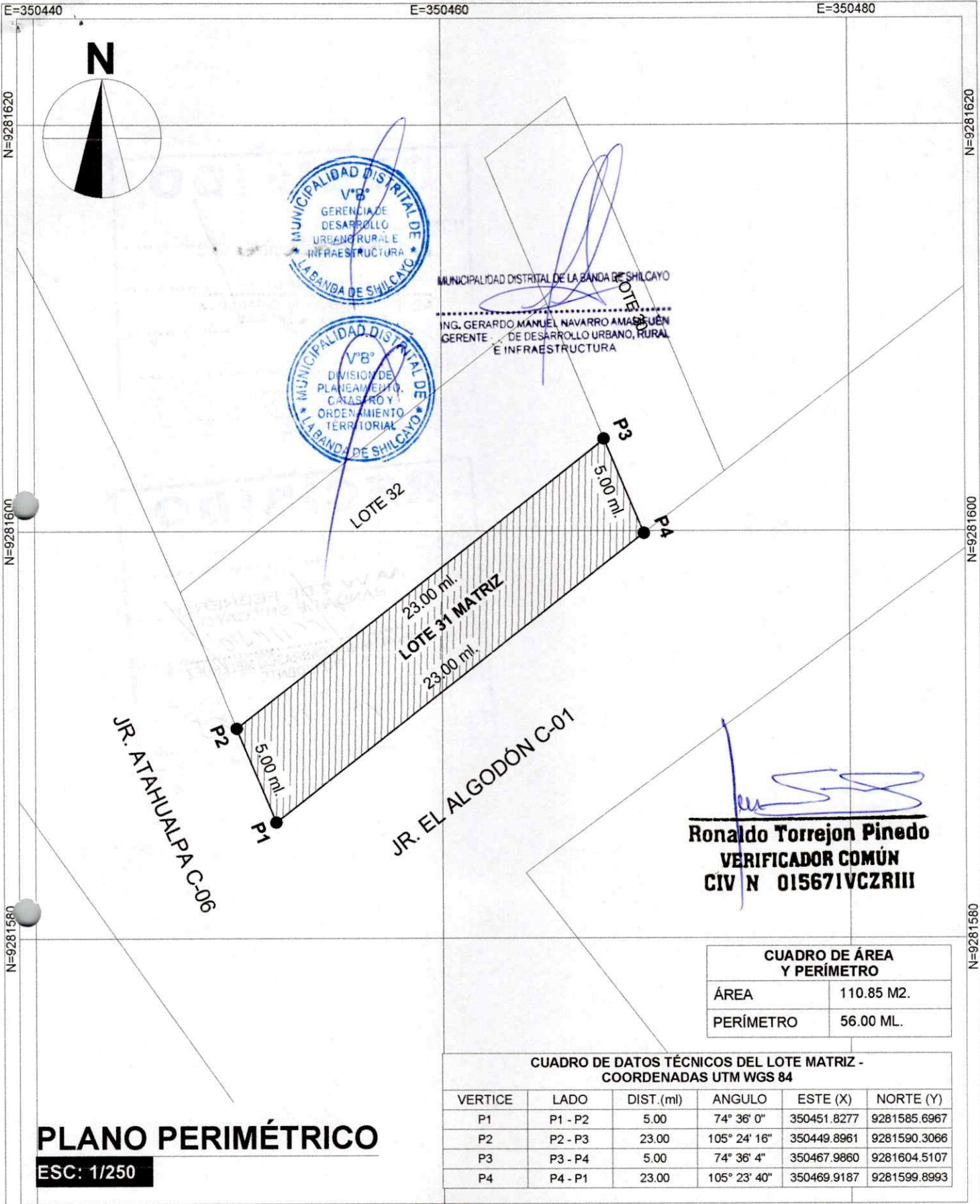
PROYECTO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

UBICACIÓN
 DEPARTAMENTO: SAN MARTÍN SECTOR : HAB.URB. NUEVA ESPERANZA
 PROVINCIA : SAN MARTÍN LOTE : 31
 DISTRITO : LA BANDA DE SHILCAYO CALLE : JR. ATAHUALPA C-06

PROPIETARIO RICHER GATICA MERA
 NERIDA FLOR VILLAVICENCIO CABRERA
VERIFICADOR CATASTRAL
 ING. RONALDO TORREJON PINEDO

PLANO UBICACIÓN DEL LOTE 31 MATRIZ
ESCALA INDICADA **FECHA** 02.12.2024
DATUM WGS 84 **ZONA** 18 SUR

LÁMINA
U-01



Ronaldo Torrejon Pinedo
VERIFICADOR COMÚN
CIV N 015671VCZRIII

CUADRO DE ÁREA Y PERÍMETRO	
ÁREA	110.85 M2.
PERÍMETRO	56.00 ML.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DEL LOTE MATRIZ - COORDENADAS UTM WGS 84					
VERTICE	LADO	DIST.(ml)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
P1	P1 - P2	5.00	74° 36' 0"	350451.8277	9281585.6967
P2	P2 - P3	23.00	105° 24' 16"	350449.8961	9281590.3066
P3	P3 - P4	5.00	74° 36' 4"	350467.9860	9281604.5107
P4	P4 - P1	23.00	105° 23' 40"	350469.9187	9281599.8993

PLANO PERIMÉTRICO
ESC: 1/250

PROYECTO PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO		PROPIETARIO RICHER GATICA MERA NERIDA FLOR VILLAVICENCIO CABRERA	
UBICACIÓN DEPARTAMENTO: SAN MARTÍN PROVINCIA : SAN MARTÍN DISTRITO : LA BANDA DE SHILCAYO		VERIFICADOR CATASTRAL ING. RONALDO TORREJON PINEDO	
SECTOR : HAB.URB. NUEVA ESPERANZA LOTE : 31 CALLE : JR. ATAHUALPA C-06		PLANO PERIMÉTRICO DEL LOTE 31 MATRIZ	
		ESCALA 1/250	FECHA 02.12.2024
		DATUM WGS 84	ZONA 18 SUR

P-01