



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

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

Rioja – San Martín

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

ACUERDO DE CONCEJO N° 105-2023-CM/MPR

Rioja, 13 de setiembre del 2023.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA.

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Rioja, en Sesión Ordinaria de fecha 31 de agosto del 2023.

VISTO:

La Solicitud de fecha 27.04.2023, presentado por el Sr. Elder Vela Mendoza, solicitando la rectificación de área del Lote 2X, ubicado frente a la Carretera Fernando Belaunde Terry, Distrito y Provincia de Rioja, San Martín; Carta N° 150-2023-CMCC-OCT/GDUR/MPR de fecha 19.05.2023; Nota de Coordinación N° 399-2023-GDUR/MPR de fecha 23.05.2023; Informe Legal N° 313-2023-OAJ/MPR-RSM de fecha 02.06.2023; Carta N° 036-2023-CIDUyR-CM/MPR de fecha 10.07.2023; Nota de Coordinación N° 437-2023-SG/MPR de fecha 23.05.2023; Carta N° 256-2023-CMCC-OCT/GDUR/MPR de fecha 13.07.2023; Nota de Coordinación N° 579-2023-GDUR/MPR de fecha 18.07.2023; Informe Legal N° 413-2023-OAJ/MPR de fecha 21.07.2023; Informe N° 322-2023-GDUR/MPR de fecha 25.07.2023; Carta N° 198-2023-SG/MPR de fecha 31.07.2023; Carta N° 040-2023-CIDUyR-CM/MPR de fecha 28.08.2023, que contiene el Dictamen N° 037-2023-CIDUyR-CM/MPR de fecha 28.08.2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido por la Constitución Política del Perú, Artículo 194° concordado con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidad, Ley N° 27972, las municipalidades provinciales son órganos de gobiernos locales que tiene autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en su Título Preliminar, Artículo IV, numeral 1.7 establece el Principio de Presunción de Veracidad; el mismo que es concordante con el Artículo 51° de la misma norma, por lo que se presume que lo contenido en los informes, dictámenes y demás documentos del presente expediente administrativo, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman y que han sido verificados por sus emisores;

Que, el Artículo Primero de las Disposiciones Complementarias Finales de la Ley N° 31560 – Ley que Otorga Funciones Compartidas a los Gobiernos Locales en los Procesos de Formalización de la Propiedad Informal, establece que: "Para los efectos de las modificaciones previstas en la presente ley, las normas referidas a las competencias de la municipalidad provincial para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial regulada en el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, deben entenderse también referidas a las competencias de la municipalidad distrital para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial en su respectiva jurisdicción distrital";

Que, con fecha 27 de abril del 2023 el administrado ELDER VELA MENDOZA, identificado con DNI N° 80553215, domiciliado en el Barrio Capironal, Distrito y Provincia de Rioja, señala que siendo necesario contar con los Títulos de Propiedad de los predios del Sector denominado Aeropuerto, habiendo realizado la evaluación es preciso realizar la rectificación del área que comprende el Lote 2X, ubicado frente a la Carretera Fernando Belaunde Terry, Distrito y Provincia de Rioja;

Que, con Carta N° 150-2023-CMCC-OCT/GDUR/MPR de fecha 19 de mayo del 2023, el Asistente Técnico de la Oficina de Catastro y Titulación de la MPR, concluye que la Copia Literal N° 11089987, debe rectificarse el área un total de 147,341.03 m²;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

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

Rioja – San Martín

Que, con Informe Legal N° 313-2023-OAJ/MPR-RSM de fecha 02 de junio del 2023, el Asesor Legal de ese momento, señala que es procedente llevar a cabo la rectificación del área solicitada, a fin de que el administrado pueda continuar con el trámite ante Registros Públicos – Moyobamba, respecto a la rectificación de área del predio ubicado frente a la Carretera Fernando Belaúnde Terry, Sector Aeropuerto, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín;

Que, con Carta N° 256-2023-CMCC-OCT/GDUR/MPR de fecha 13 de julio del 2023, el Asistente Técnico de la Oficina de Catastro y Titulación de la MPR, concluye que la Copia Literal Nro. 11089987, debe rectificarse quedando un área de 147,341.03 m², para el fin de regularizar el saneamiento de los predios del sector, además el saneamiento de la futura ampliación del proyecto del Aeropuerto Juan Simons Vela;

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;

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, es la entidad encargada del saneamiento catastral y registral de las áreas geográficas de predios ubicados en las habilitaciones formales y en los cercados de las capitales de departamentos inscritos en el Registro de Predios de la SUNARP, así como inscribir los actos administrativos y jurídicos que se generen en el proceso de formalización;

Que, conforme al Artículo 6° numeral 6.1.) del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, las Municipalidades tienen las siguientes obligaciones: **a)** Abstenerse de exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, no previstos en la Ley y el Reglamento, con excepción de las Zonas de Reglamentación Especial. **b)** Velar que las áreas que constituyan aportes reglamentarios para cualquiera de las modalidades de Habilitación Urbana, establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, sean utilizadas conforme al uso para el cual fueron aportadas. **c)** En los procedimientos administrativos regulados en la Ley y el Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizar las inspecciones; y, emitir el informe correspondiente;

Que, tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 39° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC;

Que, con Resolución de Alcaldía N° 214-2022-A/MPR de fecha 20 de mayo del 2022, se **APRUEBA** la Primera Inscripción de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Rioja, en el Registro de Propiedad Inmueble de Moyobamba, el plano perimétrico y su memoria descriptiva del terreno de 139,500 m² donde se levanta el terreno del Sector Aeropuerto de la ciudad de Rioja, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín, se inscribió en la **Partida Electrónica Nro. 11001994**;

Que, en la **Partida Electrónica Nro. 11044472** se independizó de la Partida Electrónica N° 11001994 como Lote 02 de la Mz. 07 el predio urbano ubicado con frente a la Carretera Fernando Belaúnde Terry, Sector Aeropuerto, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín, con un área de 163,144.12 m² se independizó con Resolución Gerencial N° 177-2012-GlyDU/MPR de fecha 17 de abril del 2012, Resolución Gerencial N° 231-2012-GlyDU/MPR de fecha 24 de mayo del 2012 y por Resolución Gerencial N° 271-2012-GlyDU/MPR de fecha 20 de junio del 2012;

Que, con la **Partida Electrónica Nro. 11089987** se independizó de la Partida Electrónica N° 11044472 como Lote 2X, ubicado entre las vías urbanas Marginal Fernando Belaúnde Terry – Jr. Antonio Raymondi Cdra. 04 – Jr. Santa Rosa Cdra. 01, del Sector Aeropuerto, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín, con área de 135,974.37 m², se independizó con Resolución Gerencial N° 1024-2016-GIDUR/MPR de fecha 07 de setiembre del 2016;

Que, según Copia Literal con Partida Nro. 11089987 del **LOTE 2X** del predio ubicado con frente a la Carretera Fernando Belaúnde Terry, **Sector AEROPUERTO**, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín, con un área total de 135,974.39 m²;

Que, de acuerdo a la visita en campo y Memoria Descriptiva del **LOTE 2X** del predio ubicado con frente a la Carretera Fernando Belaúnde Terry, **Sector AEROPUERTO**, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín, tiene un área total de 147,341.03 m²;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

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

Rioja – San Martín

Que, es necesario indicar que el área y medidas perimétricas que figuran en la **Partida Electrónica Nro. 11089987**, fueron mal calculadas, debido que se tomaron haciendo uso de la wincha, por lo que al ser medido con el instrumento antes mencionado el error es acumulativo, es decir que en cada medida posterior a la primera el error incrementa. En la actualidad haciendo uso de los instrumentos modernos de medición como la estación total, y el software avanzado de dibujo (autocad), se ha llegado a determinar las correctas medidas perimétricas del predio y por ende el área correcta es **(147,341.03 m²)**, por lo que es necesario efectuar la rectificación de área y medidas perimétricas correspondientes, quedando establecido conforme lo señalado en la **MEMORIA DESCRIPTIVA** que forma parte del presente expediente;

Que, del mismo modo la **CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO Nro. 183-2023-OCT/MPM** de fecha 13 de julio del 2023, emitido por la Oficina de Catastro y Titulación, ha quedado establecido que el área correcta es de **147,341.03 m²**;

Que, la Resolución N° 372-2019-SUNARP-TR-T de fecha 05 de julio del 2019, **fundamento 6)** señala que: "Ciertamente, el área es un dato científico que es el resultado de una operación matemática de las medidas perimétricas del predio, y por ende no depende de la voluntad de las partes que intervinieron en el acto que diera mérito a la extensión del asiento que se pretende rectificar. En esa línea, la rectificación de área por error de cálculo constituye un mecanismo admitido por este Tribunal para rectificar el área de los predios inscritos, que no se sustenta en la voluntad de las partes. Propiamente, se trata de una rectificación amparada en documento fehaciente, la que se encuentra regulada en el Artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos. El documento fehaciente, en el caso de predios ubicados en zona urbana, es el plano visado por la municipalidad respectiva." ---"**Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes.-** Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral";

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos en su Artículo 75° define la inexactitud registral de la siguiente manera: "**Artículo 75.- Definición de inexactitud registral.**--- Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.";

Que, al tratarse de un acto de disposición de bienes, conforme lo establecido en el Artículo 59° de la Ley Nro. 27972, es necesario someter a consideración del Pleno del Concejo Municipal, para que mediante acuerdo se apruebe la **RECTIFICACION DEL AREA.**--- "**Artículo 59.- Disposición de bienes municipales.**- Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificados su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal. --- Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley. Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad.";

Que, con Informe Legal N° 413-2023-OAJ/MPR de fecha 21 de julio del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Provincial de Rioja, en su CONCLUSIÓN, emite la siguiente opinión: **4.1.** El presente informe debe ser elevado a la comisión de regidores de **COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y RURAL**, para su evaluación y elaboración de dictamen, para su posterior debate y acuerdo de concejo – de ser el caso, donde se apruebe la rectificación del área del predio inscrito en la **PE. Nro. 11089987**, conforme se establece en la memoria descriptiva, plano de ubicación y localización; así como plano perimétrico, que forman parte del presente expediente, **siendo lo correcto superficie de 147,341.03 m² y un perímetro de 1,783.77 m²** conforme a la **MEMORIA DESCRIPTIVA** y a la **CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO**, que se menciona en el presente informe. **4.2.** En el mismo acuerdo, el concejo municipal deberá autorizar al alcalde de la Municipalidad Provincial de Rioja, para que suscriba la escritura pública de rectificación de área; la misma que será remitida a SUNARP para su inscripción respectiva. **4.3.** Asimismo, encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, la implementación del presente Acuerdo. **4.4.** Se sugiere que en la Sesión de Concejo se convoque al área técnica encargada del presente procedimiento, quienes podrán explicar de manera detallada lo solicitado, ya que la opinión que se emite en el presente informe es estrictamente **sobre aspectos jurídicos y no técnicos**, y en consecuencia está condicionada a lo que se analice y se concluya en los informes técnicos, los que mismos que en virtud del **principio de buena fe**, se consideran correctamente elaborados y sujetos a los lineamientos y disposiciones establecidas conforme a la materia que corresponda. **4.5.** El expediente deberá remitirse a Secretaría General para el trámite respectivo;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

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

Rioja – San Martín

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 31 de agosto del 2023, se aprobó por unanimidad de votos del Concejo, la **rectificación** del área del predio inscrito en la PE N° 11089987, conforme se establece en la Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Localización, así como Plano Perimétrico, **siendo lo correcto superficie de 147.341.03 m² y un perímetro de 1.783.77 m²**. Como Lote **2X**, ubicado entre las vías urbanas Marginal Fernando Belaunde Terry – Jr. Antonio Raymondi Cda. 4, Jr. Santa Rosa Cda. 01, Sector Aeropuerto, Distrito y Provincia de Rioja, Departamento de San Martín;

Por estas consideraciones expuestas, teniendo en cuenta las facultades otorgadas por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, contando con el voto mayoritario del pleno del Concejo Municipal, se aprueba el siguiente:

ACUERDO:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la **RECTIFICACIÓN** del área del predio inscrito en la PE N° 11089987, solicitado por el administrado **Sr. Elder Vela Mendoza, Presidente del Sector Aeropuerto**, conforme se establece en la Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Localización, así como Plano Perimétrico, **siendo lo correcto la superficie de 147.341.03 m² y un perímetro de 1.783.77 m²**, como Lote **2X**, ubicado entre las vías urbanas Marginal Fernando Belaunde Terry – Jr. Antonio Raymondi Cda. 4, Jr. Santa Rosa Cda. 01, Sector Aeropuerto, Distrito y Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, respectivamente.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Acuerdo de Concejo, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Oficina de Catastro y Titulación y demás Unidades Orgánicas de la Municipalidad Provincial de Rioja, bajo responsabilidad.

ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZAR, al Responsable de la Unidad de Informática, la publicación del presente acuerdo en el Portal Web Institucional, en el link (www.munirioja.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



- C. c.
- * Alcaldía.
 - * Gerencia Municipal.
 - * GAF – MPR.
 - * GDUR – MPR.
 - * OPT - GDUR.
 - * Oficina de Secretaría General.
 - * Portal Institucional.
 - * Archivo.