



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA**

**N° 0530-2022-A/MPP**

San Miguel de Piura, 07 de junio de 2022

**VISTO:**

La Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, de fecha 04 de marzo de 2020; Recurso de Reconsideración de fecha 27 de agosto de 2020, interpuesto por AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II, contra la Resolución de Alcaldía precitada; Informe N° 126-2022-PPM/MPP, de fecha 15 de febrero de 2022, de la Procuraduría Pública Municipal; Informe N° 040-2022-ARQ.BT-GPYD-OPT/MPP, de fecha 12 de mayo de 2022, de la Oficina de Planificación Territorial; Informe N° 777-2022-GAJ/MPP, de fecha 01 de junio de 2022, de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 20° y 43° de la normatividad acotada, en relación a las atribuciones del Alcalde, textualmente establece:

*“(...) ARTÍCULO 20°.- ATRIBUCIONES DEL ALCALDE*

*Son atribuciones del alcalde:*

*6. Dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas;*

*ARTÍCULO 43°.- RESOLUCIONES DE ALCALDÍA*

*Las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo. (...);”*

Que, mediante Expediente N° 30126, de fecha 10 de mayo de 2018, los representantes de AC CAPITALES SAFI S.A., solicitan cambio de zonificación del predio acumulado ubicado en Urbanización Nuevo Chipe, Distrito Veintiséis de Octubre, Provincia y Departamento de Piura, Propietario AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, de fecha 04 de marzo de 2020, se resolvió suspender el procedimiento administrativo solicitado por AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II, en tanto no exista un pronunciamiento definitivo por parte del Órgano Jurisdiccional;

Que, el representante de AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II, con fecha 27 de agosto de 2020, interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, en donde refiere que: *“(...) el área materia de cambio de zonificación de propiedad de la suscrita (AC CAPITALES), no se encuentra inmersa dentro de aquellas áreas consideradas por la Municipalidad Provincial de Piura como suyas, y en mérito a cuya pretensión ha presentado la demanda de nulidad; por lo tanto, la Municipalidad Provincial de Piura no puede suspender la aprobación del cambio de zonificación, por cuanto no ha demostrado en la Resolución de Suspensión la conexión y afectación que existe entre una eventual aprobación de cambio de zonificación (procedimiento administrativo) con la decisión*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA  
N° 0530-2022-A/MPP

San Miguel de Piura, 07 de junio de 2022

de la demanda de nulidad (proceso judicial). Téngase en cuenta que la pretensión de la demanda judicial es el cuestionamiento de un asiento registral, el cual no modifica o cancela el derecho de propiedad que tiene la suscrita y en mérito del cual hemos solicitado el cambio de zonificación. Cabe mencionar que, la Resolución de Suspensión adolece de uno de los requisitos que debe tener todo acto administrativo, el cual es de "debida motivación", por cuanto en el desarrollo de los considerandos que constan en la citada resolución, la Municipalidad Provincial de Piura no ha podido establecer el vínculo entre ambos trámites y la necesidad de esperar el pronunciamiento judicial para poder emitir la aprobación del cambio de zonificación, así como tampoco ha podido establecer que el eventual pronunciamiento administrativo pueda modificar y/o alterar el resultado que se persigue en un proceso judicial en trámite que ni siquiera nos concierne porque somos terceros adquirentes que en todo momento hemos actuado de buena fe y que adquirimos un predio que no presentaba en el rubro carga o gravamen alguno que siquiera anunciara la existencia del proceso - por cierto irrelevante para nuestro pedido - de nulidad de una rectificación de área anterior, y el cual corre en otra partida registral. (...)"

Que, con Informe N° 126-2022-PPM/MPP, de fecha 15 de febrero de 2022, la Procuraduría Pública considera que la aprobación del procedimiento administrativo de cambio de zonificación, aun cuando presupone la acreditación del derecho de propiedad del solicitante a efectos de identificar el área comprometida, en la medida que actúa en el nivel de la planificación urbanística de la ciudad no altera, modifica y/o contraviene la pretensión ni el resultado del proceso judicial en trámite;

Que, con Informe N° 040-2022-ARQ.BT-GPYD-OPT/MPP, de fecha 12 de mayo de 2022, la Oficina de Planificación Territorial refiere que el expediente dentro del trámite de Cambio de Zonificación según Memorando N° 1018-2018-GAJ/MPP, del 14 de diciembre de 2018, en etapa de elaboración de Proyecto de Ordenanza Municipal por parte de la Oficina Territorial, refiere que si bien el Procurador Público señala que los efectos de la solicitud no tienen ninguna repercusión directa e indirecta con respecto al resultado del proceso judicial, no es posible retomar el trámite administrativo, si a la fecha no se deja sin efecto la Resolución de Alcaldía N° 0243-2020-A/MPP, que suspendió el procedimiento administrativo solicitado por Captales Fondo Inmobiliario II, desde la Gerencia de Asesoría Jurídica;

Que, mediante Informe N° 777-2022-GAJ/MPP, de fecha 01 de junio de 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, en mérito a los antecedentes precitados y a la normatividad aplicable y análisis, señala que:

*"(...) De conformidad con lo establecido en el Art. 217° del TUO de la Ley N° 27444, aprobado con DS N° 004-2019-JUS, frente a un acto que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos, señalados en la indicada Ley; que son recursos de Reconsideración, Apelación y Revisión cuando este último sea establecido expresamente por ley o Decreto Legislativo.*

*Estando a lo señalado en el punto que antecede, haciendo uso de la facultad de contradicción el representante de AC CAPITALES Fondo Inmobiliario II, presenta Recurso de reconsideración contra la Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, el mismo que ha sido interpuesto dentro del plazo de ley, ante un*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA  
N° 0530-2022-A/MPP

San Miguel de Piura, 07 de junio de 2022

acto administrativo con el cual se le está denegando una pretensión administrativa; razón por la cual, es objeto de impugnación a fin de que sea revisada por el superior jerárquico y verificar si ha sido emitida conforme a derecho, o por el contrario lesiona o afecta el interés jurídicamente protegido del administrado.

Con Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, de fecha 04 de marzo de 2020, se resolvió lo siguiente:

**ARTÍCULO PRIMERO.- SUSPENDER** el presente procedimiento administrativo solicitado por **AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II** a través del Expediente de Registro N° 0030126, de fecha 05 de julio de 2018, en tanto no exista un procedimiento definitivo por parte del Órgano Jurisdiccional, en razón a las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO. -NOTIFIQUESE** a los señores **LIZARDO MIRANDA** A Gerente General Ac **CAPITALES SAFI SA** y **CARMEN CECILIA LECARGOS VERTIZ**, Arquitecta, en el modo y forma de ley.

(...)

La Procuraduría Pública Municipal emite el Informe e) de la referencia en el cual informe lo siguiente:

Respecto del proceso judicial, se tiene que, en efecto, obra en este despacho un Expediente en trámite con N° 00536-1997-0-2001-JR-CI-03 iniciado por la Municipalidad Provincial de Piura desde el año 1997 contra Constructora El Chipe S.A (actualmente Inmobiliaria Santa Margarita SAC) vía un proceso de Conocimiento, cuya materia es Nulidad de Asiento Registral, el mismo que pretende la declaratoria de nulidad de asiento 2, sobre rectificación de la Ficha N° 16281 y todos los asiento registrales posteriores a la rectificación (independización en las Fichas N° 16366, 17116, 18192, 18738 y posteriores. El citado expediente a la fecha se encuentra pendiente de pronunciamiento por la Sala Civil de Piura, quien mediante Resolución N° 160 del 10.01.2022 ha designado como fecha para la vista de la causa el día 10 de mayo del 2022.

A la fecha se ha verificado que el proceso judicial interpuesto desde el año 1997, tiene como pretensión la nulidad del asiento 02 de la ficha registral N° 16281 (la misma que a la fecha es la partida registral N° 7801) así como también la nulidad de los posteriores registros realizados en las fichas registrales 16366, 17116, 18192, 18738 y demás registradas posteriormente a partir del asiento registral cuestionado. La demanda tiene como principal fundamento que dentro del asiento 02 de la ficha registral N° 16281 (rectificación de área) se ha incluido áreas y/o predios de propiedad de la Municipalidad de Provincial Piura. Por su parte, el predio materia de solicitud de cambio de zonificación, por parte de AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II registrado en la Partida 11185381, y que actualmente se encuentra independizado en 4 (cuatro) parcelas inscritas en la partida N° 11200868, 11200869, 11200870 y 1120071, del Registro de Predios de Piura, tiene como antecedente registral el predio registrado en la partida N° 11113241, la misma que a su vez es resultante de la independización de la partida N° 11110468 y esta partida a su vez es una de las partidas resultantes de la independización de la partida registral N° 7801, la misma que antes era la ficha N° 16281 correspondiente a la partida matriz materia del proceso judicial.



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA**  
**RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA**  
**N° 0530-2022-A/MPP**

San Miguel de Piura, 07 de junio de 2022

*Ahora bien, esta Procuraduría considera que los efectos de la solicitud administrativa de cambio de zonificación no tienen ninguna repercusión directa o indirecta con respecto al resultado positivo o adverso del proceso judicial (demanda de nulidad de asiento de inscripción de rectificación de área) ya que la pretensión de nulidad no está cuestionando la titularidad de AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II sobre el predio materia de cambio de zonificación ni tampoco está impidiendo y/o restringiendo que se realice algún acto de disposición y/o administración respecto del predio de AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II ni de otros predios de propiedad de particulares dentro de las zonas que se independizaron de la partida matriz (ficha N° 16281).*

*De acuerdo a ello, este despacho considera que la aprobación procedimiento administrativo de cambio de zonificación, aun cuando presupone la acreditación derecho de propiedad del solicitante a efectos de identificar el área comprometida, en la medida que actúa en el nivel de la planificación urbanística de la ciudad, no altera, modifica y/o contraviene la pretensión ni el resultado del proceso judicial en trámite. El uso o destino del suelo seguirá siendo el resultante del cambio de zonificación, aun cuando judicialmente se establezca la necesidad de volver a tramitar la rectificación de área de los predios de particulares.*

*Considerando lo informado por la Procuraduría Pública Municipal y siendo que es el órgano especializado en los procesos judiciales y quien luego del análisis del procedimiento administrativo refiere que no tienen ninguna repercusión directa o indirecta con respecto al resultado positivo o adverso del proceso judicial, ya que no se cuestiona la titularidad de AC CAPITALES, en dicho sentido, el recurso de reconsideración presentado por el representante de AC CAPITALES Fondo Inmobiliario II, merece ser amparado y en consecuencia de ello, corresponde levantarse la suspensión dispuesta con la Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, debiendo derivarse el expediente a la Oficina de Planificación Territorial, para la continuidad del trámite del Expediente N° 0030126 de fecha 05 de Julio de 2018 sobre cambio de zonificación del predio.*

**Conclusión:**

*Estando a los argumentos expuestos, a lo informado por el área técnica y a la normatividad invocada, esta Gerencia OPINA que el recurso de reconsideración presentado por el representante de AC CAPITALES Fondo Inmobiliario II, merece ser amparado y en consecuencia de ello, corresponde emitir Resolución de Alcaldía con la cual se levante la suspensión dispuesta con la Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP y asimismo, disponer se derive el expediente a la Oficina de Planificación Territorial, para la continuidad del trámite del Expediente N° 0030126 de fecha 05 de Julio de 2018 sobre cambio de zonificación del predio, conforme a lo expuesto en el presente informe. (...);*

Que, en mérito a lo expuesto, y de conformidad con el proveído de Gerencia Municipal de fecha 03 de junio de 2022; en uso de las atribuciones conferidas a esta Alcaldía por el inciso 6 del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA**

**N° 0530-2022-A/MPP**

San Miguel de Piura, 07 de junio de 2022

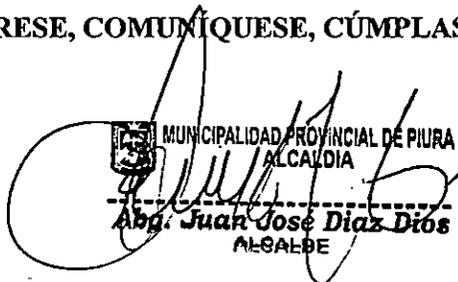
**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO** el Recurso de Reconsideración de fecha 27 de agosto de 2020, presentado por AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II, contra la Resolución de Alcaldía N° 243-2020-A/MPP, de fecha 04 de marzo de 2020; en consecuencia **LEVANTAR LA SUSPENSIÓN** del Procedimiento Administrativo, dispuesta mediante la Resolución de Alcaldía precitada; en mérito a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DERIVAR** lo actuado a la Oficina de Planificación Territorial, para la continuidad del trámite del Expediente N° 0030126 de fecha 05 de Julio de 2018 sobre cambio de zonificación de predio; en mérito a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR** la presente Resolución a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Asesoría Jurídica, a la Gerencia de Planificación y Desarrollo, a la Procuraduría Pública Municipal, a la Oficina de Planificación Territorial, a la Oficina de Margesí de Bienes, y a los representantes de AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II, para los fines que estime correspondiente.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
ALCALDIA  
Abg. Juan José Díaz Dios  
ALCALDE

