



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN

"Capital Arqueológica de Lima"

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 057-2022-GDU/ML

Lurín, 13 de diciembre de 2022

VISTO:

Informe N° 848-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 30 de noviembre de 2022, Informe Técnico N° 152-2022/RIAM-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 30 de noviembre de 2022, Expediente N° 002832-2022 de fecha 21 de noviembre de 2022, Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, Informe Técnico N° 087-2022/RIAM-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, Expediente N° 01352-2022 de fecha 26 de enero de 2022 y Anexo 000589-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, Anexo 000641-2022 de fecha 18 de marzo de 2022 y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y el Art. II del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de la autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, radicando esta autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y actos de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano es el órgano encargado de resolver en segunda instancia administrativa los recursos de apelación que se interpongan contra las resoluciones emitidas por las subgerencias a su cargo, conforme a las funciones establecidas en el numeral 12 y 13 del artículo 105° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF aprobado por Ordenanza Municipal N° 427-2021/MDL;

Que, la señora BEATRIZ CISNEROS VASQUEZ identificada con DNI N° 10049588, ha presentado recurso de apelación mediante Expediente N° 002832-2022 de fecha 21 de noviembre de 2022, contra la Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, que declaró IMPROCEDENTE el pedido presentado mediante Expediente N° 01352-2022 de fecha 26 de enero de 2022 y Anexo 000589-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, Anexo 000641-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, sobre visación de plano para prescripción adquisitiva de dominio, estableciendo como pretensión principal que se declare fundado el recurso interpuesto por presuntas irregularidades técnicas y legales en la emisión del acto administrativo impugnado;

Que, mediante Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, se declaró improcedente el pedido presentado sobre visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, indicando en el considerando de la resolución que, mediante Informe Técnico N° 087-2022/RIAM-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, el personal técnico de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas informa lo siguiente: "1) El administrado cumple con presentar todos los requisitos establecidos en el TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) de esta entidad pública. 2) De acuerdo a la base gráfica que obra en esta Sub-Gerencia, el predio se encuentra en Área de Tratamiento Normativo I y cuenta con zonificación industria liviana – I2 aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML. 3) El área evaluada forma parte de la Unidad Catastral 10036 el cual se encuentra inscrito en la Partida N° 11937659 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. 4) No se pudo verificar las medidas perimétricas detalladas en el Plano Perimétrico debido a la falta de hitos (puntos de verificación) o delimitación física". Así también, en el párrafo 11 del considerando de la resolución impugnada, la autoridad administrativa indica que, el predio no es urbano, por lo que no procede su trámite;

Que, mediante recurso de apelación el administrado se fundamenta en cuestiones relativas a la naturaleza del inmueble en predio rústico y urbano, considerándolo un predio urbano, motivo por el cual debe proceder su solicitud; además, indica ser titular en calidad de propietario y considera que la resolución impugnada no se encuentra debidamente motivada;

Que, este despacho considerando los fundamentos de la apelación y actuados en el procedimiento administrativo, indica lo siguiente: la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas a través de su personal técnico ha verificado *in situ* el área materia de evaluación para visación de planos, observándose en su oportunidad que no se pudo verificar las medidas perimétricas detalladas en el Plano Perimétrico, debido a la falta de hitos (puntos de verificación) o delimitación física, conforme se observa del Informe Técnico N° 087-2022/RIAM-SGOPCHU-GDU/ML, observación de carácter técnico que debió subsanarse por parte del administrado y que no permitió verificar que el bien se encuentre debidamente descrito e identificado.

Que, habiéndose presentado el recurso de apelación, el personal técnico de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbana realiza una nueva inspección, con la finalidad de corroborar si la observación técnica realizada en el ámbito de primera instancia administrativa ha sido subsanado, por ello, mediante Informe Técnico N° 152-2022/RIAM-



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN

"Capital Arqueológica de Lima"

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

SGOPCHU-GDU/ML de fecha 30 de noviembre de 2022, se informa que, se ha verificado la colocación de aceros de construcción en forma de hitos (puntos de verificación) en 3 de los 4 vértices del polígono que encierra el predio y la señalización del último vértice. Además, se analizó por segunda vez la documentación técnica ingresada en el Anexo Administrativo N° 000589 de fecha 15 de marzo de 2022, verificando que se encuentra conforme con las características físicas del inmueble tanto en área y medidas perimétricas; asimismo, se verificó que el PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN U-01, PLANO PERIMÉTRICO P-01 Y MEMORIA DESCRIPTIVA son técnicamente correctos", de esta manera, el personal técnico concluye en su informe lo siguiente: "i) En la segunda inspección *in situ* se observó la demarcación con aceros de construcción en forma de hitos y una marca en la pared de los 4 vértices del polígono que encierra el predio. ii) Los planos se encuentran conforme a las características físicas del predio tanto en área y medidas perimétricas. iii) La documentación técnica conformada por Plano de Ubicación y Localización U-01, Plano Perimétrico P-01 y Memoria descriptiva son técnicamente conforme. iv) Se deriva el expediente para que se evalúe, de acuerdo a Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, artículo 200";

Que, habiéndose verificado que la administrada ha subsanado las observaciones notificadas en primera instancia administrativa, de manera que el bien se encuentre debidamente descrito e identificado conforme se requiere para un eventual proceso judicial y conforme se exige en el artículo 505° del Código Procesal Civil, este despacho procede a evaluar los argumentos considerados en la Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022;

Que, en el párrafo 11 de la resolución impugnada se indica que, el predio no es urbano, citando un informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica que indica que no procede tramitar la visación de planos para prescripción adquisitiva de predios rústicos, en el procedimiento que establece el TUPA para predios urbanos, concluyendo su improcedencia. Al respecto, debemos tener en cuenta lo establecido en el inciso 2 del artículo 505° del Código Procesal Civil que indica en el subcapítulo 2: Título supletorio, Prescripción adquisitiva y Rectificación o delimitación de áreas o linderos, lo siguiente: *"Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: (...) 2.- Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. (...)";*

Que, conforme se observa de la citada norma, la visación de planos por autoridad municipal tiene como finalidad que se describa el bien con la mayor exactitud posible, por ello, se indica que, en caso de inmuebles debe presentarse planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado, de manera que, en un eventual proceso judicial, se tenga determinado el área materia de evaluación, que, por su naturaleza, puede generar en una declaratoria de propiedad cuando se reúna los requisitos establecidos en la normativa vigente. En ese sentido, la visación de planos no es más que un requisito necesario que debe tramitar el administrado, si pretende demandar judicialmente la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble, que será materia de evaluación por parte de un juez competente y no de la autoridad municipal;

Que, en relación a la consideración de predio rústico o urbano, el Código Procesal Civil se refiere al término de "inmueble", cuando establece los requisitos para la prescripción adquisitiva en su artículo 505°, siendo denominado inmuebles todos aquellos comprendidos en el artículo 885 del Código Civil, entre los cuales se encuentra el "suelo, el subsuelo y el sobresuelo", para ello, nos remitimos a la definición de "predio", que es considerado también finca, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella, que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo. Son predios, por ejemplo, los lotes de terreno urbano o rústico, las casas, departamentos, campos deportivos, fundos rústicos, etc. El predio es el bien inmueble por excelencia. Mediante Decreto Supremo N.° 005-2018-JUS que modifica al Decreto Supremo N.° 005-2006, que Aprueban Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, Ley N.° 28294, en el literal s) del artículo 3 define al predio en los términos siguientes: *"Predio es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales."*; en ese sentido, para efectos de considerar la exigencia establecida en el Código Procesal Civil para demandar prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble, se refiere tanto al predio rústico y urbano, no realizando diferencia entre ellas cuando se requiere la visación de planos como requisito de la demanda;

Que, atendiendo a lo indicado en los párrafos precedentes, es propicio tener claro que la autoridad municipal no evalúa la procedencia o no de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, ello le corresponde ser evaluado por la autoridad judicial. La intervención municipal solo se circunscribe al trámite que debe realizar el interesado para la visación de planos, que



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN

"Capital Arqueológica de Lima"

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

le aportará al proceso judicial de información clara y detallada sobre la descripción del bien, ubicación y medidas perimétricas, de manera que el juzgador tenga a bien evaluar su procedencia;

Que, conforme a la opinión legal de la asesora de la Gerencia de Desarrollo Urbano, corresponde declarar la FUNDADO el recurso de apelación presentado contra la Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, debiendo remitirse el expediente administrativo a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas para que proceda con la visación de planos correspondiente, debido a que, según informa, ha observado que se cumple con los requisitos establecidos en el TUPA de la Municipalidad de Lurín y se han subsanado las observaciones efectuadas en primera instancia administrativa;

Por lo expuesto, en ejercicio de las facultades que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de Lurín aprobado por Ordenanza N° 427-2021/ML, y el TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – Informe N° 848-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 30 de noviembre de 2022, Informe Técnico N° 152-2022/RIAM-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 30 de octubre de 2022, Expediente N° 002832-2022 de fecha 21 de noviembre de 2022, Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, Informe Técnico N° 087-2022/RIAM-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, Expediente N° 01352-2022 de fecha 26 de enero de 2022 y Anexo 000589-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, Anexo 000641-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, para los efectos propios de conformarse el expediente administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. – **DECLARAR FUNDADO** el recurso de apelación presentado por el Sra. **BEATRIZ CISNEROS VASQUEZ** contra la Resolución Sub Gerencial N° 429-2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, que resolvió declarar IMPROCEDENTE la solicitud presentada mediante Expediente N° 01352-2022 de fecha 26 de enero de 2022 y Anexo 000589-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, Anexo 000641-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, en consecuencia, proceder con la visación de planos correspondiente, en mérito de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO. – **NOTIFICAR**, la presente resolución a la señora **BEATRIZ CISNEROS VASQUEZ**, en la forma y plazo establecido en el TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO CUARTO. – Téngase por agotada la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el numeral 228.2 del artículo 228° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS y derivar el expediente administrativo a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas para su archivo definitivo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
ING. ALEX H. SILVA ALVARADO
GERENTE DE DESARROLLO URBANO