



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS  
PARACAS CONTINUANDO CON LA TRANSFORMACIÓN...!  
ALCALDIA

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 181-2015-MDP/ALC

Paracas, 31 de marzo 2015.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS.

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 1340-2014-MDP/SG, de fecha 23 de octubre del 2014, promovido por la empresa INMOBILIARIA GRAN PERÚ S.A.C., debidamente representado por su Gerente General Sr. Francisco Humberto Jordan Bertolotti, con DNI N° 09222732, mediante el cual solicita la Subdivisión del Lote de Terreno de Uso Urbano, con un área de 498,113.57m<sup>2</sup>, debidamente inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Pisco, con Partida N° 05000036, y;

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 29° del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090, Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, señala: Numeral 29.1. *En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano de acuerdo con la normatividad vigente, iniciara el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25°, de la siguiente documentación técnica: a) Plano de ubicación y localización del lote materia de la subdivisión, b) Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sub lote propuesto, c) memoria descriptiva indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sub lotes resultantes. Numeral 29.2 Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una copia y ser firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto.*

Que, mediante el expediente del Visto, la empresa INMOBILIARIA GRAN PERÚ S.A.C., debidamente representado por su Gerente General Sr. Francisco Humberto Jordan Bertolotti, solicita la Subdivisión del Lote de Terreno de Uso Urbano, con un área de 498,113.57m<sup>2</sup>, debidamente inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Pisco, con Partida N° 05000036;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través del Informe N° 207-2015-MDP/GDU, de fecha 24 de marzo del 2015, hace de conocimiento que la partida Registral N° 05000036, se acredita el derecho de propiedad, que se describe como urbano, no indicando ninguna referencia al acto administrativo que lo declara como urbano, por lo que solicitó información y se determinó que la empresa lo viene declarando como urbano para efectos del Impuesto Predial, sin embargo la Unidad de Trámite Documentario y Archivo de la Municipalidad, informa que la empresa no ha efectuado ningún trámite de habilitación urbana, generándose la Notificación N° 138-2014- MDP/GDU, contestando que es de aplicación el Artículo 2013° del Código Civil, y adjuntan nuevos planos para su evaluación, procediéndose a remitir la Notificación N° 002-2015-MDP/GDU, programándose fecha para la inspección ocular al predio materia del petitorio, y al no presentarse los antecedentes registrales, de oficio se obtuvo ellos, determinándose que el predio materia de la rogativa proviene de un predio rustico "Fundo Santa María", conforme al título archivado N° 472 de fecha 16/11/1961, y al existir diferencia de áreas, se generó la Carta N° 010-2015-GDU/MDP, notificado con fecha 13/02/2015, observaciones que a la fecha no han sido absueltas, lo que ha generado que mediante Informe N° 018-2015-SCCU/MDP/JRVM, concluya que al no haber subsanado las observaciones y no teniendo el predio la condición de urbano, se deniegue lo solicitado;

Que, la Subgerencia de Catastro y Control Urbano, a través del Informe N° 018-2015-SCCU/MDP/JRVM, señala que la Carta N° 010-2015-GDU/MDP, notificada el 13 de febrero del 2015, se realizaron las siguientes observaciones: a).- La condición de urbano que posee un predio está supeditado a la existencia de obras de accesibilidad de la distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas, que en el presente caso no existe, es decir no cumple con condiciones urbanísticas, b).- Se efectuó la Inspección Ocular determinándose que en el predio materia de rogatoria, no cuenta con linderos definidos en campo por



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS  
PARACAS CONTINUANDO CON LA TRANSFORMACIÓN !!  
ALCALDIA

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 181-2015-MDP/ALC

encontrarse en zona eriaza, lo que no permite contrastar la información gráfica presentada, c).- Existe discrepancia de área entre lo inscrito y lo que describe el plano perimétrico del predio matriz, por ende la rectificación de linderos y medidas a la que hace referencia, no exime la rectificación del área que describe la partida 05000036, cuestionamientos que a la fecha no han sido absueltos, por lo que habiendo trascurrido más de 15 días hábiles, se concluye que el pedido no cumple los requisitos del TUPA, ya que dicho predio no presenta la condición de urbano;

Que, del análisis del expediente administrativo se tiene que se considera que se deniegue la solicitud por tres extremos: a).- No se trata de un predio urbano sino rural, b).- Que el predio materia de la rogatoria no tiene linderos definidos en campo por encontrarse en zona eriaza que no permite contrastar la información gráfica solicitada, y c).- Existe discrepancia entre el área inscrita con el área de los planos;

Que, respecto a que el predio no es urbano sino rural, si bien cierto que el Artículo 2013° del Código Civil, que señala "*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme*", en los casos de procedimiento administrativo, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que regula sobre el *Principio de Verdad Maternal*, mediante el cual "*En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas*" Y la Gerencia de Desarrollo Urbano de oficio a obtenido el título archivado de donde proviene el derecho de la Empresa Inmobiliaria Gran Perú S.A.C., determinándose que el derecho dominal deriva de un "Predio Rustico", denominado "Fundo Santa Maria", no existiendo habilitación urbana alguna para adquirir la condición de predio urbano, a ello agregado que se efectuó la Inspección Ocular y se determinó que en el predio no existen obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas, es decir no cumple con condiciones urbanísticas, por lo que es necesario aplicar la ley específica antes que la ley General como es el Código Civil;

Que, respecto a que el predio materia del petitorio de Subdivisión, no tiene límites que permita contrastar la información gráfica, resulta evidente de la inspección ocular, que no hay posibilidad en una zona eriaza sin hitos ni demarcaciones, por fijar las áreas materia de contrastación física con los planos, lo que se comunicó en su oportunidad y no ha sido subsanado; asimismo la diferencia entre el área registral y el área establecida en los planos, al no absolverse esta observación, resulta evidente que es improcedente la solicitud de subdivisión de Lote;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe Legal N° 214-2015-MDP/GAJ, de fecha 25 de marzo del 2015, previa evaluación de los actuados, es de la opinión que se declare Procedente lo solicitado por el administrado;

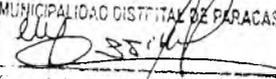
Estando a lo expuesto, contando con la visación del Gerente Municipal, Gerente de Asesoría Jurídica y Gerente de Desarrollo Urbano, y en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 27972;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero** - Declarar IMPROCEDENTE lo solicitado por la empresa INMOBILIARIA GRAN PERU S.A.C., debidamente representado por su Gerente General Sr. Francisco Humberto Jordan Bertolotti, mediante el expediente administrativo N° 1340-2014-MDP/SG, sobre SUBDIVISIÓN DEL LOTE DE TERRENO DE USO URBANO, ubicado en la Carretera de Paracas S/N, Distrito de Paracas, con un área de 498,113.57m<sup>2</sup>, por los considerandos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo Segundo** - Encargar a la Secretaria General la notificación y distribución de la presente Resolución.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS  
  
Sr. Miguel Ángel Castillo Ouden  
ALCALDE