



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 312-2025-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 11 de marzo de 2025

VISTO:

El INFORME N° 0211-2025-GAJ-MDAV, de fecha 27 de febrero de 2025, del Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, respecto al recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución de Alcaldía N° 218-2024-MDAV-ALC, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia...", en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, que refiere que "...La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico";

Que, con Resolución de Alcaldía N° 218-2024-MDAV-ALC de fecha 10 de octubre del 2024, se resolvió:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR la NULIDAD DE OFICIO de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC, de fecha 31 de agosto de 2023, que resolvió aprobar la Sub División del Lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, a favor del señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA (casado), uso vivienda, conforme está inscrito en la Partida Registral N° 02001765, Lote Matriz a subdividirse en cien (100) sub lotes, por incurrir en la causal establecida en el numeral 1 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

ARTÍCULO SEGUNDO.- ESTABLECER que la nulidad de la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC**, de fecha 31 de agosto de 2023, sólo implica la de los actos sucesivos en el procedimiento, cuando estén vinculados a la misma, de conformidad al numeral 13.1 del artículo 13° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;

ARTÍCULO TERCERO.- INDICAR que el señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA, deberá iniciar el procedimiento conforme corresponda a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, para su respectiva evaluación;

Que, con fecha 12 de noviembre del 2024, el señor José Gerardo Pineda García solicita Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Alcaldía N° 0218-2024-MDAV-ALC de fecha 10 de octubre del 2024 que resuelve: **DECLARAR NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución de Alcaldía N° 376-2023-MDAV-ALC de fecha 31 de agosto de 2023, que resolvió aprobar la subdivisión de lote 01 de la Manzana A' ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de julio, distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, con la finalidad de que se deje sin efecto la resolución materia de reconsideración al no cumplir los requisitos para la declaración de nulidad de oficio. Por ello ofrece como nueva prueba el pronunciamiento del Tribunal Registral - Resolución N° 4758-2024-SUNARP-TR, para que sirva hacer una evaluación del acto administrativo y declare sin efecto la resolución de nulidad de oficio;

Que, con Memorandum N° 11271-2024/MDAV-GGM, de fecha 14 de noviembre del 2024, la Gerencia Municipal solicita se emita opinión legal respecto a la solicitud de recurso de reconsideración contra la Resolución de Alcaldía N° 0218-2024-MDAV-ALC; con Nota de Coordinación N° 0173-2024-GAJ-MDAV del 19 de noviembre de 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica, solicita a la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano la elaboración de informe técnico de acuerdo a la Resolución N° 4758-2024-SUNARP-TR (NSIR-T);

Que, con Nota de Coordinación N° 0395-2024/MDAV-GOyDU-GHYZ, de fecha 20 de noviembre de 2024, la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano solicita la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro emita informe técnico respectivo;

Que, con Informe N° 047-2025/MDAV-SPATUYC-ARQ.BENOLI, de fecha 10 de enero de 2025, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro alcanza informe a la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano indicando que en SUNARP el uso indicado es OTROS FINES, debería indicar VIVIENDA, para realizar el trámite correspondiente. Debe indicarse al mismo tiempo que al existir ficha electrónica anterior al ingreso de lo levantado por COFOPRI, debería tramitarse un cierre de partida y hacer prevalecer la antigüedad por ser de derecho, pero este trámite es directamente privado, puesto no tendríamos competencia nosotros, al no ser público;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 312-2025-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 11 de marzo de 2025



Que, con Informe N° 0151-2025/MDAV-GOyDU-LOLA, de fecha 10 de febrero de 2025, la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano solicita opinión legal para determinar la procedencia de dejar sin efecto la Resolución de Alcaldía N° 0218-2024-MDAV-ALC, en función a la documentación presentada por el administrado, informando lo siguiente:

- Que, se ha identificado que uno de los fundamentos utilizados para declarar la nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 376-2023-MDAV-ALC requiere ser revisado, ya que el predio en cuestión no es un bien de dominio público, sino propiedad privada del señor José Gerardo Pineda García, según consta en la Partida Registral N° 02001765 y en la Resolución del Tribunal Registral N° 4758-2024-SUNARP-TR;
- Que, la presentación de nueva prueba en el recurso, consiste en la Resolución del Tribunal Registral N° 4758-2024-SUNARP-TR, modifica el contexto administrativo del caso y debe ser analizada en su debido alcance legal;
- La Resolución del Tribunal Registral ha anotado preventivamente el CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS N° 001-2022, el cual indica que el predio tiene uso permitido para vivienda. Por lo que recomienda que la Gerencia de Asesoría Jurídica, evalúe si este documento es suficiente para reconsiderar la nulidad de la subdivisión, tal como lo solicita el administrado;

Que, con Memorandum N° 1646-2025/MDAV-GGM, de fecha 17 de febrero de 2025, la Gerencia Municipal solicita opinión legal respecto a lo solicitado por José Gerardo Pineda García – RECURSO DE RECONSIDERACIÓN CONTRA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC;

Que, con Escrito N° 03-2025 de fecha 21 de febrero de 2025, el administrado José Gerardo Pineda García solicita el pronunciamiento sobre recurso de reconsideración, el cual presenta escrito ampliatorio con el objeto de aportar mayores elementos probatorios y de convicción para dejar sin efecto el procedimiento de nulidad de oficio, así como requerir precisar tipo de subdivisión aprobado; considerando los siguientes argumentos: SOBRE LA ERRÓNEA NECESIDAD DE REQUERIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO (...) Se tiene que, en la resolución de nulidad, se aprecia la INVOCACIÓN de la figura normativa denominada "habilitación urbana de oficio" recogida en el artículo 24° de la Ley 29090. Sobre el particular, este administrado, cuestiona nuevamente que la declaración de nulidad de oficio, se base en varios de sus extremos, en el citado artículo 24° de la Ley 29090 (habilitación urbana de oficio), toda vez que como se desprende del mismo texto expreso de dicha regulación, única y exclusivamente se aplica a predios que físicamente cuentan con características urbanas y servicios básicos y que, sin embargo, REGISTRALMENTE figuran como predios RURALES. (Situación registral que no se aplica al presente caso, pues el predio desde su origen registral ha mantenido la condición de predio urbano);

Agrega el recurrente, que, debe tenerse en cuenta y recordarse que todos, absolutamente todos los predios que son o fueron intervenidos por la entidad COFOPRI, ya sea en calidad de asentamientos humanos, centros poblados o programas de vivienda, ostentan de manera indubitable, la condición general de PREDIOS URBANOS - automáticamente incorporados al área de expansión urbana (conforme a lo establecido en el art. 29° del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC - D. Leg. 803), independientemente que dicha entidad formalizadora, asigne de manera individual, un USO ESPECÍFICO A CADA LOTE O SUB LOTE de terreno, que forme parte de la matriz creada. El predio ubicado en Jr. Los Pinos Mz A', Lt. 1 – AA.HH. 28 de Julio del distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, región Tumbes, al pertenecer a la matriz de dicho AA.HH. (partida matriz P15148189), es de naturaleza urbana, como resultado de la intervención de la entidad COFOPRI (Art. 29° del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal), y como se aprecia del INFORME N° 0113-2017-COFOPRI/DND DEL 21/12/2017. Que, sin perjuicio de lo hasta ahora expuesto, se tiene que respecto a las viviendas de interés social, que se pretendan edificar sobre predios intervenidos o formalizados por COFOPRI, que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, entre otros (como es en el caso concreto); es preciso señalar la existencia del INFORME TECNICO-LEGAL N° 032-2020-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV-ELQC-AMBR del 21.09.2020 - Opinión Vinculante del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, sobre la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI. Informe del cual se aprecia expresamente en autos (conclusión 3) que solo "para aquellos predios que no tienen intervención de COFOPRI, se debe tramitar la regularización de la habilitación urbana o las Municipalidades podrán declarar a habilitación urbana de oficio (...)". Con lo cual queda descartado la alusión o intención de la Gerencia Municipal de Obras y Desarrollo Urbano, a la necesidad de una habilitación urbana de oficio y que forma parte de los fundamentos amparados de manera incorrecta en la dación de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0218-2024-MDAV-ALC del 10/10/2024 que declara la NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC. Que, debe precisarse que el citado INFORME TECNICO-LEGAL N° 032 -2020-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV-ELQC-AMBR del 21.09.2020, tiene carácter de VINCULANTE y puede ser utilizado por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a procedimientos administrativos particulares, tal como lo indica el OFICIO N° 768-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU del 23.09.2020;

Que, señala el recurrente como nuevo elemento que sustenta el recurso de reconsideración solicitado el 12/11/2024, la dación del Acto Administrativo emitido por la Segunda Instancia Registral de la Sunarp (Tribunal Registral), que mediante RESOLUCIÓN N° 4758-2024-SUNARP-TR del 31.10.2024, sobre Anotación preventiva de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, ha ordenado al Registrador de la Oficina Registral de Tumbes, que se ANOTE PREVENTIVAMENTE Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (que determina expresamente el uso VIVIENDA)





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 312-2025-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 11 de marzo de 2025



SOBRE EL PREDIO URBANO CON COD. P15148333. Elementos que en toda regla deben ser tomados en cuenta al momento de evaluar y calificar adecuadamente el RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, interpuesto el 12 de noviembre de 2024 (dentro del plazo de ley), bajo el expediente 4423, contra la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC del 10/10/2024 que declara la NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC. En razón que en los fundamentos de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC, se aprecia que se alega como motivo principal para declarar la nulidad de oficio, la aparente condición definitiva del uso específico Otros fines de la partida N° P15148333, situación que debe reconsiderarse a la luz del fundamento (9) de la citada Resolución del Tribunal Registral, que expresamente dice: "(...) no es cierto que el predio en mención constituya un bien de dominio público, como erróneamente afirma el registrador en la denegatoria de inscripción, por cuanto, en el asiento N° 00004 se rectificó la titularidad, siendo José Gerardo Pineda García el actual titular registral del predio submatéria". Que, lo determinado por el Tribunal Registral, se condice con los certificados extendidos por la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2022, el mismo que EXPRESAMENTE, estableció, determinó y asigno como tipo de uso urbano específico a mi lote de uso de: VIVIENDA, con ZONIFICACION RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA. Que, posteriormente se reafirma con la dación del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2024 del 22/03/2024. Así mismo resulta oportuno reiterar que en lo relativo a un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es de tener en cuenta la Opinión Vinculante Emitida por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, según INFORME TECNICO LEGAL 003-2019-VIVIENDA-VMVU-DGPRUV-DV-JLMP-KCG de fecha 18 de setiembre del 2019;



Que, el recurrente indica que la Ley correspondiente, al respecto dispone: LEY N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en el ARTÍCULO 4° Principio de predictividad, señala: las autoridades brindan seguridad jurídica en sus actuaciones urbanísticas y edificatorias mediante la protección y respeto de los derechos adquiridos en las inversiones públicas y privadas, de modo tal que el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá en los procedimientos que inicie, a efectos de lo que garantice el adecuado desarrollo de la ciudad y de la vivienda. Tomando en cuenta lo indicado, el valor y la seguridad jurídica que brinda el CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS, el uso urbano específico del predio ya se encuentra definido como VIVIENDA, por cual corresponde la respectiva modificación del PTL y cuadro general de áreas del AA.HH. 28 de Julio, en tanto uso del predio está claramente determinado en los 02 Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2022 y el vigente 002-2024 siendo que la autoridad competente para determinar el uso del terreno es la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, esta entidad YA DETERMINÓ EL USO, y cualquier diferencia no le compete al administrado (según el propio MINISTERIO DE VIVIENDA), TANTO LA CITADA CERTIFICACIÓN YA GENERÓ UN DERECHO. En ese orden de ideas se tiene que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento ha emitido una opinión vinculante al respecto, mediante Informe Técnico-Legal N° 010-2020-VIVIENDA/VMDU.DGPRUV-DV-JLHP. Informe que precisa los efectos del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, siendo este informe emitido por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con la condición de observancia obligatoria para la entidad edil (Municipalidad Distrital de Aguas Verdes), conforme al literal i) del artículo 6° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que a la letra dice: Artículo 6°.- Obligaciones de las Municipalidades numeral 6.1 Para efectos del Reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad tiene las siguientes obligaciones: (...) i) Cumplir y hacer cumplir las opiniones vinculantes que emite el MVCS. Entonces, se debe concluir que el uso del predio ya está aclarado por la entidad competente, es decir la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, que estableció, determinó y asigno como tipo de uso urbano específico a mi lote, el uso de: VIVIENDA, al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2022 y N° 002-2024 del 22/03/2024. Para finalizar el administrado precisa que cuando la Gerencia Municipal de Obras y Desarrollo Urbano, hace alusión a la CARTA N° 115-2024/MDAC- GOyDU - GHYZ del 04/07/2024, esta misiva responde a la errónea solicitud por parte del suscrito, al peticionario ante la MDAV, un cambio de uso, que no correspondía formular, en tanto el predio es un predio urbano y no rural y su condición específica urbana de OTROS FINES, lo cual no implica que dicho predio no tenga la calidad de urbano, sino que siendo urbano ostenta una "categoría de uso" erróneamente asignada y que debe ser materia de revisión, por lo cual se formuló, mediante la vía procedimental idónea;



Que, con INFORME N° 0211-2025-GAJ-MDAV, de fecha 27 de febrero de 2025, del Gerente de Asesoría Jurídica, respecto al recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución de Alcaldía N° 218-2024-MDAV-ALC, informa lo siguiente:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, establece lo siguiente: Artículo 1°.- Objeto El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (...). Artículo 2°.- Alcances 2.1. De acuerdo a las características del suelo a) Los proyectos de habilitación urbana sujetos al presente Reglamento, se ejecutan en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana, y en laderas; los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o en proceso de habilitación urbana. En ambos casos, deben contar con las respectivas licencias municipales de habilitación urbana y/o de edificación. Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por COFOPRI, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;

Que, con Informe Técnico Legal N° 032-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRUV-DV-ELQC-AMBR, Opinión Vinculante del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, sobre la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI, la cual determina lo siguiente:





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 312-2025-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 11 de marzo de 2025



1. Los planos de trazado y lotización que aprueba COFOPRI, proceden de mecanismos diferentes a la habilitación urbana y corresponden al levantamiento técnico de la realidad física preexistente, en la medida que tienen la finalidad de incorporar a la vida formal de la ciudad a los predios involucrados, permitiendo su inscripción registral respectiva;

2. Los proyectos de edificación destinados a generar viviendas de interés social que se realizan en el marco de lo regulado en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, son las únicas edificaciones que pueden ser desarrollados en predios formalizados por COFOPRI, siempre que cumplan con las condiciones y características de zonas urbanas consolidadas, es decir, cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia, de acuerdo al artículo 2 del referido reglamento especial;

3. Para aquellos predios que no tienen intervención de COFOPRI, se debe tramitar la regularización de la habilitación urbana o las Municipalidades podrán declarar la habilitación urbana de oficio, siempre que los mismos cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, así como vías de acceso;

- Que, la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, establece sobre el recurso de reconsideración: Artículo 208.- Recurso de reconsideración (...) El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación 2.7.y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación;

- Que, la Ley en su Artículo 217° Resolución, señala: 217.1 La resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimarás las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión. Que, en el artículo 218° de la Ley se establece el Agotamiento de la vía administrativa (Artículo modificado por el Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1272): 218.1 Los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 148° de la Constitución Política del Estado. 218.2 Son actos que agotan la vía administrativa: a) El acto respecto del cual no proceda legalmente impugnación ante una autoridad u órgano jerárquicamente superior en la vía administrativa o cuando se produzca silencio administrativo negativo, salvo que el interesado opte por interponer recurso de reconsideración, en cuyo caso la resolución que se expida o el silencio administrativo producido con motivo de dicho recurso impugnativo agota la vía administrativa;

- Que, se tiene que de conformidad con lo previsto en el artículo 218° numeral 218.2 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 (TUO de la LPAG), el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. Sin embargo, pese a que el RECURSO DE RECONSIDERACIÓN interpuesto, el 12 de noviembre de 2024 (dentro del plazo de ley), bajo el expediente 4423, contra la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0218-2024-MDAV-ALC del 10/10/2024 que declara la NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0376-2023-MDAV-ALC, fue interpuesto dentro del plazo de ley, sin embargo a la fecha, se han superado los 30 días hábiles con los que cuenta la MDAV, para pronunciarse sobre referido recurso de reconsideración, sin que ello haya ocurrido;

- Que, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo. - 1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

- Que, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, establece:

Artículo 3°.- Requisitos de validez de los actos administrativos
Son requisitos de validez de los actos administrativos:

4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

Artículo 6°. Motivación del acto administrativo - Artículo modificado por el Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1272

6.1 La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 312-2025-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 11 de marzo de 2025



similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado.

- Que, la resolución que se impugna, está motivada conforme al ordenamiento jurídico, al que están sujetos los gobiernos locales.

- Que, respecto a las nuevas pruebas o nueva prueba, tenemos la teoría de los hechos nuevos. Según la doctrina, los hechos nuevos pueden ser propios o impropios. Se entiende como **hecho nuevo propio**, aquel dato fáctico - o si se quiere, aquella circunstancia- ocurrida con posterioridad al inicio de un proceso y que tiene -o puede tener- una considerable relevancia jurídica para la decisión que se tome en la solución del conflicto de intereses. En cambio, **hecho nuevo impropio** es aquél que, si bien ocurre con anterioridad al inicio del proceso, sólo pudo ser conocido por la parte que se beneficia con él con posterioridad al inicio del proceso. Los hechos nuevos constituyen una excepción al principio de preclusión probatoria a pues pueden ser propuestos por la parte a quien su incorporación en el proceso beneficia -a pesar de haber transcurrido la oportunidad legal para hacerlo- soportando por tal razón la carga de probar su ocurrencia. En aplicación del principio de contradicción en materia probatoria, es imprescindible que la parte contra quien se propone el hecho nuevo tenga la oportunidad de probar respecto de él. (DEVIS EHANDÍA, Hernando. Op. cit., p. 127). Siendo el caso que el aporte probatorio se trata de legislación nacional, extranjera de parte organismos internacionales, que son de conocimiento públicos, cuyo aporte es referencial, pero para el caso en concreto no contribuyen al valor probatorio, pese a haberse considerado;

- Que, se verifica que el escrito de fecha 21 de febrero del año en curso, el administrado peticona que, en virtud a los principios administrativos de: impulso de oficio, razonabilidad, informalismo, buena fe procedimental; se requiere a esta entidad municipal, se sirva a corregir la omisión en la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC, en el extremo en el que se omite resolver (ARTÍCULO PRIMERO) taxativamente que la sub división aprobada, CORRESPONDE A UNA SUB DIVISIÓN TIPO QUINTA, conforme a lo puntualmente solicitado por el administrado, en la formulación del requerimiento de subdivisión, el mismo que podrá verificarse del contenido del expediente administrativo N° 1545 -2023. Corrección necesaria, para efectos registrales, en tanto el predio urbano de propiedad del administrado se viene desarrollando el importante proyecto de viviendas de interés social. Que, a la luz de lo expuesto, en tal extremo de la petición, y conforme al principio del debido procedimiento administrativo, impulso de oficio y razonabilidad, y, estando a lo previsto en la definición de subdivisión de predios configurados como quinta, prevista en los artículos 126, 127 y 128 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado mediante DS N° 035-2006-VIVIENDA, así como los diversos pronunciamientos de la jurisprudencia del Tribunal Registral (RESOLUCIÓN No. 5293-2024-SUNARP-TR, RESOLUCIÓN No. 3729 -2023-SUNARP-TR y otras); y de la verificación de la solicitud de subdivisión formulada con fecha 29 de marzo de 2023, con número de registro 1545, se aprecia que en los términos de la solicitud se ha especificado el requerimiento de subdivisión tipo quinta, por lo que el requerimiento sobre la rectificación de subdivisión tipo quinta, es conforme a lo previsto en el artículo 212.1 del TUO de la Ley N° 27444, el mismo que precisa que los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión. En consecuencia, resulta amparable acoger, de oficio y por petición de parte, lo advertido por el administrado en dicho extremo de su solicitud, con lo cual corresponde que mediante acto resolutorio de alcaldía se rectifique dicha omisión en el art. 1 de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376 -2023-MDAV-ALC, en lo que refiere al tipo de subdivisión solicitada (Tipo quinta);

BAJO ESE CONTEXTO, EL GERENTE DE ASESORIA JURIDICA, CONCLUYE:

- Expídase la Resolución de Alcaldía para DECLARAR la NULIDAD DE OFICIO del acto administrativo que recae en la RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 0218-2024-MDAV/ALC, de fecha 10 de octubre del 2024, por contravenir evidentemente, los principios rectores señalados de un procedimiento administrativo, por cuanto dicho acto administrativo contiene la causal de vicio de nulidad previstos en los numerales 2) del artículo 10, concordante con el numeral 4) del artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, ello en aplicación a las facultades conferidas por el artículo 11° y 213° del TUO de la Ley N° 27444, conforme se fundamenta en la parte considerativa;
- Debiendo retrotraerse los efectos de la presente hasta la validez de la Resolución de Alcaldía N° 0376-2023-MDAV-ALC de fecha 31 de agosto de 2023;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 312-2025-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 11 de marzo de 2025

- Modifíquese el artículo primero de la resolución de alcaldía supérstite en el extremo de APROBAR la Sub División **tipo quinta** del Lote 01 de la Manzana A. ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio. Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, a favor del señor JOSÉ GERARDO PINEDA GARCÍA (casado), uso vivienda, conforme está inscrito en la Partida Registral N° 02001765. Lote Matriz a subdividirse en cien (100) sub lotes, de acuerdo a los linderos y medidas perimétricas que constan en los documentos de las áreas técnicas encargadas del trámite, Lote matriz que debe consignarse de la siguiente manera: (...) continúese conforme a lo prescrito en la resolución invocada;

Que, mediante MEMORÁNDUM N° 2152-2025/MDAV-GGM, de fecha de recepción 4 de marzo de 2025, de Gerencia Municipal, dispone a la Secretaría General, proyectar resolución, según el contenido del INFORME N° 0211-2025-GAJ-MDAV;

Que, estando al sustento técnico y legal expuesto en los considerandos que preceden y en uso de las facultades conferidas en el artículo 20° numeral 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR la **NULIDAD DE OFICIO** del acto administrativo que recae en la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC**, de fecha 10 de octubre de 2024, por contravenir evidentemente, los principios rectores señalados de un procedimiento administrativo, por cuanto dicho acto administrativo contiene la causal de vicio de nulidad previstos en los numerales 2) del artículo 10, concordante con el numeral 4) del artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, ello en aplicación a las facultades conferidas por el artículo 11° y 213° del TUO de la Ley N° 27444, conforme al sustento contenido en el INFORME N° 0211-2025-GAJ-MDAV, de fecha 27 de febrero de 2025, del Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- RETROTRAERSE los efectos de la presente hasta la validez de la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC** de fecha 31 de agosto de 2023, que aprobó la Sub División de Lote.

ARTÍCULO TERCERO.- MODIFICAR el artículo primero de la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC** de fecha 31 de agosto de 2023, en el extremo de aprobar la Sub División Tipo Quinta, el cual queda redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la Sub División **Tipo Quinta** del Lote 01 de la Manzana A', ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, a favor del señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA (casado), **uso vivienda, conforme está inscrito en la Partida Registral N° 02001765**, Lote Matriz a subdividirse en cien (100) sub lotes, de acuerdo a los linderos y medidas perimétricas que constan en los documentos de las áreas técnicas encargadas del trámite. Lote matriz que debe consignarse de la siguiente manera: (...)".

ARTÍCULO CUARTO.- CONTINÚESE conforme a lo prescrito en la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC** de fecha 31 de agosto de 2023.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR la presente Resolución a la Gerencia Municipal, Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro, Gerencia de Asesoría Jurídica, OCI, Oficina de Informática, así como a la parte interesada, para su conocimiento y fines correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES
 Ing. César Enrique Chaparro Díaz
 ALCALDE
 2023 2026