RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 114-04-2025/MDCPS-ALC.

Canoas de Punta Sal, 10 de abril del 2025.

VISTO:

La Solicitud S/N con Exp. Reg. N° 791, del administrado SR. LUIS ALBERTO GONZALES ORBEGOSO RODRÍGUEZ,, el Informe N° 078-2024-MDCPS-GDUR-SGCPUR/CJHA de fecha 20 de marzo del 2025 de la Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, el Informe Nº 094-2025-MDCPS-GAJ-ROC de fecha 07 de abril del 2025 de la Gerencia de Asesoria Juridica, e Informe N° 162-2025-MDCPS-GM-EZT de fecha 09 de abril del 2025 de Gerencia Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194° modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 28607, concordante con el articulo II del Titulo Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los Gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma indicada que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;

Que, la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal es una entidad con personería jurídica de derecho público y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; goza de Autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia. Ejerce actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico y de conformidad a la Constitución Política del Estado Peruano;

Que, en concomitancia con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en el artículo IV sobre Principios del Procedimiento Administrativo, establece que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en el Principio de Legalidad, el cual determina que 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", sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo;

Que, mediante la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, establece los principios aplicables a todo procedimiento administrativo que se hubiese desarrollado como parte del ejercicio de la Función Administrativa del Estado. En el referido caso nos referimos al Principio de Presunción de Veracidad de los documentos y declaraciones juradas presentadas por los particulares durante un procedimiento administrativo. Ello implicaba que, en todo procedimiento, debía presumirse que los documentos presentados y las declaraciones formuladas por los administrados se encontraban conforme a lo prescrito por ley y respondían a la verdad de los hechos que afirmaban;

Que, mediante la Carta N° 003-2025-LAGOR, de fecha 03 de marzo del 2025, el **SR. LUIS ALBERTO GONZALES ORBEGOSO RODRÍGUEZ**, propietario de predio registrado mediante PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11032689, partida la cual expresa que el administrado ha adquirido la titularidad del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa directa por causal establecida en el numeral 2) del artículo 222° del DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA otorgada y aprobada por su anterior propietario, el estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, mediante RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 0128-2024/GOB.REG.TUMBES-GR, de fecha 25 de marzo del 2024; solicita a la entidad, la ACLARACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 114-04-2025/MDCPS-ALC.

ALC, en el extremo del ACTO RESOLUTIVO DE CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO SE REALIZARÁ A LA P.E. N° 11032689, EN EL CUAL SE EJECUTARÁ EL PROYECTO DE INTERES TURÍSTICO REGIONAL DENOMINADO HOSPEDAJE TURÍSTICO VISTAMAR de propiedad del Sr. LUIS ALBERTO GONZALES ORBEGOSO RODRÍGUEZ, conforme lo indica la RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 025-2017-GOB-REG GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT, contenido en la Partida Electrónica N° 11032689, la cual se encuentra la escritura pública de compra venta de fecha 31 de octubre del 2024;

Que, mediante Informe N° 078-2025/SG.CPUR-MDCPS, de fecha 20 de marzo del 2025, la Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, informa a la Gerencia de Asesoría Jurídica, que visados los planos y memoria descriptiva de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de gestión de la entidad, y de acuerdo a la P.E. N° 11032689 el cual indica que el predio es para la ejecución de proyecto de interés turístico regional denominado "Hospedaje Turística Vistamar" según la RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 025-2017-GOB-REG GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT, es que deriva el expediente administrativo para su tramite correspondiente;

Que, con Informe Nº 094-2024-MDCPS-GAJ-BCCH, de fecha 04 de abril del 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica remite al Gerente Municipal, la opinión legal sobre la solicitud del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegozo, de aclaración de resolución administrativa; considera que la RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC, contiene conceptos oscuros o dudosos que deben ser objeto de aclaración, máxime si aún el acto resolutivo no ha sido objeto de Inscripción en el Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en el cual opina que:

"PRIMERO: RESULTA VIABLE ACLARAR la RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC, sobre APROBACIÓN del CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689, ubicado en el Lote 90B-01 del distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento Tumbes, de propiedad del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegozo, en el extremo de citar el Proyecto de Interés Turístico Regional denominado "Hospedaje Turístico Vistamar", según lo esgrimido en el numeral 4.12) del presente informe y de los informes técnicos contenidos en el presente expediente administrativo.

SEGUNDO: RESULTA VIABLE ACLARAR la RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC, sobre APROBACIÓN del CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689, en el extremo de aprobar la MEMORIA DESCRIPTIVA y PLANOS TOPOGRÁFICO CURVAS DE NIVEL, PLANO DE HABILITACIÓN URBANA PROYECTO TURÍSTICO VISTAMAR, PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN, que obran en el expediente administrativo de CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689 (...)";

Que, con Informe N° 162-04-2025-MDCPS-GM-EZT, de fecha 09 de abril del 2025, la Gerencia Municipal solicita a alcaldía se autorice a la Sub Gerencia de Secretaria General, proyecte el acto resolutivo de aprobación de ACLARACIÓN de la RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC, sobre APROBACIÓN del CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689;

Que, de conformidad con el artículo 1° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado mediante Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN), regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral;

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 114-04-2025/MDCPS-ALC.

Que, según la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales, en el numeral 7.1.2) sobre los Requisitos técnicos generales de los documentos para su evaluación, expresa que los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación serán exigibles a los casos señalados en el numeral 7.1.1, exceptuando a aquellos que por norma especial no lo requieran o especifiquen el cumplimiento de otros requisitos técnicos.

a) El plano perimétrico y plano de ubicación deben ser elaborados en una escala gráfica que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, Zona Geográfica al que está referido; debiendo graficarse el Norte Geográfico, la cuadricula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio, en lo que corresponda.

El membrete del plano debe contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional responsable o verificador que elaboró el plano y el nombre del titular del predio.

Los planos deben estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, así como debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa, cuando corresponda.

Los planos podrán ser adjuntados, además, en archivo digital (formato DXF, o DWG o SHAPEFILE).

b) La Memoria Descriptiva, debe señalar el nombre del titular del predio, linderos, medidas perimétricas y área del predio materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma, la cual debe estar firmada y sellada por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa, cuando corresponda.

También podrá contener los nombres de los propietarios y/o posesionarios de los predios colindantes, siempre que se cuente con dicha información;

Que, mediante el Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, en el artículo 10° sobre la Inscripción en mérito a acto administrativo, indica que en los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Que, mediante el Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, en el artículo 11° sobre los Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP, indica que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro. El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad;

Que, la disposición contenida en la parte final del sub numeral 1.2) del numeral 1) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, permite que los operadores administrativos puedan aplicar supletoriamente las normas del derecho procesal cuando sean compatibles con el régimen administrativo;

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 114-04-2025/MDCPS-ALC.

Que, respecto de la aplicación supletoria del Código Procesal Civil, se infiere que la disposición contenida en la parte final del sub numeral 1.2) del numeral 1) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, permite que los operadores administrativos puedan aplicar supletoriamente las normas del derecho procesal cuando sean compatibles con el régimen administrativo. En esa misma línea, la Primera Disposición Final del Código Procesal Civil preceptúa que las normas desarrolladas en su texto podrán ser aplicadas de manera supletoria a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza;

Que, según lo establecido en el Código Procesal Civil en el artículo 406° sobre la aclaración de resoluciones, establece que el Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión. Del mismo modo se tiene que la aclaración de las resoluciones procederá siempre y cuando exista algún concepto considerado como oscuro o dudoso, el cual deberá encontrarse expresado en la parte decisoria de la resolución, o que influya en la misma;

En atención a las consideraciones expuestas, y con las facultades que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **ACLARAR** la **RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC**, en modo complementario y a solicitud del administrado, en su **ARTICULO PRIMERO**, sobre **APROBACIÓN DE CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO** del predio con **PARTIDA ELECTRONICA N° 11032689**, de propiedad del administrado **SR. LUIS ALBERTO GONZALES ORBEGOSO RODRÍGUEZ**,, en el extremo de precisar que en el predio acotado se ejecutará el **PROYECTO DE INTERÉS TURÍSTICO REGIONAL DENOMINADO "HOSPEDAJE TURÍSTICO VISTAMAR"**, según lo estipulado en la **RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 0128-2024/GOB.REG.TUMBES-GR** y lo inscrito en la **PARTIDA ELECTRONICA N° 11032689.**

ARTÍCULO SEGUNDO: PRECISAR, que la aprobación de la **MEMORIA DESCRIPTIVA** y los **PLANOS** integrantes en el expediente administrativo de **APROBACIÓN DE CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO,** se encuentran aprobados mediante el acto resolutivo primigenio **RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC.**

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente acto resolutivo al administrado solicitante **SR. LUIS ALBERTO GONZALES ORBEGOSO RODRÍGUEZ.**

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR, el presente acto resolutivo a Gerencia Municipal, Gerencia de Rentas y Administración Tributaria, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, para conocimiento y cumplimiento; de acuerdo a las competencias que han sido conferidas en los instrumentos de gestión de la entidad.

ARTICULO QUINTO: DISPONER, que la Unidad de Informática y Sistemas, deberá encargarse de la publicación del presente acto resolutivo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHIVESE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CANOAS DE PUNTA SAL
Lic. Francisco Javier Pazo Eche
ALCALDE