

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°128-2023-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 2023, setiembre 20

### **VISTO:**

(i) Expediente N° 11191-2023 Solicitud de Subdivisión (ii) Esquela de Observación N° 0082-2023 (iii) Expediente N° 12357-2023 Subsana Observación (iv) Carta N° 061-2023-SGPUYC/GDU/MDJLBYR (v) Expediente N° 14178-2023 Recurso de Apelación (vi) Expediente N° 14365-2023 Amplia fundamentos (vii) Expediente N° 15545-2023 informe escrito (viii) Expediente N° 16859 (ix) Informe Legal N°32-2023-PYTR-GAJ/MJLBYR (x) Informe N° 138-2023-GAJ/MDJLBYR de Asesoría Jurídica Y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, disponen que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; y tienen autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley N° 27444 tiene por finalidad que todos los procedimientos realizados por la Administración Pública protejan y prioricen el “**INTERÉS GENERAL**” de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

Que, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA/TC, prescribe que, el “**INTERÉS PÚBLICO**” tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Que, el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, corresponde revisar los artículos, 218° y 220° del texto único ordenado de la ley del procedimiento administrativo general, siendo su tenor el siguiente:

#### **Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1. Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración

b) Recurso de apelación

*Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.*

218.2. El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

#### **Artículo 220.- Recurso de apelación**

*El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho,*



*debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.*

Que, el jurista Juan Carlos Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14ta. Edición. Gaceta Jurídica. Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en Julio 2019, Pág. 223, Título IV “¿Ante quien se presenta el recurso?”) señala: “Conforme a la norma comentada el recurso de apelación habrá de presentarse ante el mismo órgano que expidió la resolución, para que conminatoriamente eleve lo actuado a su superior, con todo el expediente organizado. El plazo para la elevación del expediente es en el día de su presentación (Núm. 143.1 del Art. 143 del TUO de la LPAG), bajo responsabilidad (Núm. 261.2 del Art. 261 del TUO de la LPAG). No cabe por parte del órgano recurrido, ninguna acción de juzgar la admisibilidad o no del recurso, realizar informes para el superior, ni cualquier acción adicional que no sea presentar el caso al superior jerárquico”.

Mediante el Expediente N° 11191-2023, los administrados **HEBER ARTURO ALVAREZ CORNEJO** y su esposa doña **ANITA JUDITH HERRERA SILVA DE ALVAREZ**, solicitan la subdivisión descrita como lote A-2 calle Pago Dolores S/n Fundo Tristán, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, los mismos que han presentado toda la documentación exigida en el TUPA de la municipalidad, siendo estos los siguientes:

Denominación del Procedimiento Administrativo "SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO" Código: PA5380AD13.

**Siendo los siguientes Requisitos:**

- 1.- FUHU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
- 2.- En caso que el administrado no sea el propietario del predio, deberá presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.
- 3.- Pago por derecho de Trámite.
- 4.- Documentación técnica siguiente (por triplicado):
  - 4.1 Anexo F del FUHU: Sub división de lote urbano.
  - 4.2 Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión
  - 4.3 Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.
  - 4.4 Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sub lote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la norma técnica GH.020 "Componentes de Diseño Urbano" del R.N.E.
  - 4.5 Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sub lotes propuestos resultantes.

Por otra parte, los administrados presentan la Partida Registral N° 11459868 expedida por la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, correspondiente al lote A-2 calle Pago Dolores S/n Fundo Tristán, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, materia de subdivisión.

La Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, emite la Esquela de Observación N° 0082-2023, mediante la cual solicita la acreditación del proceso de conversión de la condición legal del predio en mención de rustico a urbano, siendo esta absuelta a través del expediente N° 12357-2023, declarándose posteriormente la improcedencia conforme a la Carta N° 061-2023-SGPUYC/GDU/MDJLBYR.

Bajo el Expediente N° 14178-2023, los administrados interponen Recurso de Apelación en contra de la Carta N° 061-2023-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, ampliando sus fundamentos bajo el



Expediente N° 14365-2023, adjuntando su informe escrito conforme al Expediente N° 15545-2023.

Que, mediante Expediente N°16859-2023, el administrado presenta un nuevo escrito que tiene por sumilla amplia fundamentos de informe escrito.

Del Expediente N° 11191-2023, presentado por los administrados **HEBER ARTURO ALVAREZ CORNEJO** y su esposa doña **ANITA JUDITH HERRERA SILVA DE ALVAREZ**, se tiene que bajo dicho expediente solicitan la subdivisión del lote descrito como lote A-2, calle Pago Dolores S/n Fundo Tristán, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, los mismos que han presentado toda la documentación exigida en el TUPA de la municipalidad, habiendo cumplido con dichos requisitos.

Así mismo se tiene la Partida Registral N° 11459868 expedida por la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, correspondiente al lote A-2 calle Pago Dolores S/n Fundo Tristán, cuyo rubro B00003, en donde se indica el CAMBIO DE USO, ello de conformidad con el Certificado de Zonificación y Vías N° 117-2023-MPA-IMPLA, de fecha 27 de abril del 2023, mencionándose que al predio materia de análisis le corresponde el uso de **URBANO, con zonificación Comercio Zonal (CZ)**, haciéndose además la acotación de que dicha anotación se hace en mención a la reitera jurisprudencia como lo son las siguientes resoluciones: Resolución N° 1416-2023-SUNARP-TR, Resolución N° 883-2022-SUNARP-TR, Resolución N° 552-2021-SUNARP-TR, De conformidad con la LEY N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, Artículo 3 indica el concepto de Habilitación Urbana:

*“El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones”.*

Ahora bien, se tiene que de conformidad con la LEY N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, Artículo 10.- las modalidades de aprobación para la obtención de las licencias de **habilitación** o de edificación existen cuatro (4) modalidades:

- 1. Modalidad A: Aprobación automática;
- 2. Modalidad B: Aprobación automática con firma de profesionales responsables;  
Pueden acogerse a esta modalidad: a. Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha, que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- 3. Modalidad C: Aprobación con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas;
- 4. Modalidad D: Aprobación con evaluación previa de Comisión Técnica

El bien materia de análisis cuyo cambio de uso está plenamente acreditado se encontraría dentro de la Modalidad B: Aprobación automática, ya que su extensión no superaría las 5 hectáreas.

Por otra parte, la observación realizada por la Gerencia de Desarrollo Urbano radica en que se inscribió el cambio de uso, pero no existe la acreditación de la habilitación urbana tal como consta en el Informe N° 035-2023-JMJM-GDU/MDJLBYR, informe que sirvió de base para la emisión de la Carta N° 061-2023-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, la misma que fue materia de Apelación.

En el recurso de apelación interpuesto por el administrado se indica que el hecho de solicitar la acreditación de la habilitación urbana contraviene el artículo 40 de la ley 27444, además de haber presentado todos los requisitos establecidos en el TUPA de la municipalidad, del



Procedimiento Administrativo denominado: "SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO" Código: PA5380AD13.

En ese orden de ideas se tiene que la Gerencia de Desarrollo Urbano hace la observación a la solicitud de subdivisión en el sentido de que no está acreditada la habilitación urbana del terreno materia de subdivisión, pese a que el administrado ha presentado la Partida Registral N° 11459868 expedida por la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, correspondiente al lote A-2 calle Pago Dolores S/n Fundo Tristán, en cuyo rubro B00003 se indica el CAMBIO DE USO, correspondiéndole el uso de **URBANO, con zonificación Comercio Zonal (CZ)**.

Sin embargo es necesario aclarar este procedimiento de la habilitación urbana, para ello traeremos a colación la Resolución N° 883-2022-SUNARP-TR emitida por el Tribunal Registral en donde se indica que para inscribir el cambio de uso de un predio rustico a urbano basta el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones expedidos por la autoridad municipal correspondiente, siendo que en el presente caso se ha inscrito el cambio de uso en base al Certificado de Zonificación y Vías N° 117-2023-MPA-IMPLA, de fecha 27 de abril del 2023, así mismo se indica en el análisis de la resolución en mención, en su punto numeral 9 lo siguiente:

*"Si bien la habilitación urbana es el procedimiento administrativo formal para convertir un terreno rustico o eriazos en urbano, hoy en día es muy frecuente que determinadas zonas rusticas adyacentes a la ciudad vayan progresivamente modificando su carácter exterior, de tal suerte que el uso del suelo cambie en forma paulatina de la explotación agrícola, al aprovechamiento urbano dando así a una prioridad urbana nacida de manera espontánea (...)*

*En el numeral 11 del análisis de la resolución dice lo siguiente. "en suma, conforme a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral los documentos idóneos para acreditar la condición urbana de un predio son el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedidos por la autoridad municipal correspondiente". (...)*

En consecuencia, el administrado no tiene por qué acreditar la habilitación urbana del predio materia de subdivisión cuando ésta ya ha sido debidamente sustentada en sede administrativa de los registros públicos, tal y como se acredita con la Partida Registral N° 11459868 expedida por la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, correspondiente al lote A-2 calle Pago Dolores S/n Fundo Tristán, en cuyo rubro B00003 se indica que a dicho terreno le corresponde el uso de URBANO, con zonificación Comercio Zonal (CZ), siendo que la habilitación urbana fue acreditada en su momento a través del Certificado de Zonificación y Vías N° 117-2023-MPA-IMPLA, por lo que ya nadie puede objetar dicha inscripción, ello de conformidad con el principio registral de publicidad, que es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales, la publicidad registral define la finalidad del registro de la propiedad, la misma permite proteger al tercero registral en aplicación del principio de fe pública registral.

En merito al fundamento legal del **INFORME N° 032-2023-PYTR-GAJ/MDJLBYR**, este despacho concluye fundado la presente apelación.

Como ya se ha advertido la observación realizada a la solicitud de subdivisión en el sentido de que previamente debe de acreditarse la habilitación urbana carece de fundamento, pues si el administrado ha cumplido con los requisitos exigidos en el TUPA de la Municipalidad para el acto de subdivisión no se le puede negar dicho derecho en base a argumentos que carecen de



motivación, sin embargo como ya se ha analizado la solicitud de acreditación de la habilitación urbana solicitada carece de sustento legal, pues la misma está plenamente acreditada, por lo que negar el otorgamiento de la subdivisión solicitada daría lugar a una denuncia por barreras burocráticas ante el INDECOPI, por lo que debe declararse fundada la solicitud de subdivisión por los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades contando con el informe N°32-2023-PYTR-GAJ/MDJLBYR y informe legal N°138-2023-GAJ-MDJLBYR de la Gerencia de Asesoría Jurídica y;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO** el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el administrado HEBER ARTURO ALVAREZ CORNEJO y doña ANITA JUDITH HERRERA SILVA DE ALVAREZ, en contra de la Carta N° 061-2023-SGPUYC/GDU/MDJLBYR de fecha 26 de julio del 2023, quede sin efecto y **procédase con la calificación de la parte técnica contenido en el expediente materia de subdivisión** del Lote A-2 calle pago dolores s/n fundo Tristán del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, en merito a los fundamentos expuestos en el presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA** en aplicación del artículo 228° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO.- REMITASE** los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano el contenido de la resolución a emitirse, para su cumplimiento de acuerdo a ley y a las consideraciones antes expuestas.

**ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFIQUESE** el presente acto administrativo al administrado HEBER ARTURO ALVAREZ CORNEJO, en su domicilio en Calle Honduras N° 103 Urbanización Satélite Grande, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa; de acuerdo a lo establecido en el artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR** a la Sub Gerencia de Tecnología de la Información la Publicación de la presente Resolución en la página web de la Entidad [www.munibustamente.gob.pe](http://www.munibustamente.gob.pe).

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

  
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE  
JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO  
  
Abg. Renato Paredes Velazco  
GERENTE MUNICIPAL

(o) Archivo

(c) Administrado

(c) Gerencia de Desarrollo Urbano

(c) Sub Gerencia de Tecnologías de la Información y Comunicación

479417