



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000085-2025-MDP/GDTI-SGDT [37477 - 5]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: La Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3] de fecha 13 de diciembre del 2024, emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, el **expediente con Reg. N° 3744-2 de fecha 22 de mayo del 2025, presentado por el Sr. Miguel Martin Fernando Chávez Loya, quien solicita se deje sin efecto la Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3]**, Esquela de Observación N° de Título 2024-03674244 de fecha 07 de enero del 2025 y Anotación de Tacha N° de Título 2024-03674244 de fecha 24 de marzo del 2025 emitido por el Registrador Público Juan Francisco Aguinaga Mestanza de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo previsto en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II de la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley N° 27972; los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, concordante con los art. 38,39,40 y 41 de la presente norma se establece que el ordenamiento jurídico municipal está constituido por normas y dispositivos emitidos por órganos de gobierno y de administración, bajo los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa entre otros, y con sujeción a las leyes y ordenanzas.

Que, de acuerdo con la Constitución Política del Perú, en su artículo 2, numeral 20, señala que: "toda persona tiene derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad".

Que, mediante expediente con Reg. N° 3744-2 de fecha 22 de mayo del 2025, el Sr. Miguel Martin Fernando Chávez Loya, identificado con DNI N° 16618689, en representación de AMF CONSULTORES & CONSTRUCTORES SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia de la P.E N° 11082752, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo con Código de Verificación N° 56407155 de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo, solicita se deje sin efecto la Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3] de fecha 13 de diciembre del 2024.

Que, mediante Esquela de Observación N° de Título 2024-03674244 de fecha 07 de enero del 2025 emitido por el Registrador Público Juan Francisco Aguinaga Mestanza de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, señala:

Ante la rogatoria solicitada, se ha revisado la partida N° 11328561 del registro de predios y sus antecedentes, advirtiendo que el predio inscrito no cuenta con habilitación urbana inscrita, en tal sentido, conforme a las resoluciones del tribunal registral y PRECEDENTE APROBADO SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN, se solicita como acto previo la inscripción de la habilitación urbana.

Que, mediante Anotación de Tacha N° de Título 2024-03674244 de fecha 24 de marzo del 2025 emitido por el Registrador Público Juan Francisco Aguinaga Mestanza de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, señala:

Se tacha el presente título de conformidad con lo establecido en el art. 43 del RGRP, por caducidad del asiento de presentación, sin haberse subsanado la observación advertida.

Ahora, en el presente caso informo lo siguiente:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000085-2025-MDP/GDTI-SGDT [37477 - 5]

1. Que, mediante Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3] de fecha 13 de diciembre del 2024, donde se DECLARAR PROCEDENTE, lo solicitado por Miguel Martín Fernando Chávez Loya quien actúa en representación de AMF Consultores & Constructores Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia de la P.E. N° 11082752 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo con Código de Verificación N° 29992561, quien solicita SUBDIVISION DE PREDIO URBANO del predio signado como Lote Acumulado C-2-1-A Sub lote 3 Sector C - Complejo Los Lagos de Pimentel, inscrito en la P.E. N° 11328561 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgado N° 37477-0 de fecha 22 de noviembre del 2024.
2. Que, en el artículo segundo de la mencionada resolución autoriza la Subdivisión del Predio Urbano en: Sub Lote 3-A, Sub Lote 3-b, Sub Lote 3-C, Sub Lote 3-D.
3. Que, la entidad otorgo la **Subdivisión de un predio urbano**, en base a lo solicitado por el administrado mediante Reg. Sisgado N° 37477-0 de fecha 22 de noviembre del 2024, el mismo que fue evaluado en cumplimiento del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, encontrándose conforme técnicamente, el mismo que fue registrado en el Padrón de Contribuyentes bajo la condición de Urbano.
4. Ante dicha situación, el administrado, solicita mediante el presente expediente, se deje sin efecto la Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3] de fecha 13 de diciembre del 2024.
5. Que, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 350-2024-SUNARP/PT de fecha 27 de diciembre del 2024, publicado en el Diario Oficial del Bicentenario "El Peruano" señala:
 - **PRECISIÓN AL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO 285° SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN** Para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana, aun cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano. Criterio contenido en la Resolución Nro. 3940-2024-SUNARP-TR del 12/09/2024 y Resolución Nro. 2352-2024-SUNARP-TR del 05/06/2024.
6. Que la referida resolución, considerada como disposición vinculante, **entró en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial del Bicentenario "El Peruano"**, es decir, a partir del **04 de enero de 2025**. En tal sentido, **se deja constancia de que el acto resolutivo actualmente bajo evaluación fue emitido con anterioridad**, específicamente el **13 de diciembre de 2024**. No obstante, **por cuestiones de índole registral, no se logró su inscripción oportuna**.
7. Ahora teniendo en cuenta lo señalado líneas arriba, es importante precisar:
 - Si bien la autoridad municipal ha resuelto autorizar la subdivisión de lote urbano, revisada la partida electrónica, se verifica que no consta inscrita la Habilitación Urbana, resultando un aplicación del precedente de observancia obligatoria señalado, pues es con la Habilitación Urbana en virtud del cual se cambia de uso de un predio rústico a urbano.
 - En atención a lo mencionado, téngase en cuenta que la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Ley N° 29090, define a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rustico 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.
8. El Artículo IV del TUO de la LPAG aprobado por D. S. N° 004-2019-JUS, numeral 1.1 indica sobre el 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". Además, el numeral 1.16 sobre el Privilegio de Controles Posteriores "**La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz**".
9. Que, ante lo solicitado preciso que es facultad de la entidad a través de la fiscalización posterior, de comprobar la veracidad de la documentación y que esta se encuentre de acuerdo a la normatividad



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000085-2025-MDP/GDTI-SGDT [37477 - 5]

vigente, por ende, al haberse verificado que se trata de un predio rustico y no urbano se debe dejar sin efecto la **Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3]**.

Que, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala “frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sea suspendido sus efectos.” Concordante con lo dispuesto en el artículo 217 numeral 217.1 del mismo marco normativo.

El artículo 3° del TUO de la Ley N°27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que son requisitos de validez de los actos administrativos: “1. Competencia. - Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión, Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación (...)”.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley N° 27972 y art. 83 inc. m) del Reglamento de Organización y Funciones-ROF, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2021-MDP-A de fecha 20 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

ARTICULO 1o.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución Sub Gerencial N° 000165-2024-MDP/GDTI-SGDT [37477-3] de fecha 13 de diciembre del 2024, la cual resolvió **DECLARAR PROCEDENTE**, lo solicitado por Miguel Martín Fernando Chávez Loya quien actúa en representación de AMF Consultores & Constructores Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia de la P.E. N° 11082752 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo , sobre **SUBDIVISION DE PREDIO URBANO** del predio signado como Lote Acumulado C-2-1-A Sub lote 3 Sector C - Complejo Los Lagos de Pimentel, inscrito en la P.E. N° 11328561 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 3744-2 de fecha 22 de mayo del 2025, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO 2o.- NOTIFICAR la presente resolución al administrado y a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, para conocimiento y fines respectivos.

ARTICULO 3o.- ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de Información, la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional www.munipimentel.gob.pe, acto provisto de carácter y valor oficial conforme al Artículo 5° de la Ley N° 29091.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 27/05/2025 - 15:26:33



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000085-2025-MDP/GDTI-SGDT [37477 - 5]

070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sisgedo3.munipimentel.gob.pe/verifica/>