



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°167 -2023-AMPI

Ica, 31 MAR 2023



VISTO: el Informe N° 007-2023-GDU-MPI de fecha 04 de enero de 2023, el Gerente de Desarrollo Urbano informa sobre el Recurso de Apelación incoado por don **LUIS ANTONIO URIBE PÉREZ** y don **ARCADIO MODESTO PAREDES SAYRITUPAC** contra la Resolución Gerencial N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022; y,

CONSIDERANDO:

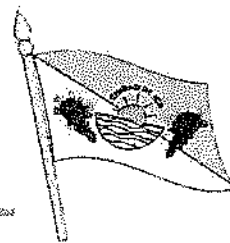
Que, don Cesar Olivares Flores y Olivares Jiménez Zoraida Betsy, con Expediente N° 3029-2021 de fecha 13/08/2021, solicitan la sub división e independización del lote urbano ubicado geográficamente en Sub Lote 2A-4, Urb. San Joaquín, frente a carretera panamericana del distrito, provincia y departamento de Ica;

Que, en virtud de la solicitud presentada, la Gerencia de Desarrollo Urbano emite la Resolución N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022, la misma que resuelve en su artículo primero: **APROBAR LA SUB DIVISIÓN Y/O INDEPENDIZACIÓN** del lote urbano solicitado por Cesar Olivares Flores y Olivares Jiménez Zoraida Betsy, quienes solicitan la subdivisión y/o independización de lote urbano ubicado geográficamente en Sub Lote 2A-4, Urb. San Joaquín, frente a carretera panamericana del distrito, provincia y departamento de Ica (...). Artículo Segundo.- Se Declare Infundado la oposición de fecha 12/10/2021 formulada por el Sr. Paredes Sayritupac Arcadio Modesto por los fundamentos señalados en la parte considerativa. Artículo Tercer.- Se Declare Infundado la oposición de fecha 27/06/2022 formulada por el Sr. Paredes Sayritupac Arcadio Modesto por los fundamentos señalados en la parte considerativa. Artículo Cuarto.- Se Declare Infundado la oposición de fecha 21/06/2022 formulada por el Sr. Uribe Pérez Luis Antonio por los fundamentos señalados en la parte considerativa;

Que, en atención a lo resuelto por la Gerencia de Desarrollo Urbano, don Arcadio Modesto Paredes Sayritupac, interpone Recurso de Apelación y solicita que se declare la nulidad total de la Resolución N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022, argumentando que, con la resolución materia de apelación, se ha afectado los derechos constitucionales a la propiedad, al sub lote 2A-2, ubicado en la urbanización San Joaquín frente carretera panamericana sur – Ica, con la celebración de la escritura pública de fecha 14 de diciembre de 2019, ante notario público Gino Barnuevo Cuellar, ente la sociedad conyugal conformada por Cesar Olivares Flores y Zoraida Betsy Olivares Jiménez y Emelda Angélica Cabezudo Bonifaz Vda. De Salvatierra, Javier Fermín Salvatierra Cabezudo, Sandro Stefan Salvatierra Cabezudo, Gerardo Salvatierra Cabezudo, Jorge Luis Salvatierra Cabezudo, Jaime Javier Salvatierra Cabezudo y Carmela Herlinda Salvatierra



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Cabezudo, se ha afectado el área de servidumbre de paso, áreas libres de uso común destinada a pistas y veredas de la calle 3, y al inmueble de mi propiedad ubicado en la urbanización San Joaquín;

Que, además indica que, al momento de emitir la resolución de Gerencia N° 527-2022-GDU-MPI, materia de cuestionamiento no ha cumplido con evaluar en forma imparcial el Informe Legal N° 197-2019-HJTA-AL-SGOPC-GDU-MPI, que estable que existe suficientes elementos documentarios para poder determinar la existencia de la calle 01, en su parte in fine de este párrafo que precisa la existencia de la calle 1 y 3, además al momento de emitir a impugnada, no ha tomado en cuenta la existencia del plano catastral, aprobado por el Ing. Javier Arturo Salcedo Cabezas y Víctor Fernández Briceño, Víctor Hugo Quispe Alejo, en la que la municipalidad de Ica, reconoce la existencia de la calle 01, omisión que agravia al recurrente. Asimismo, en la resolución materia de cuestionamiento no se ha cumplido con evaluar el reglamento nacional de edificaciones artículo 26, que establece "todos los lotes deben tener acceso desde una vía pública con tránsito peatonal y así fue admitido en el plano catastral;

Que, por su parte, don Luis Antonio Uribe Pérez mediante escrito de fecha 24 de noviembre de 2022, interpone recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022, notificada el 15 de noviembre de 2022, objetando que a simple vista el punto 3 de la resolución de gerencia sostiene "luego de haber realizado la revisión del plano perimétrico, ubicación y lotización y suscripción de planos con fines de independización de lote urbano y la memoria descriptiva, se considera que cumple con el requisito técnico del presente normativo. En este considerando, se precisa a que plano se refiere, al plano de lotización con el cual adquirió el justiciable el inmueble citado, donde está debidamente detallado la calle 1 y 3, o al primer plano de subdivisión e independización del mes de abril de 2018, donde queda establecido claramente la calle 1 aprobado por la Gerencia de Desarrollo Urbano;

Que, además añade que, al resolver la resolución materia de apelación, no ha evaluado las normas que amparan taxativamente la servidumbre legal y convencional, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 1035 del Código Civil, la ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le dé salida o cuando se abre un camino que, de acceso inmediato a dicho predio, en razón a que la institución que garantiza la servidumbre de uso es la municipalidad de Ica, conforme lo establece el Decreto Supremo N° 015-2004, reglamento nacional de edificaciones, donde se establece en forma clara y precisa las habilitaciones urbanas y los procedimientos para la habilitación de los predios urbanos donde la norma GH 20 del capítulo III, con referencia a la lotización precisa que toda manzana estará conformada con uno o más lotes estarán delimitadas por vías públicas, pasajes peatonales o parques públicos, en concordancia con la Ley N° 27972;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de municipalidades, las Municipalidades son Órganos de Gobierno Local que emanan de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público y con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; dicha autonomía radica en la facultad de ejercer, actos de gobierno, actos administrativos y de administración, sujetos al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades — Ley N° 27972, establece que, los gobiernos locales están sujetos a las Leyes y disposiciones, que de manera general y de conformidad con la Constitución Política, regulan las actividades y funcionamiento del sector público, así como a las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que, por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio; y, las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades en su CAPÍTULO II LAS NORMAS MUNICIPALES Y LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SUBCAPÍTULO I LAS NORMAS MUNICIPALES Artículo 38.- ORDENAMIENTO JURÍDICO MUNICIPAL: El ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional. Las normas y disposiciones municipales se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del derecho administrativo. Ninguna autoridad puede arrogarse a conocer o normar las materias que la presente ley orgánica establece como competencia exclusiva de las municipalidades. (...), Artículo 43.- RESOLUCIONES DE ALCALDÍA Las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;

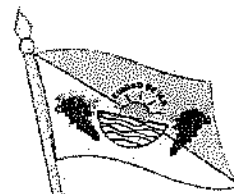
Que, el numeral 33) del artículo 20° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que *"son atribuciones del alcalde: 33. Resolver en última instancia administrativa los asuntos de su competencia de acuerdo al Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad"*;

Que, el artículo 20° en su numeral 6 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece como atribución del Alcalde el de dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las Leyes y Ordenanzas; del mismo modo el artículo 43° del mencionado cuerpo normativo menciona que las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;

Que, el Artículo 41° de la Ley N° 27972 Ley orgánica de Municipalidades, señala que los acuerdos son decisiones que toma el concejo referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto a sujetarse a una conducta o norma institucional;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el artículo 50° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, precisa que *"la vía administrativa se agota con la decisión que adopte el alcalde, con excepción de los asuntos tributarios (...)";*

• SOBRE EL RECURSO DE APELACIÓN:

Que, de conformidad con el Principio de Legalidad previsto en el numeral 1.1 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, *"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, el artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO LPAG), aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, regula la facultad general de los administrados para contradecir en la vía administrativa un acto administrativo que supone viola, afecta, desconoce o lesiona su derecho o legítimo interés, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos; en consecuencia, el artículo 217° del TUO LPAG señala: *"Conforme a lo señalado en el artículo 120°, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo";*

Que, en concordancia, el artículo 218° del TUO LPAG dispone que los recursos administrativos son: **a) Recurso de reconsideración, y b) Recurso de apelación,** regulándose en el artículo 220° respecto del recurso de apelación que: *"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";* asimismo, respecto de los plazos de interposición de los recursos administrativos el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO LPAG, establece que: *"El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo: de treinta (30) días",* precisándose en el numeral 145.1 del artículo 145° del TUO LPAG que: *"Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional";*

Que, en relación al acto administrativo materia del recurso de apelación, el numeral 16.1 del artículo 16° del TUO LPAG establece respecto a la eficacia de los actos administrativos que: *"es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos", y consecuentemente, en el artículo 20° del TUO LPAG se define las modalidades de notificación, disponiéndose el siguiente orden de prelación: primero, "la notificación personal al administrado"; segundo, "la notificación mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado", y **tercero**, "la notificación mediante publicación", **en el caso de pluralidad de administrados; asimismo, respecto del recurso de consideración el artículo 21° del TUO LPAG dispone que:** "La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año";

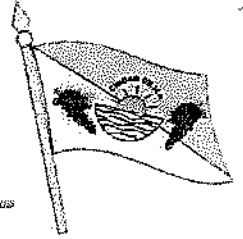
Que, el Texto Único Ordenado, de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en su Artículo IV, del Título Preliminar, numeral 1.1 y 1.2, señala: 1.1. Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. 1.2. Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo uniusonante mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, En un plazo razonable (...);

Que, el artículo 220° del TUO de la Ley N° 27444, señala que el Recurso de Apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho (...), y en el presente caso, el criterio por el cual, este recurso de apelación no se basa en nueva prueba, se debe a que se busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración, sobre los mismos hechos del procedimiento previo. Por ello entonces, no requiere nueva prueba, dado que la controversia se trata exclusivamente de una revisión integral del procedimiento sobre la base de fundamentos exclusivamente de derecho, dentro de los principios que se encuentran establecidos en la Ley N° 27444 y dentro de los parámetros que rigen nuestro ordenamiento jurídico;

Que, mediante la Resolución N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022, la misma que resuelve en su artículo primero: APROBAR LA SUBDIVISIÓN Y/O INDEPENDIZACIÓN del lote urbano solicitado por Cesar Olivares Flores y Olivares Jiménez Zoraida Betsy, quienes solicitan la subdivisión y/o independización de lote urbano ubicado geográficamente en Sub Lote 2A-4, Urb. San Joaquín, frente a carretera panamericana del distrito, provincia y departamento de Ica (...). Artículo Segundo.- Se Declare Infundado la oposición de fecha 12/10/2021 formulada por el Sr. Paredes Sayritupac Arcadio Modesto por los fundamentos señalados en la parte considerativa. Artículo Tercer.- Se Declare Infundado la oposición de fecha 27/06/2022 formulada por el Sr. Paredes Sayritupac Arcadio Modesto por los fundamentos señalados en la parte considerativa. Artículo Cuarto.- Se Declare Infundado la oposición de fecha 21/06/2022 formulada por el Sr. Uribe Pérez Luis Antonio por los fundamentos señalados en la parte considerativa;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, de la revisión de los actuados, se verifica que el recurso de apelación interpuesto el **Sr. Paredes Sayritupac Arcadio Modesto y el Sr. Uribe Pérez Luis Antonio** contra la Resolución de Gerencia N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022, ha cumplido con los requisitos de admisibilidad y con el plazo legal previsto para su presentación, señalándose en su petitorio una pretensión sustentada en sus fundamentos principales con la finalidad de que se revoque el pronunciamiento emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano;

• NOCIÓN DE CARRETERAS

Que, en primer lugar, es necesario entender el concepto de carreteras públicas, para luego, conocer su condición jurídica. El Reglamento Nacional de Infraestructura Vial señala que las carreteras "son caminos para el tránsito de vehículos autorizados con características geométricas definidas de acuerdo con las normas técnicas vigentes en el Ministerio de Transportes y Comunicaciones";

Que, así, nuestra legislación no distingue a las carreteras de otros conceptos similares tales como calles, autopistas, entre otros, por lo que incluye a todo tipo de infraestructura vial, cuya función es el de permitir el transporte público de vehículos;

Que, sin perjuicio de lo señalado, las carreteras se encuentran subdivididas de acuerdo con la función que cumplen y a la carga de vehículos que soporta. Con base en estos criterios, las carreteras deberán respetar características técnicas particulares, tales como su ancho, números de carriles, existencia de bermas centrales, área de seguridad a los lados, su diseño, materiales que se usen para su construcción, entre otros criterios técnicos que se encuentran claramente definidos en el Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial y sus normas técnicas conexas;

Que, en concordancia con lo antes indicado, las carreteras se pueden dividir en uno de los siguientes tres tipos:

❖ **La Red Vial Nacional**, son las carreteras de mayor carga vehicular e importancia. Su función es unir las fronteras norte y sur del país y cuenta con ejes de penetración que comunica la costa con la sierra y la selva. La Red Vial Nacional está a cargo de Provías Nacional, entidad dependiente del Ministerio de Transporte y Comunicaciones.

❖ **La Red Vial Departamental o Regional**, cuenta con vías complementarias o alimentadoras de la Red Vial Nacional y sirve como elemento receptor de los caminos de la Red Vial Vecinal o Rural. La Red Vial Regional se encuentra a cargo del Gobierno Regional correspondiente.

❖ **La Red Vial Vecinal o Rural**, tiene como objetivo principal servir de elemento de unión y comunicación entre los principales centros poblados, articulándose con la Red Vial Departamental o Rural y/o la Red Vial Nacional. Se encuentra bajo la



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



jurisdicción de los gobiernos locales e integran la zona tendiendo a su continuidad con los caminos de las provincias colindantes.

Que, en todos los casos, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, a través de la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles, es la autoridad competente para dictar las normas sobre la gestión de la infraestructura vial. Sin embargo, según corresponda, la autoridad nacional, regional o local será la competente para la ejecución de proyectos de construcción, mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento de la Red Vial respectiva;

• SOBRE LA IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIAL.-

Que, como se ha señalado, el Estado viene desarrollando nuevos proyectos de infraestructura vial que buscan mejorar el déficit de infraestructura vial que existe en el país. En este punto, es importante explicar el procedimiento que se debe seguir para implementar una nueva carretera, en el entendido que puede afectar derechos de terceros;

Que, evidentemente, en el presente informe nos vamos a limitar a explicar a groso modo las aristas legales que implica la implementación de un nuevo proyecto. Así, luego de analizar las distintas condiciones particulares de la carretera (características técnicas tales como análisis de suelo, cantidad de afluencia de automóviles proyectado, anchos requeridos, etc.) se tendrá un trazo inicial (y tentativo) de la carretera;

Que, dicho trazo debe ser objeto de un estudio físico-legal, que identifique los derechos que se puedan ver afectados por la carretera. Al respecto, debemos recordar que este estudio no solo se debe limitar al análisis de los derechos de propiedad del área, sino también se debe descartar la existencia de cargas no inscritas en Registros Públicos, tales como zonas arqueológicas o Áreas Naturales Protegidas;

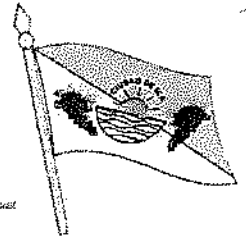
Que, con relación a los derechos de propiedad que se identifiquen en la zona de interés, se debe tomar en cuenta que esta no se debe limitar a los derechos inscritos en Registros Públicos. Adicionalmente, se reconoce los derechos de propiedad no inscritos, así como la identificación de aquellos poseedores, que, pese a no tener un derecho de propiedad regularizado, se verá afectada con el proyecto;

Que, una vez que se haya culminado con el estudio de títulos del área comprendida en el proyecto, se deberá iniciar una negociación con los propietarios y poseedores identificados a efectos de llegar un acuerdo que permita implementar la carretera o, en su defecto, realizar las obras de desvío que se requieran;

Que, esto se encuentra expresamente reconocido en la Resolución Directoral 007-2004-MTC, que aprueba las Directrices para la Elaboración y Aplicación de Planes de Compensación y Reasentamiento Involuntario (Pacri). Estas directrices establecen criterios a seguir para la compensación a los propietarios que se vean afectados con proyectos de infraestructura vial. Es decir, regula las opciones que tienen la autoridad



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



competente y/o el privado ejecutor del proyecto para adquirir los derechos de propiedad que son necesarios para implementar la carretera;

Que, de acuerdo con el Pacri, el Estado debe buscar llegar a un acuerdo con los afectados, a efectos de lograr que la compensación sea lo más justa posible. Sin embargo, el Pacri también prevé la posibilidad de expropiar el terreno, cuando el afectado no desee celebrar un acuerdo que permita la implementación de la vía;

• LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE OBRAS VIALES:

Que, sobre el derecho de propiedad, es conocido que es un derecho constitucionalmente protegido que permite a su titular ejercer las facultades más amplias posibles sobre un bien para satisfacer sus intereses. Muchas veces, el interés del propietario de un bien se encuentra únicamente en la facultad de excluir a otro individuo del uso de dicho bien;

Que, así, el Código Civil define a la propiedad como "el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien". Asimismo, el Tribunal Constitucional ha situado a este derecho dentro del grupo de libertades patrimoniales que garantiza el régimen económico de la Constitución y "cuyo origen reside en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a ubicar bajo 'su' ámbito de acción y consentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial";

Que, este derecho se perfila como uno de los más importantes en materia económica y se encuentra regulado en los artículos 216 y 70 de la Constitución vigente. El derecho de propiedad es considerado como un derecho fundamental inherente a todas las personas. Por esta razón, existe un deber de inviolabilidad, es decir, que este derecho no puede ser vulnerado ni por particulares ni por el Estado. Al contrario, es este último quien debe garantizar su disfrute;

Que, es justamente en defensa del derecho de propiedad que no se permite la afectación ni la confiscación de áreas (administrativamente) para destinarlas a bienes de dominio público. Sin embargo, existe una excepción. La expropiación es claramente una vulneración válida al derecho de propiedad, cuando se encuentra sujeta a ciertos límites, como mencionare a continuación;

Que, la expropiación se encuentra desarrollada a grandes rasgos en el artículo 70° de la Constitución, la cual señala que "a nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública [...]";



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, la expropiación es la transferencia forzosa de un bien a favor del Estado, cuya validez está restringida al cumplimiento de ciertos requisitos. La expropiación solo procederá cuando el Estado y el propietario del bien que se ve afectado por una de las causales no lleguen a un acuerdo previo para la transferencia del bien. De acuerdo con la Ley General de Expropiaciones, Ley N° 27117, la expropiación debe ser autorizada únicamente por ley expresa del Congreso, en favor del Estado. Adicionalmente, la expropiación solo procede previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada del bien expropiado, que incluya compensación por el perjuicio que dicha transferencia forzosa acareé;

Que, por otro lado, según la Constitución de 1993, la expropiación solo puede estar fundada en necesidad pública o en seguridad nacional. La necesidad pública alude a un proyecto indispensable para la sociedad y la seguridad nacional se enfoca a la protección del territorio nacional.

Que, si la expropiación no se funda en ninguno de los dos preceptos, o si lo hace pero no se cumple con el pago del justiprecio, se estará frente a una confiscación, la cual es inconstitucional. En casos de confiscación, se deberá restituir el bien al propietario, en el caso de que el inmueble se encuentre en poder del Estado. Si bien el análisis de los criterios antes destacados se debe analizar en cada caso en concreto, resulta fácil de sostener que en la expropiación para la implementación de obras viales sí se acreditaría la necesidad pública de dicha obra;

Que, adicionalmente, y como ya se ha indicado, al ser un supuesto extraordinario se recomienda que el Estado lo use como última ratio, estando obligado a intentar adquirir dicho derecho mediante la negociación directa con el propietario;

• SOBRE LAS “ÁREAS DE RESERVA DE VÍA” O ÁREAS RESERVADAS PARA VÍAS.-

Que, habiéndose enmarcado la definición legal de lo que se considera como “vía”, corresponde en este apartado identificar las características, implicancias y naturaleza del Área de reserva de vía o área reservada para vías (en adelante, “áreas reservadas”);

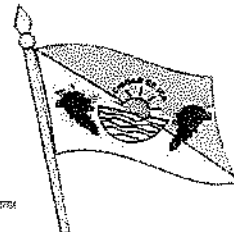
Que, de esta forma, siguiendo un orden jerárquico respecto del ordenamiento urbanístico que regula estas áreas, debemos dirigirnos en primer lugar a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE):

Norma GH.020: Componentes del Diseño Urbano:

Que, el artículo 48°: *“En el caso que, dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo urbano haya previsto obras de carácter regional o provincial, tales como vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras" (resaltado nuestro);

Que, antes de precisar los alcances de este artículo, debemos mencionar que el área reservada nace y cobra relevancia a raíz de los procedimientos de habilitación urbana que ejecutan los particulares respecto de los predios de su propiedad; sin embargo, tanto la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (Ley N° 29090), así como su reglamento, omiten referirse a este tipo de áreas, por lo que ante algún eventual conflicto normativo entre la regulación técnica municipal y la del RNE, este último deberá prevalecer;

Que, centrándonos nuevamente en la definición funcional que establece el RNE, podemos mencionar que existen habilitaciones urbanas que están sujetas a brindar aportes reglamentarios, correspondientes a un área de terreno habilitado destinado a recreación pública y servicios públicos. Adicionalmente a ello, y en caso así lo prevea el Plan de Desarrollo Urbano (correspondiente a la región o la provincia), existen áreas que deben ser reservadas para obras de carácter regional o provincial, que en su gran mayoría son vías de carácter urbano;

Que, tal como lo menciona el artículo 48° del RNE, *dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.* En ese sentido, si bien se entiende que el área está reservada (afectada a un futuro uso público), en la actualidad se debería permitir (por mandato del RNE) el uso y disfrute normal sobre el predio, a condición de que la propiedad sea adquirida por la entidad ejecutora y al amparo del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, "Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura" aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA;

Que, asimismo, sobre este último aspecto, la misma Norma GH.020 del RNE, establece que la entidad encargada de la ejecución de las obras viales o de equipamiento urbano, *deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones, previamente a su ejecución* (Artículo 49° de la Norma GH.020.);

Que, en tal sentido, concluimos que para la transferencia de la propiedad sobre el Área reservada para las vías (según Artículo 49°) será necesario el previo pago del justiprecio al propietario del predio. Ya sea mediante el proceso de adquisición (negociación del Estado con el propietario) o mediante la expropiación (que a la fecha se ejecuta mediante un procedimiento administrativo). Previo a ello, el propietario habilitador únicamente debe reservar el área sin que esto implique transferencia de propiedad a la entidad ejecutora. Esta reserva de área, en realidad implica una afectación que se inscribirá en el Rubro de cargas de la Partida del inmueble matriz (no dispone la apertura de una nueva Partida);

Que, en el caso concreto, se advierte que como antecedente dominal viene de la Partida N° 02007529 cuyo titular del predio matriz es don Javier Guillermo



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Salvatierra Díaz, Independizado en la Partida N° 11020845 a favor de la sociedad conyugal conformada por don ARCADIO MODESTO PAREDES SAYRITUPAC y su cónyuge MARÍA ROSARIO BERROCAL ALCARRAZ, siendo así, no se observa que en alguna de las partidas registrales mencionada se encuentre inscrita una expropiación a favor de la Municipalidad Provincial de Ica, así como tampoco obra inscrita ninguna reserva de área para proyectos de infraestructura vial a favor de la Municipalidad Provincial de Ica;

• INSCRIPCIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA.-

Que, de conformidad con el artículo 10° de la Ley N° 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana;

Que, en los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual en ningún caso se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana;

Que, no obstante, es preciso empezar nuestro análisis señalando que existen habilitaciones urbanas que se iniciaron al amparo de diferente normativa, regístralmente se encuentran en proceso de culminación que en su momento regían el procedimiento administrativo de la misma; así, algunas fueron iniciadas bajo la vigencia del derogado Reglamento Nacional de Construcciones que regulaba el procedimiento administrativo de habilitación urbana, posteriormente derogado por la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobada mediante Ley N° 26878, la que a su vez fue derogada por la vigente Ley N° 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones) y sus modificatorias;

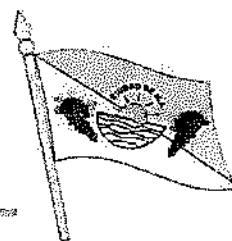
Que, por su parte, el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, que incorporó el capítulo sobre habilitaciones urbanas, obvió pronunciarse sobre actos derivados de las habilitaciones urbanas reguladas con las anteriores legislaciones y solamente reguló aspectos concernientes a la nueva legislación sobre habilitaciones urbanas porque así lo mandó la Ley N° 29090;

Que, sin embargo, ello en nada obsta la aplicación de los dispositivos legales antes indicados, pues estos continúan vigentes hasta la culminación del respectivo procedimiento;

Que, en tal sentido, es que se debe tomarse en cuenta la importancia de esta diferenciación, ya que su inaplicación constituye uno de los problemas que enfrentan los registradores al momento de la calificación, cuando no distinguen los dispositivos anteriores a la Ley N° 29090, o los aplican erróneamente adecuándolos al actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; lo que lleva a generar la falta de predictibilidad en las decisiones de la primera instancia registral;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, también distinguiremos previamente que, el Reglamento Nacional de Edificaciones, define a la Habilitación Urbana como el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones;

Que, asimismo, para el citado Reglamento, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas;

Que, en ese sentido, en el presente, trataremos algunos supuestos sobre las habilitaciones que aún no han culminado las obras de habilitación urbana, y éstas son objeto de aprobación con posterioridad a la derogación de sus normas que sustentaron su procedimiento;

• DESARROLLO.-

Que, en principio, resulta medular para la inscripción de la habilitación urbana, que ésta cuente con Recepción de Obras; En tal sentido, con la sola inscripción de la aprobación de la habilitación urbana se tiene únicamente en el ámbito registral el proyecto de la futura lotización y por lo tanto no existen propiamente lotes de terreno urbanos sino "futuros lotes urbanos". Es por ello que el artículo 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que: "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente";

Que, con relación a la normativa sobre las habilitaciones urbanas, actualmente se encuentra vigente la Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificaciones", publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007, en cuya Séptima Disposición Final se estableció que los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado se acoja a lo establecido en esta Ley;

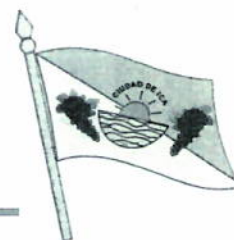
• HABILITACIÓN URBANA AL AMPARO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE CONSTRUCCIONES (RNC).-

Que, de acuerdo al citado Reglamento, el procedimiento de habilitaciones urbanas tenía tres etapas:

• **Aprobación de Estudios Preliminares:** Consiste en el otorgamiento del permiso para llevar a cabo la habilitación de la tierra, sobre la base de un anteproyecto presentado por el interesado.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



• **Aprobación de proyectos o estudios definitivos:** Etapa en la cual se aprueba oficialmente todos los proyectos correspondientes a la habilitación y con sujeción a los cuales se ejecutarán las obras, en esta etapa se podía obtener las autorizaciones para ejecutar obras, para llevar a cabo construcciones simultáneas, celebrar contratos de venta garantizada y la autorización para la inscripción provisional en los Registros Públicos.

• **Recepción de Obras:** Es la última etapa del procedimiento, con la cual culmina dicho procedimiento. En esta etapa se agrupan los procedimientos señalados en los incisos h, i, j y k del numeral II-XIII-1.1 del Reglamento Nacional de Construcciones.

Que, el citado numeral señalaba que:
"Las habilitaciones de tierras consideradas en el presente Título estarán sujetas, según los casos, a los siguientes procedimientos:

(...)

- Recepción de obras;
- Autorización para la libre venta de lotes o parcelas;
- Autorización para la inscripción definitiva de los Registros Públicos; y,
- Incorporación de la habilitación, en su nueva condición, a la

jurisdicción municipal.

Que, es decir, que sólo con la recepción de obras se podía obtener la autorización para la libre venta de los lotes, así como la autorización para la inscripción definitiva de la habilitación, y consecuentemente de los lotes que la integran y que hubieran sido materia de venta garantizada;

❖ HABILITACIÓN URBANA DE ACUERDO A LA LEY N° 26878

Que, la Ley N° 26878, aprobó la Ley General de Habilitaciones Urbanas, y que se encuentra derogada pero es aplicable a ciertos casos que en su vigencia se iniciaron, normaba el procedimiento simplificado para la aprobación de habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no han culminado los trámites municipales respectivos y la regularización de las lotizaciones informales que sin constituir habilitaciones urbanas cuentan con construcciones parcialmente consolidadas;

Que, el artículo 4° de la referida ley y el artículo 8° del T.U.O. del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas (D.S. N° 010-2005-VIVIENDA, también derogado, establecían que el procedimiento se encuentra constituido por dos etapas:

- La aprobación de la Habilitación; y,
- La recepción de obras.

Que, agregaba la misma norma que la etapa de aprobación de la habilitación urbana podría contener la autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas y para celebrar contratos de compraventa garantizada;





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, la primera de las etapas se encuentra referida a la conformidad técnica del proyecto y de las condiciones urbanísticas que debe respetar, mientras que la segunda, a la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada;

Que, como puede apreciarse, si bien dentro del contexto registral el procedimiento de habilitación urbana tiene dos etapas perfectamente definidas, como son la aprobación de la habilitación urbana y la recepción de las obras finales, en el ámbito extrarregistral se puede distinguir una etapa intermedia entre ambas, cual es, la ejecución de las obras de habilitación urbana. Es decir, luego de obtenida la aprobación de la habilitación urbana y la autorización para la ejecución de las obras corresponde al habilitador la ejecución de las mismas a fin de que el predio rústico o eriazos se convierta en un predio urbano que cuente con los respectivos servicios públicos. La diferenciación de estas tres etapas que tiene todo proceso regular de habilitación urbana nos conduce a la conclusión de que en el ámbito registral la primera etapa únicamente implica la aprobación e inscripción del proyecto de la futura urbanización;

Que, por lo tanto, no puede concluirse que la sola aprobación de la habilitación urbana implica la existencia de lotes de terrenos urbanos, pues como queda indicado, en la esfera extrarregistral se requiere de la ejecución de las obras de habilitación y en la registral de la inscripción de la resolución de recepción de obras finales. En el mismo sentido se pronuncia el Reglamento Nacional de Edificaciones al establecer que es terreno urbano "el que cuenta con los servicios generales propios de la población donde se ubica o los establecidos en los reglamentos correspondientes. En ambos casos el terreno deberá haber sido habilitado como urbano con sujeción a las respectivas disposiciones legales o reglamentarias";

Que, en corolario, si bien en la actualidad el procedimiento de aprobación de habilitaciones urbanas se encuentra regulado por la Ley N° 29090 "Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones", y por su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, normativa que al igual que la anterior ley de habilitaciones urbanas sigue manteniendo las dos etapas del procedimiento, esto es, la aprobación o licencia de habilitación urbana y la recepción de obras;

Que, se debe precisar que su Séptima Disposición Final prescribe que: "Los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada de la vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en esta Ley";

Que, asimismo, en la Novena Disposición Final se señaló que la ley entra en vigencia al día siguiente de la publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final. Los Reglamentos a que hacen alusión esta Disposición Final son: **a)** El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; **b)** El Reglamento de Revisores Urbanos y **c)** El Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica. Estos reglamentos fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 27/9/2008;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, en ese entender, lo manifestado por el apelante LUIS ANTONIO URIBE PÉREZ, en la cual refiere que en mérito al plano de lotización adquirido el bien inmueble en el año 1993, de Javier Salvatierra Díaz, y conforme es de verse en la primera cláusula de la Escritura Publica en la que establece que existe los estudios preliminares de habilitación urbana para uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar, según Resolución de Alcaldía N° 0743-84-ACPI del 8 de noviembre de 1984, dicha afirmación colisiona con las normas invocadas sobre habilitaciones urbanas;

❖ SOBRE LAS SERVIDUMBRE.-

Inscripción de Servidumbre

Que, la servidumbre se encuentra regulada en el artículo 1035° del Código Civil de la siguiente manera: *"La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de algunos de sus derechos";*

Que, la servidumbre es un derecho real por el cual se limita el derecho de propiedad de un predio llamado predio sirviente impidiendo que use y/o disfrute del bien en su totalidad a favor de otro denominado predio dominante;

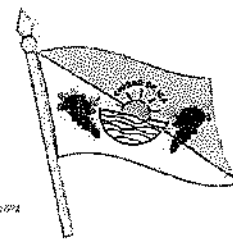
Que, arias Schreiber señala que la servidumbre es una limitación del derecho de propiedad. Por lo tanto, no puede presumirse su existencia. Como derecho real que es, tiene como características la inmediatividad y la absolutez. Lo primero quiere decir, que se ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce erga omnes";

Que, en cuanto el artículo bajo comentario, regula la forma de inscripción disponiendo que la servidumbre se inscribe en la partida registral del predio sirviente mientras que en la partida del predio dominante sólo se extenderá una anotación de correlación, la cual debe publicitar que el predio se encuentra favorecido con la servidumbre cumpliendo así con el principio de publicidad registral; en ese sentido, en el título que de mérito a la inscripción se debe indicar de manera expresa las partidas registrales de los predios sirvientes y dominantes, indicando además si se trata de servidumbre gratuita u onerosa, sujeta a plazo o si es perpetua, a fin de consignarse en el asiento de inscripción en concordancia con el artículo 50° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126 -2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012;

Que, en cuanto a la servidumbre que recae sobre parte del predio, el artículo 133° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que no se requerirá independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales";



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, los planos a presentar deben contener los datos técnicos establecidos en la Directiva N° 003-2014-SUNARP/SN aprobada por la Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de julio de 2014, en el que consta los actos que requieren informe técnico del área de catastro para efectos que puedan acceder al registro;

Que, en cuanto a la formalidad del acto constitutivo de la servidumbre dependerá del tipo de servidumbre; en el caso de las servidumbres convencionales, para acceder al registro debe constituirse por escritura pública o por formulario registral legalizado por Notario, señalando la partida del predio sirviente y del predio dominante; los acuerdos y elementos del contrato de servidumbre de manera clara y expresa, supletoriamente se rige por el Código Civil vigente;

Que, las servidumbres que recaen sobre las concesiones para la explotación de servicios públicos las formalidades para su inscripción se encuentran reguladas en la Directiva N° 006-2011-SUNARP, aprobada por la Resolución N° 129-2011-SUNARP/SN que regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones, asimismo al respecto la Resolución N° 1436-2014-SUNARP-TR-L de 01 de agosto de 2014 señala que "Puede inscribirse la servidumbre no sólo en mérito de los partes notariales o copia certificada de resoluciones administrativas que establezca la servidumbre, expedida por funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, sino también en mérito de la presentación de copia simple de la publicación en el diario oficial El Peruano de la resolución ministerial en mérito del cual se reconoce la servidumbre convencional. Asimismo, se acompañará la memoria descriptiva y los respectivos planos georeferenciados del área afectada con la servidumbre»;

Que, la servidumbre sobre predios estatales se constituye sobre predios de dominio privado estatal, inscritos y saneados, y se encuentra regulada en la Directiva N° 0007/2016/SBN denominada "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales" aprobada en la Resolución N° 070-2016-SBN, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19-10-2016.

Que, la constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado para proyectos de Inversión se encuentra regulado en la Ley N° 30327;

Que, bajo ese razonamiento, podemos colegir que si bien es cierto la servidumbre es un derecho que se encuentra consagrado en el Código Civil, no es menos cierto, que los apelantes no han demostrado documentariamente que el vendedor los haya favorecido a los compradores con una servidumbre de paso;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 6) del Artículo 20° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; y con la visación de la Gerencia de Presupuesto, Planificación y Racionalización, Gerencia de Asesoría Jurídica y Gerencia Municipal;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO Recurso de Apelación incoado por don **ARCADIO MODESTO PAREDES SAYRITUPAC** y don **LUIS ANTONIO URIBE PÉREZ**, contra la Resolución de Gerencia N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022.

ARTÍCULO SEGUNDO.- CONFIRMAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N° 527-2022-GDU-MPI de fecha 31 de agosto de 2022.

ARTÍCULO TERCERO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de acuerdo al artículo 228° inciso b) del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER a la Secretaria General que la presente Resolución sea notificada a don **ARCADIO MODESTO PAREDES SAYRITUPAC** y don **LUIS ANTONIO URIBE PÉREZ**, así como a las Gerencias y Subgerencias pertinentes de esta Corporación Municipal con las formalidades previstas en la Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE LOGISTICA E INFORMATICA
RECEPCION
06 MAR. 2023
HORA: 11:10
Nº REG:
NEXO FOLIOS: 2190

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE LOGISTICA E INFORMATICA
PROVEIDO
06 MAR. 2023
PASE A: Informatica
PARA:

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SECRETARIA GENERAL
TRANSCRIPCION Nº 167. FECHA: 01 MAR 2023
ENTIDAD: SCL Informatica
es grato remitirle para su conocimiento y fines
consiguientes la presente Transcripción final de
la Resolución Nº 167. de Fecha 01 MAR 2023

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
ABOG. WILFREDO ISAAC AQUIJE UCHUYA
C.A.I. N° 4259
SECRETARIO GENERAL

