



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 246-2026-AMPI

Ica, 05 MAY 2026

VISTO: El Expediente Administrativo N.º 4132-2025, promovido por el administrado Félix Daniel Falconi Gómez, mediante el cual solicita la regularización de título de propiedad respecto del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Manzana Ñ, Lote 02, Rubro D, Sector Primero, distrito, provincia y departamento de Ica; el Informe N.º 1141-2026-GDUAT-MPI, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial; el Informe Técnico N.º 107-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/CAGQ-AT; el Informe Legal N.º 162-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/LPFL/AL; el Informe N.º 00220-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI; y el Informe Legal N.º 272-2026-OAJ-MPI, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley de Reforma Constitucional, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que, de acuerdo con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, comprende la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico vigente, orientados al cumplimiento de sus fines institucionales y al interés público;

Que, dentro de dicho marco constitucional y legal, las municipalidades ejercen competencias en materia de organización del espacio físico, uso del suelo, acondicionamiento territorial, habilitaciones urbanas, formalización predial, saneamiento físico legal y administración de bienes de propiedad municipal, siendo además responsables de cautelar la legalidad de los actos administrativos que emiten, especialmente cuando estos recaen sobre predios inscritos a nombre de la entidad edil;

Que, mediante Expediente Administrativo N.º 4132-2025, el administrado Félix Daniel Falconi Gómez, identificado con DNI N.º 21410886, formuló solicitud



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



administrativa orientada a la regularización de título de propiedad y posterior emisión del documento correspondiente respecto del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Manzana Ñ, Lote 02, Rubro D, Sector Primero, distrito, provincia y departamento de Ica, alegando tener derecho derivado de antecedentes documentales vinculados al programa municipal de vivienda implementado por esta entidad en años anteriores;

Que, de la revisión integral de los actuados administrativos remitidos a esta Gerencia Municipal, se advierte que obran en el expediente diversos documentos presentados por el administrado, entre ellos solicitud formal, copia de documento nacional de identidad, constancia de entrega de lotes, búsqueda registral SUNARP, certificado literal de partida registral, memoria descriptiva, plano de ubicación y localización, declaración jurada de autenticidad documental, solicitud de inscripción de antigua data y fotografía del inmueble, documentos que fueron objeto de evaluación técnica y legal por las áreas competentes de la Municipalidad Provincial de Ica;

Que, conforme se aprecia de la búsqueda registral y certificado literal incorporados al expediente, el predio identificado como Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Manzana Ñ, Lote 02, Rubro D, Sector Primero, con un área de 500.00 m², se encuentra inscrito registralmente bajo la Partida N.º P07118912, figurando como titular registral la Municipalidad Provincial de Ica, situación jurídica que determina que cualquier acto de transferencia, reconocimiento dominial, regularización de adjudicación o emisión de título de propiedad debe sustentarse en prueba suficiente, cierta, objetiva y legalmente idónea;

Que, asimismo, del certificado literal se desprende que el predio cuenta con medidas perimétricas determinadas, siendo frente de 10.00 ml colindante con Calle 1, derecha de 50.00 ml colindante con Lote 1, izquierda de 50.00 ml colindante con Lote 3 y fondo de 10.00 ml colindante con Lote 39; datos que resultan relevantes para la identificación física del inmueble, pero que por sí solos no generan derecho subjetivo a favor del solicitante;

Que, mediante Informe Técnico N.º 107-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/CAGQ-AT, emitido por la Subgerencia de Asentamientos Humanos, órgano técnico competente en materia de saneamiento y regularización predial, se concluyó





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



expresamente que el administrado no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal N.º 017-2025-MPI, norma que regula el procedimiento administrativo de regularización de documentos pendientes para la obtención de título de propiedad en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida"; conclusión técnica que fue emitida luego de la revisión documental y análisis de los antecedentes presentados;

Que, el referido informe técnico señala, además, que la documentación presentada no acredita de manera fehaciente el derecho específico sobre el actual Lote N.º 02, advirtiéndose que algunos antecedentes harían referencia a un lote matriz o predio de mayor extensión, aproximadamente de 1,000.00 m², del cual presuntamente se habría producido una división previa, sin que obre en autos documentación suficiente que permita establecer con certeza jurídica la correspondencia entre dicho antecedente y el actual lote individualizado de 500.00 m² cuya regularización se solicita;

Que, ello reviste especial importancia, toda vez que en materia de formalización predial y emisión de títulos de propiedad no basta la existencia de referencias históricas o indicios documentales generales, sino que resulta indispensable verificar la trazabilidad jurídica del derecho invocado, esto es, la relación directa entre el beneficiario, el acto municipal originario, la identificación del lote inicialmente adjudicado, las eventuales subdivisiones posteriores, la ubicación actual del predio y la inexistencia de superposición de derechos o afectación a terceros;

Que, mediante Informe Legal N.º 162-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/LPFL/AL, así como los demás actuados remitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, se recomendó elevar el expediente para opinión legal definitiva, considerando que el administrado había adjuntado documentos de antigua data cuya valoración integral correspondía ser analizada a nivel de Asesoría Jurídica y Gerencia Municipal;

Que, en atención a ello, la Oficina de Asesoría Jurídica emitió el Informe Legal N.º 272-2026-OAJ-MPI, concluyendo que, si bien el administrado ha acompañado documentación que evidencia una posible vinculación histórica con el Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", dicha documentación no resulta suficiente, directa ni concluyente para acreditar derecho individualizado sobre el actual predio inscrito como Manzana Ñ, Lote 02, Rubro





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



D, Sector Primero, por lo que recomendó declarar improcedente la solicitud en el estado actual del procedimiento;

Que, conforme al principio de legalidad recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades conferidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron atribuidas; en consecuencia, la Municipalidad Provincial de Ica no puede reconocer, transferir ni titular predios municipales sin sustento documental suficiente;

Que, asimismo, conforme al principio de verdad material previsto en la citada Ley N.º 27444, la autoridad administrativa debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones; sin embargo, ello no exime al administrado de su deber de aportar documentación idónea que sustente la pretensión formulada, especialmente cuando se pretende la consolidación de un derecho real respecto de un bien inscrito a nombre de la administración pública;

Que, de igual forma, el principio de seguridad jurídica exige que toda decisión administrativa relacionada con bienes inmuebles cuente con base objetiva y verificable, evitando generar contingencias posteriores como doble adjudicación, superposición de lotes, conflictos entre beneficiarios, nulidades administrativas o litigios judiciales que perjudiquen tanto al interés público como a los propios administrados;

Que, de la valoración conjunta de los medios probatorios obrantes en el expediente, esta Gerencia Municipal advierte que no se ha acreditado con el grado de certeza exigible: i) el acto municipal específico de adjudicación del actual Lote N.º 02 a favor del solicitante; ii) la existencia documentada de subdivisión formal del lote matriz invocado; iii) la continuidad jurídica entre el supuesto derecho originario y el lote actualmente inscrito; iv) la inexistencia de terceros con mejor derecho; y v) el cumplimiento íntegro de los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal N.º 017-2025-MPI;

Que, en consecuencia, emitir un acto administrativo favorable de regularización o titulación en las actuales condiciones documentales implicaría una actuación carente de motivación suficiente y eventualmente contraria al marco legal





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



aplicable, comprometiendo la validez del acto administrativo y la responsabilidad funcional de los servidores intervinientes;

Que, sin perjuicio de ello, corresponde precisar que la improcedencia de la solicitud en el estado actual del expediente no constituye pronunciamiento definitivo sobre una eventual expectativa material del administrado, quedando a salvo su derecho de presentar nueva solicitud o pedir la continuación del trámite acompañando documentación adicional idónea, original o certificada, que permita acreditar fehacientemente la trazabilidad del derecho invocado;

Que, estando a las atribuciones conferidas por la Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR IMPROCEDENTE en el estado actual del procedimiento administrativo, la solicitud presentada por el administrado Félix Daniel Falconi Gómez, sobre regularización de título de propiedad respecto del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda “La Tierra Prometida”, Manzana Ñ, Lote 02, Rubro D, Sector Primero, distrito, provincia y departamento de Ica, por no haberse acreditado de manera fehaciente el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ordenanza Municipal N.º 017-2025-MPI ni la trazabilidad jurídica suficiente del derecho invocado.

ARTÍCULO SEGUNDO. – PRECISAR que la presente resolución no limita el derecho del administrado de presentar nueva solicitud o reactivar su pretensión acompañando documentación adicional idónea que sustente la adjudicación, subdivisión, continuidad jurídica o cualquier otro elemento probatorio pertinente respecto del predio solicitado.

ARTÍCULO TERCERO. - PRECISAR que los actos administrativos emitidos en materia de constancias de posesión, planos informativos, verificaciones técnicas u otros de similar naturaleza, se circunscriben al ámbito administrativo y no constituyen reconocimiento definitivo de propiedad ni sustituyen pronunciamiento de autoridad jurisdiccional o registral competente.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ARTÍCULO CUARTO. - NOTIFICAR la presente resolución al administrado Félix Daniel Falconi Gómez, conforme a ley.

ARTÍCULO QUINTO. - ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial y a la Subgerencia de Asentamientos Humanos el cumplimiento de la presente resolución.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE