



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

VISTO: El Expediente con Reg. N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, Reg. N° 23369-1 de fecha 25 de junio del 2024, Reg. N° 23369-6 de fecha 09 de agosto del 2024, Reg. N° 23369-14 de fecha 20 de septiembre del 2024 y Reg. N° 23369-21 de fecha 30 de septiembre del 2024, presentados por la Sra. María Noelina Clavo Romero o su apoderado Segundo Elias Mondragon Cruz, sobre Visación de planos y memoria descriptiva para determinación de área, linderos y medidas perimétricas, Oficio N° 002527-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 10] de fecha 17 de septiembre del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, Oficio N° 001674-2024-MDP/GDTI [23369 - 11] de fecha 17 de septiembre del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Informe N° 000766-2024-MDP/OGAJ [23369 - 18] de fecha 24 de septiembre del 2024 emitido por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica, Oficio N° 002809-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 23] de fecha 16 de octubre del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, Oficio N° 001821-2024-MDP/GDTI [23369 - 24] de fecha 23 de octubre del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Informe Legal N° 000607-2024-MDP/OGAJ [23369 - 27] de fecha 23 de octubre del 2024 emitido por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica y Memorando N° 000132-2024-MDP/GDTI [23369 - 28] de fecha 28 de octubre del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura.

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el Artículo 194 de la Constitución Política del Estado, y en concordancia con el Artículo 11 del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipales ? 27972.

Que mediante Expediente con Reg. N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, Reg. N° 23369-1 de fecha 25 de junio del 2024, Reg. N° 23369-6 de fecha 09 de agosto del 2024, Reg. N° 23369-14 de fecha 20 de septiembre del 2024 y Reg. N° 23369-21 de fecha 30 de septiembre del 2024, presentados por la Sra. María Noelina Clavo Romero o su apoderado Segundo Elías Mondragón Cruz, solicita Visación de planos y memoria descriptiva para determinación de área, linderos y medidas perimétricas del predio denominado: Terreno ubicado en el km 10 de la Carretera Chiclayo – Pimentel, de 13,803.00 m², cuya titularidad registral la ostenta la Sra. María Noelina Clavo Romero (asiento registral C0002). Asimismo, adjunta documentación conexas al presente expediente.

Que mediante Oficio N° 002527-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 10] de fecha 17 de septiembre del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, se señala:

1.- Mediante Reg. N° 23369-0, la Sra. María Noelina Clavo Romero solicita Visación de planos para determinación de áreas y linderos del predio inscrito en la PE N° 02200727. Se pretende determinar un área de 1.3726 has. El predio denominado Av. Terreno ubicado en el km 10 de la Carretera Chiclayo – Pimentel, inscrito en la PE N° 02200727, cuenta con un área inscrita de 13,803.00 m² (según asiento 01). La titularidad registral la ostenta la Sra. María Noelina Clavo Romero según asiento registral C0002. Adjunta además copia del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 10 de mayo del 2024 expedida por SUNARP.

2.- Sin embargo, mediante Reg. N° 28171-0, el Sr. Noe Osber Monteza Benavides, quien actúa en representación de la Empresa de Transportes y Servicios Fermín Ávila Morón conforme consta en la copia simple del Certificado de vigencia con Código de verificación N° 63310491 de la PE N° 11000602 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo, formula Oposición contra el expediente con Reg. N° 23369-0, alegando que ésta última tiene propiedad sobre un predio ubicado en el km 10 de la Carretera Chiclayo – Pimentel mientras que el predio de su representada se ubica en el km 8.5 de la Carretera Chiclayo – Pimentel conforme lo señala la Escritura Publica N° 3571 de fecha 14 de diciembre del 2005 otorgada ante Notario Isabel Alvarado Quijano (la cual es adjuntada en copia simple). Adjunta además la Sentencia Absolutoria de fecha 06 de enero del 2023 emitida por el Quinto Juzgado Penal Unipersonal de Chiclayo (Exp. N° 80-2015-87), sobre Delito contra el patrimonio, en su figura de Usurpación agravada en grado de Coautoría, en el cual se resuelve Absolviendo a los señores Moraima



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

Marleny Garay Torres, Johnny Emanuel Montenegro Bravo, Jaime Luis Luna Marquez, Renan Coronel Padilla, Jimmy Pizarro Saca y Renan Octavo Garay Torres, de la acusación fiscal formulada en su contra por el presunto delito contra el patrimonio, en su figura de Usurpación agravada.

3.- Que de la evaluación técnica de ambos expedientes se tiene que:

1. Del Reg. N° 23369-0: Visto el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N°3024589 de fecha 10/05/2024, donde se concluye la superposición parcial sobre predio inscrito en la partida 11127160 con Título Archivado N°55045 de fecha 03/09/2010, con un área de 1.3606 Has., al respecto se informa que dicha partida electrónica corresponde al predio signado como UBIC. RUR. PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR PREDIO UNICADO LA LADO SUR ESTE DE LA CARRETERA CHICLAYO PIMENTEL con un área inscrita de 20,006.00 m2 y es titular registral: ESTADO PERUANO GOBIERNO REGIONAL DE LAMBAYEQUE. Visto el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N°3024589 de fecha 10/05/2024, donde se concluye la superposición total sobre ámbito de ocupación del predio de mayor extensión inscrito en partida 02206262 con Título Archivado N°58/404 de fecha 02/09/1987, al respecto se informa que dicha partida electrónica corresponde al predio signado como ZONA KM 12 CARRETERA CHICLAYO PIMENTEL con un área inscrita primigenia de 485,555.91 m2 y es titular registral: ESTADO PERUANO. Se deja constancia que, respecto a la P.E. N°02200727 (propiedad de María Noelina Clavo Romero) no se puede determinar de manera fehaciente si la actual ubicación corresponde a los linderos inscritos en dicha partida electrónica, toda vez que dicha descripción corresponde a un tomo folio (partida electrónica antigua), siendo justamente materia de saneamiento físico legal mediante la determinación de área y linderos en la presente visación, en mérito al INFORME N°10-23-CQI LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SUSCRITO POR CÉSAR AUGUSTO QUIROZ INOÑAN DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL 2023, así como a la inspección de campo de fecha 04/07/2024 suscrito por el Arq. Jorge Luis Lucano Delgado la cual se realizó de manera pacífica y sin oposición alguna. Se hace de conocimiento que, según inspección de campo in situ de fecha 04/07/2024 suscrito por el Arq. Jorge Luis Lucano Delgado de manera inopinada que corresponde al procedimiento de visación de planos y memoria descriptiva para determinación de área y linderos a solicitud de María Noelina Clavo Romero, se determinó in situ que el predio corresponde a un TERRENO DESOCUPADO delimitado con cerco de palos y púas en donde dentro del polígono que corresponde a las coordenadas descritas en la documentación técnica de parte, se encuentran 03 edificaciones, las cuales son 02 viviendas de material noble y 01 caseta rústica (adobe), asimismo se notifico a dichos predios a fin de que emitan algún pronunciamiento respecto al presente procedimiento administrativo de visación de planos para determinación de áreas y linderos solicitado por MARIA NOELINA CLAVO ROMERO sobre el predio AV. TERRENO UBICADO EN EL KM 10 DE LA CARRETERA CHICLAYO – PIMENTEL inscrito en la P.E. N°02200727, tal cual se suscribe en el art. 71 del Decreto Supremo N°004-2019-JUS – TUO de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General el cual regula que: “71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento”.

Se deja constancia que, con fecha 05/07/2024 personal notificador Sr. Jose Vicente Isique Urdiales, se apersonó en el sector materia de calificación, a fin de consignar a los habitantes de las 03 edificaciones mencionadas en el presente informe, solamente encontrando 1 de las mismas como habitada (Ficha 001-2024 suscrito por el Arq. Jorge Luis Lucano Delgado), de la cual se anexa la ficha catastral de inspección, las otras 2 edificaciones tienen la condición de DESOCUPADAS CON CONSTRUCCIÓN.

2. Del Reg. N° 28171-0: Vista la Copia de Escritura Pública N°3561 Notaría Isabel Alvarado Quijano de fecha 14 de diciembre del 2005, se informa que NO ES POSIBLE UBICAR DE FORMA FEHACIENTE EL PREDIO INDICADO EN DICHA ESCRITURA, toda vez que los linderos inscritos no describen datos técnicos ni características físicas del predio para verificar su ubicación, por lo tanto, NO PUEDE DETERMINARSE si existe superposición o colindancia sobre el predio materia de calificación con registro SISGEDO 23369 solicitado por MARIA NOELINA CLAVO ROMERO. Tener en cuenta que, debido a la antigüedad de la escritura mencionada y de no haberse elevado a los registros públicos, asimismo, no



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

haber hecho previamente alguna escritura pública aclaratoria que suscriba información relevante que corresponda a la ubicación fehaciente del predio a fin de certificar su ubicación, NO ES POSIBLE UBICAR DE FORMA FEHACIENTE LA UBICACIÓN DEL PREDIO INDICADO EN DICHA ESCRITURA.

Por lo tanto, técnicamente NO SE PUEDE DETERMINAR en campo la ubicación in situ tanto del km 8.5 ni del Km 10, toda vez que no se tiene un registro fehaciente que corresponda a dichas determinaciones.

Asimismo, los datos técnicos descritos en la P.E. N°02200727 (propiedad de María Noelina Clavo Romero) NO CORRESPONDEN y NO COINCIDEN con los datos técnicos descritos en la Copia de Escritura Pública N°3561 Notaría Isabel Alvarado Quijano de fecha 14 de diciembre del 2005 (compraventa a favor de Empresa de Transportes y Servicios Fermín Ávila Morón S.R.L.), toda vez que en ambos instrumentos públicos describen linderos y colindancias distintas.

4.- Que el artículo 13 de la Ley N° 27333 complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, respecto al procedimiento de saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno regula: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: 1. a) Por mutuo acuerdo: Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda. 1. b) Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley No 27157. 1. c) Procedimiento Judicial: Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. 13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.”

5.- Que el artículo 118 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto supremo N° 004-2019-JUS, regula que “Cualquier administrado con capacidad jurídica tiene derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición”.

6.- Que es función de la Oficina General de Asesoría Jurídica absolver consultas de carácter jurídico que le sean formuladas por las diferentes unidades de organización de la Municipalidad, conforme lo establece el art. 35 inc. c) del ROF – Reglamento de Organización y Funciones.

Por lo cual, al haber adjuntado el administrado del expediente con Reg. N° 28171-0, la mencionada Sentencia Absolutoria y teniendo en cuenta la evaluación técnica realizada por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y las normas antes señaladas, solicita a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura que el presente expediente sea remitido a la Oficina General de Asesoría Jurídica, con la finalidad de que emita opinión respecto a 1) si resulta procedente o no la Oposición presentada por Sr. Noe Osber Monteza Benavides, quien actúa en representación de la Empresa de Transportes y Servicios Fermín Ávila Morón, presentada mediante Reg. N° 28171-0 y 2) si resulta procedente o no la Visación de planos para determinación de áreas y linderos solicitado mediante Reg. N° 23369-0.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

Que mediante Oficio N° 001674-2024-MDP/GDTI [23369 - 11] de fecha 17 de septiembre del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, remite el presente expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica, con la finalidad de que, en el marco de sus funciones establecidas en el art. 35 inc. c) del ROF - Reglamento de Organización y Funciones, emita opinión respecto a 1) si resulta procedente o no la Oposición presentada por Sr. Noe Osber Monteza Benavides, quien actúa en representación de la Empresa de Transportes y Servicios Fermín Ávila Morón, presentada mediante Reg. N° 28171-0 y 2) si resulta procedente o no la Visación de planos para determinación de áreas y linderos solicitado mediante Reg. N° 23369-0.

Que mediante Informe N° 000766-2024-MDP/OGAJ [23369 – 18] de fecha 24 de septiembre del 2024 emitido por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica, señala que revisado los actuados esta oficina verifica que la administrada María Noelina Clavo Romero, a través del escrito registrado en mesa de partes con SISGEDO N° 23369-14 de fecha 20 de setiembre del 2024, presenta nuevos argumentos y documentos para visación de planos y memoria descriptiva; por ende, es necesario que antes de emitir pronunciamiento legal, su Gerencia proceda a realizar la evaluación correspondiente y determine si dichos medios de prueba sustentan o no el petitorio de la suscrita. Además, deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 36 del TUO de la ley N°27444, que indica: “36.1. En los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo, la petición del administrado se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o máximo para pronunciarse, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera. 36.2 Lo dispuesto en el presente artículo no enerva la obligación de la entidad de realizar la fiscalización posterior de los documentos, declaraciones e información presentados por el administrado, conforme a lo dispuesto en el artículo 34”.

Por lo antes expuesto, la Oficina General de Asesoría Jurídica remite todos los actuados a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, para que proceda evaluar la documentación presentada por la administrada María Noelina Clavo Romero, según SISGEDO N° 23369-14 de fecha 20.09.2024, y emita el informe técnico correspondiente, a fin de emitir el pronunciamiento legal pertinente.

Que mediante Oficio N° 002809-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 23] de fecha 16 de octubre del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, señala que teniendo en cuenta lo requerido por la Oficina General de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 000766-2024-MDP/OGAJ [23369 - 18] y revisada la nueva documentación adjuntada por el administrado con fecha 20 de septiembre del 2024 mediante Reg. N° 23369-14 y de fecha 30 de septiembre del 2024 mediante Reg. N° 23369-21, cumpla con INFORMAR, que desde el punto de vista netamente técnico se advierte:

1.- Visto el Certificado de Numeración N°27 Exp. N°3479-2013 de fecha 05 de junio del 2013 suscrito por Arq. Marcial Mocarro Aguilar en su calidad de jefe de División de Planificación Territorial, Catastro y Control Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pimente, certifican que el predio de propiedad de María Noelina Clavo Romero se ubica en la carretera Chiclayo Pimentel Km. 10, en mérito a la Escritura Pública N°760 de fecha 03 de febrero de 1986 Notaría Jorge L. Miranda Bracamonte, asimismo, deja constancia que el predio se encuentra signado como MZ “Q” LOTE 8.

2.- Vista la Carta N°356-2023-MDP/GDTI/SGDT de fecha 19 de mayo del 2023 suscrita por Arq. Jessica Chevarría Morán en su calidad de Subgerente de Desarrollo Territorial, hace de conocimiento a la Sra. María Noelina Clavo Romero que, según documentación técnica de parte el predio se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 10 de la carretera Chiclayo a Pimentel, asimismo describe la copia Literal N°02200727 dejando constancia que la base gráfica que se opera en la mencionada subgerencia, es netamente de registro y se encuentra en constante actualización.

3.- Vista la Memoria Descriptiva Subdivisión de predio Visado por visado por Ing. Jorge Xavier Fallaque Collantes en su calidad de Sub Gerente – DFUR de la Municipalidad Distrital de Pimentel de fecha 02 de septiembre del 2014 que corresponde al Título Archivado de SUNARP, ubican al predio signado como Mz



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

N Lote 2 materia de Subdivisión en el 10 de la carretera Chiclayo – Pimentel, asimismo se deja constancia que dicho predio es colindante inmediato con la Sra. MARIA NOELINA CLAVO ROMERO con un área de 13,803.00 m2.

4.- Visto los Planos de Título Archivado SUNARP Título N°80606 de fecha 09/09/14 plano 1 de 3; visado por Ing. Jorge Xavier Fallaque Collantes en su calidad de Sub Gerente – DFUR de la Municipalidad Distrital de Pimentel y que corresponden al procedimiento de Subdivisión a nombre de CARLOS EDUARDO RAMOS BRAS, se suscribe como colindancia sur a la Sra. MARIA NOELINA CLAVO ROMERO con un área de 13,803.00 m2, lo cual CORRESPONDE a la ubicación suscrita en la documentación técnica del Exp. de visación de planos y memoria descriptiva para rectificación y/o determinación de área y linderos, así como a la inspección de campo de fecha 04/07/2024 descrito en el Informe Técnico N°400-2024-JLLD que obran en los actuados del expediente materia de calificación solicitada por María Noelina Clavo Romero.

5.- Visto los Planos de Título Archivado SUNARP Título N°80606 de fecha 09/09/14 plano 3 de 3 (vista satelital), visado por Ing. Jorge Xavier Fallaque Collantes en su calidad de Sub Gerente – DFUR de la Municipalidad Distrital de Pimentel y que corresponden al procedimiento de Subdivisión a nombre de CARLOS EDUARDO RAMOS BRAS, se suscribe como colindancia sur a la Sra. MARIA NOELINA CLAVO ROMERO, lo cual CORRESPONDE a la ubicación suscrita en la documentación técnica del Exp. de visación de planos y memoria descriptiva para rectificación y/o determinación de área y linderos, así como a la inspección de campo de fecha 04/07/2024 descrito en el Informe Técnico N°400-2024-JLLD que obran en los actuados del expediente materia de calificación solicitada por María Noelina Clavo Romero.

6.- Vista la copia de Plano Perimétrico y Ubicación P-01 visado por el Arq. Mario Céspedes Quesquén en su calidad de jefe de Catastro Urbano de la Municipalidad Distrital de Pimentel y fedateado por la presente entidad edil en fecha 23 de abril del 2015, se deja constancia que dicho plano corresponde al tracto sucesivo anterior del predio signado como TERRENO UBICADO EN EL KM 10 DE LA CARRETERA CHICLAYO – PIMENTEL inscrito en la P.E. N°02200727, toda vez que se suscribe como propietarios a LUIS FELIPE REVOREDO GARRO y JUANA SONIA LOZANO CID (vendedores según Título N°3873 Tomo 53), asimismo describe al predio con un área de 13,803.00 m2 en mérito a la Escritura Pública N°760 de fecha 03 de febrero de 1986 Notaría Jorge L. Miranda bracamonte e inscrito en Registros Asiento 2 Fojas 129 Tomo 319 de fecha 12/02/86, lo cual CORRESPONDE al tracto sucesivo anterior del predio AV. TERRENO UBICADO EN EL KM 10 DE LA CARRETERA CHICLAYO – PIMENTEL inscrito en la P.E. N°02200727, propiedad de María Noelina Clavo Romero.

7.- Que si bien existen documentos emitidos por anteriores funcionarios, que habrían certificado que el predio de propiedad de la Sra. María Noelina Clavo Romero se ubica en la Carretera Chiclayo – Pimentel km 10 en merito a los datos técnicos descritos en la PE N° 02200727, sin embargo, se tiene que actualmente, TECNICAMENTE, utilizando documentos de planificación, Base Grafica de Registro, NO puede determinarse en campo, NI en la Base Gráfica NI en con la documentación técnica de parte, ni en la documentación técnica obrante en la PE N° 02200727, si la construcción del cerco de palos y púas realizado por la Sra. María Noelina Clavo Romero corresponde en ubicación in situ al km 8.5 o del km 10.

Por lo cual, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial solicita a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura que el presente expediente sea remitido a la Oficina General de Asesoría Jurídica, dando por atendido lo solicitado mediante Informe N° 000766-2024-MDP/OGAJ [23369 - 18].

Que mediante Oficio N° 001821-2024-MDP/GDTI [23369 - 24] de fecha 23 de octubre del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, remite el presente expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica.

Que mediante Informe Legal N° 000607-2024-MDP/OGAJ [23369 - 27] de fecha 23 de octubre del 2024 emitido por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica señala que:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

RESPECTO AL ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

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, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su Artículo IV, del Título Preliminar “1.1. 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. 1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo 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, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten (...)”. Es preciso hacer hincapié, que existe una acumulación de expedientes, dado que los documentos en el trámite guardan conexión entre sí, pudiendo darse en una sola decisión el cumplimiento de todos los trámites necesarios, procurando que el desarrollo del procedimiento se realice en un menor número de actos procesales, tal como estipula el artículo artículo 160° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 Ley del procedimiento Administrativo General “La autoridad responsable de la instrucción, por propia iniciativa o a instancia de los administrados, dispone mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión”.

RESPECTO A LA VISACION DE PLANOS PARA DETERMINACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Mediante Reg. N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, la Sra. María Noelina Clavo Romero, solicita Visación de planos para determinación de áreas y linderos del predio inscrito en la PE N° 02200727. Respecto a la naturaleza de la visación de planos, el Tribunal Registral mediante la Resolución N°694-2018-SUNARP-TR-A de fecha 07 de octubre del 2018[1] ha señalado que cuando la entidad municipal visa los planos, significa que ha realizado una revisión exhaustiva de la documentación técnica y se ha contrastado que dicha información se encuentra reflejada en la realidad física del predio; constituyendo dicho procedimiento un acto administrativo, gozando así de la presunción de validez prevista en el artículo 9 del TUO de la ley N°27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante el TUO de la ley)[2]. Bajo dicho contexto, la resolución indica lo siguiente: “La visación de planos por la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la administración acerca de su coincidencia con la realidad física del predio (...) cuando la autoridad municipal visa o da la conformidad de los planos y memoria descriptiva para un determinado trámite, es porque ha evaluado que el predio presenta la descripción física que allí se consigna” (el énfasis es propio). Como se describe en el párrafo anterior, el único fin de la visación de planos es la de contrastar la realidad física con la documentación técnica, teniendo la entidad el deber de efectuar dicha revisión y dar conformidad al mismo cuando éste corresponde, más aún al considerar que dicha información no puede ser cuestionada, mientras no sea declara nula por la autoridad administrativa o judicial. Por tanto, el área técnica encargada de la revisión (lo cual le compete a la Subgerencia de Desarrollo Territorial de acuerdo con el ROF y al TUPA de la presente entidad edil) y su conformidad o no conformidad técnica, a fin de dar respuesta a lo solicitado por la administrada. Asimismo, mediante Resolución N° 646-2017-SUNARP-TR-A y la Resolución N°694-2018-SUNARP-TRA, señalan que es competencia municipal en lo que respecta a la visación de planos “La visación municipal constituye un genuino acto administrativo, respecto del cual opera la presunción de validez contemplado en el artículo 9 de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, por lo que no puede ser cuestionado en sede registral. En tal sentido, si la autoridad municipal viso los planos o memorias descriptivas significa que evaluó que no se están afectando los bienes de dominio público que hay bajo su administración”. Que el artículo 13 de la Ley N° 27333 complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, respecto al procedimiento de saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno regula: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

1. Por mutuo acuerdo: Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.
2. Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Bajo esa tesitura, luego de realizar la evaluación técnica, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, mediante Oficio N° 002527-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 -10] de fecha 16 de setiembre del 2024, indica sobre el Registro N° 23369-0, lo siguiente: Que visto el certificado de búsqueda catastral de Publicidad N° 3024589 de fecha 10/05/2024, donde se concluye la superposición parcial sobre predio inscrito en la partida 11127160 con Título Archivado N°55045 de fecha 03/09/2010, con un área de 1.3606 Has., al respecto se informa que dicha partida electrónica corresponde al predio signado como UBIC. RUR. PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR PREDIO UNICADO LA LADO SUR ESTE DE LA CARRETERA CHICLAYO PIMENTEL con un área inscrita de 20,006.00 m2 y es titular registral: ESTADO PERUANO GOBIERNO REGIONAL DE LAMBAYEQUE.

Visto el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N°3024589 de fecha 10/05/2024, donde se concluye la superposición total sobre ámbito de ocupación del predio de mayor extensión inscrito en partida 02206262 con Título Archivado N°58/404 de fecha 02/09/1987, al respecto se informa que dicha partida electrónica corresponde al predio signado como ZONA KM 12 CARRETERA CHICLAYO PIMENTEL con un área inscrita primigenia de 485,555.91 m2 y es titular registral: ESTADO PERUANO. Se deja constancia que, respecto a la P.E. N°02200727 (propiedad de María Noelina Clavo Romero) no se puede determinar de manera fehaciente si la actual ubicación corresponde a los linderos inscritos en dicha partida electrónica, toda vez que dicha descripción corresponde a un tomo folio (partida electrónica antigua), siendo justamente materia de saneamiento físico legal mediante la determinación de área y linderos en la presente visación, en mérito al INFORME N°10-23-CQI LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SUSCRITO POR CÉSAR AUGUSTO QUIROZ INOÑAN DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL 2023, así como a la inspección de campo de fecha 04/07/2024 suscrito por el Arq. Jorge Luis Lucano Delgado la cual se realizó de manera pacífica y sin oposición alguna. Se hace de conocimiento que, según inspección de campo in situ de fecha 04/07/2024 suscrito por el Arq. Jorge Luis Lucano Delgado de manera inopinada que corresponde al procedimiento de visación de planos y memoria descriptiva para determinación de área y linderos a solicitud de María Noelina Clavo Romero, se determinó in situ que el predio corresponde a un TERRENO DESOCUPADO delimitado con cerco de palos y púas en donde dentro del polígono que corresponde a las coordenadas descritas en la documentación técnica de parte, se encuentran 03 edificaciones, las cuales son 02 viviendas de material noble y 01 caseta rústica (adobe), asimismo se notificó a dichos predios a fin de que emitan algún pronunciamiento respecto al presente procedimiento administrativo de visación de planos para determinación de áreas y linderos solicitado por MARIA NOELINA CLAVO ROMERO sobre el predio AV. TERRENO UBICADO EN EL KM 10 DE LA CARRETERA CHICLAYO – PIMENTEL inscrito en la P.E. N°02200727, tal cual se suscribe en el art. 71 del Decreto Supremo N°004-2019-JUS – TUO de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General el cual regula que: “71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento”.

Se deja constancia que, con fecha 05/07/2024 personal notificador Sr. José Vicente Isique Urdiales, se



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

apersonó en el sector materia de calificación, a fin de consignar a los habitantes de las 03 edificaciones mencionadas en el presente informe, solamente encontrando 1 de las mismas como habitada (Ficha 001-2024 suscrito por el Arq. Jorge Luis Lucano Delgado), de la cual se anexa la ficha catastral de inspección, las otras 2 edificaciones tienen la condición de DESOCUPADAS CON CONSTRUCCIÓN. Por tanto, técnicamente NO SE PUEDE DETERMINAR en campo la ubicación in situ tanto del km 8.5 ni del Km 10, toda vez que no se tiene un registro fehaciente que corresponda a dichas determinaciones. Posteriormente, mediante 23369-14 de fecha 20 de setiembre del 2024, la Sra. María Noelina Clavo Romero, presento argumentos y descargos para votación de planos y memoria descriptiva, tal es así que mediante INFORME N° 000766-2024-MDP/OGAJ [23369-18] de fecha 24 de setiembre del 2024, esta oficina REMITE todos los actuados, para que proceda evaluar la documentación presentada y emita el informe técnico correspondiente, a fin de emitir el pronunciamiento legal pertinente. Luego mediante SISGEDO N° 23369-21 de fecha 30 de setiembre del 2024, el Sr. Segundo Elías Mondragón Cruz, identificado con DNI N° 08370024, apoderado de la Sra. María Noelina Clavo Romero, identificada con DNI N° 27271451, conforme Carta poder inscrito con Partida Electrónica N° 15535769 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima, presenta nuevos documentos visados por la SUNARP y más argumentos. Por ende, luego de que la oficina especializada realice la evaluación técnica, mediante Oficio N° 002809-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369-23] de fecha 16 de octubre del 2024, la Subgerente de Desarrollo Territorial, indica que si bien existen documentos emitidos por anteriores funcionarios que habrían certificado que el predio de propiedad de la Sra. María Noelina Clavo Romero se ubica en la Carretera Chiclayo-Pimentel km 10 en merito a los datos técnicos descritos en la PE N° 02200727, sin embargo se tiene que actualmente TECNICAMENTE utilizando los documentos de planificación, Base Grafica de Registro, NO PUEDE DETERMINARSE en campo, ni en la base gráfica, ni en la documentación técnica de parte, ni es la documentación técnica obrante en la PE N° 02200727, si la construcción del cerco de palos y púas realizado por la Sra. María Noelina Clavo Romero, corresponde en ubicación in situ al Km 8.5 o del Km 10. Es preciso dejar constancia que si bien en el numeral 2 del Oficio N° 002809-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369-23] se hace mención que mediante Carta N° 356-2023-MDP/GDTI/SGDT de fecha 19 de mayo del 2023, la Arq. Jessica Chevarría Morán en calidad de Subgerente de Desarrollo Territorial, hace de conocimiento a la Sra. María Noelina Clavo Romero que, según documentación técnica de parte el predio se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 10 de la carretera Chiclayo a Pimentel, asimismo describe la copia Literal N°02200727 dejando constancia que la base gráfica que se opera en la mencionada subgerencia, es netamente de registro y se encuentra en constante actualización. Sin embargo, posteriormente mediante CARTA N° 414-2023-MDPIGDTI/SGDT de fecha 31 de mayo del 2023, la misma Subgerencia de Desarrollo Territorial, indica que NO ES VIABLE LA RECTIFICACION DE CARTAN°256-2023-MDPIGDTI/SGDT de fecha 19 de mayo del 2023, con respecto a los linderos que hace mención la Memoria Descriptiva de parte, puesto que, debido a la antigüedad de la partida mencionada y de no haber hecho previamente la Determinación y lo Rectificación de Áreas y Linderos, se presume que dicha patida no contiene documentación gráfica que certifique su ubicación, puesto que los linderos descritos en el asiento adjunto al presente expediente no señalan características físicas NO PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE la ubicación correspondiente al predio. Bajo dichos argumentos, se acredita que la documentación técnica de parte no corresponde a la realidad física del predio, tampoco puede determinarse en campo, ni en la base gráfica, si la construcción del cerco de palos y púas realizado por la Sra. María Noelina Clavo Romero, corresponde en ubicación in situ al Km 8.5 o del Km 10, no cumpliendo en ese caso con el requisito fundamental para que la entidad pueda visar los planos. Por tanto, se debe declarar IMPROCEDENTE lo solicitado mediante Reg. N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, sobre Visación de planos para determinación de áreas y linderos del predio inscrito en la PE N° 02200727

Por tales razones y conforme a los fundamentos expuestos, la Oficina General de Asesoría Legal, concluye en:

- ACUMULAR los Expedientes N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, y el Expediente N° 28171-0 de fecha 12 de agosto del 2024, al haber conexión en las pretensiones, de conformidad con el artículo 160ª del TUO de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.
- DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por la administrada, la Sra. María Noelina Clavo



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

Romero, identificada con DNI N° 27271451, mediante expediente con registro sisgado N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, sobre la visación de planos para rectificación y/o limitación de áreas, linderos y medidas perimétricas del predio ubicado en el Distrito de Pimentel, en merito a los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos en el presente informe.

- Respecto a la visación de planos para rectificación y/o limitación de áreas, linderos y medidas perimétricas, EMITIR el acto resolutorio a través de la Gerencia Desarrollo Territorial e Infraestructura, y NOTIFICAR al Segundo Elías Mondragón Cruz, quien actualmente es el apoderado de la Sra. María Noelina Clavo Romero, según Carta poder inscrito con Partida Electrónica N° 15535769 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima; así como a las oficinas competentes para conocimiento y fines pertinentes.

Que mediante Memorando N° 000132-2024-MDP/GDTI [23369 - 28] de fecha 28 de octubre del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, señala que de conformidad a lo establecido en el TUPA de esta entidad edil, con Código N° PA14295539 sobre Visación de planos para prescripción adquisitiva o título supletorio y para rectificación y/o delimitación de áreas y linderos concordante con el art. 82 del ROF - Reglamento de Organización y Funciones, es competencia de su Despacho resolver sobre dicho procedimiento administrativo.

Por lo cual, remite el presente expediente a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, para la emisión del acto resolutorio correspondiente, sólo sobre la Visación de planos y memoria descriptiva para determinación de áreas y linderos solicitado mediante Reg. N° 23369-0, 23369-1, 23369-6, 23369-14, 23369-21. Que una vez resuelto sobre dicho expediente administrativo, el presente expediente, deberá ser DEVUELTO a esta Gerencia para proseguir con la emisión del acto resolutorio respecto a la Oposición presentada en el Reg. N° 28171-0.

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica siendo el órgano de asesoramiento encargado de asegurar que los actos administrativos de la Entidad se ajusten a Ley, así como ejecutar funciones consultivas en materia jurídica, encargada de organizar, evaluar y supervisar la ejecución de actividades de carácter jurídico y brindar asesoramiento sobre la adecuada interpretación, aplicación y difusión de las normas legales de la competencia municipal, ha cumplido con realizar el análisis legal respectivo.

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.- DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado mediante Reg. N° 23369-0 de fecha 11 de junio del 2024, solicitado por la Sra. María Noelina Clavo Romero, sobre Visación de planos y memoria descriptiva para determinación de área, linderos y medidas perimétricas del predio denominado: Terreno ubicado en el km 10 de la Carretera Chiclayo – Pimentel, de 13,803.00 m², cuya titularidad registral la ostenta la Sra. María Noelina Clavo Romero (asiento registral C0002), 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 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 la Página Web de la Institución.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

JCHM/jacg



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000139-2024-MDP/GDTI-SGDT [23369 - 31]

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 07/11/2024 - 16:53:32

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Municipalidad distrital Pimentel, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 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/>

VoBo electrónico de:

- GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
RICARDO AUGUSTO ZAPATA LOZADA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
06-11-2024 / 13:10:41
- OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
MAYRA TERESA DE JESUS VELEZMORO DELGADO
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
06-11-2024 / 15:10:43