



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡Sonqoykipi T'ikarin!



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 540-2021-A-MDSS

San Sebastián, 03 de noviembre de 2021.

EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN.

VISTO: la Opinión Legal N° 584-2021-GAL-MDSS, Informe N° 813-2021-GDUR-MDSS, Informe N° 0460-2021-SGHU-GDUR-MDSS, FUT. N° 013452, que contiene el Expediente CU. N° 38083, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley n.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; siendo que, de acuerdo con la Constitución Política del Perú, la autonomía de las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme a lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que *"La alcaldía es el órgano ejecutivo del gobierno local. El alcalde es el representante legal de la municipalidad y su máxima autoridad administrativa"*;

Que, el numeral 6 del artículo 20°, del cuerpo normativo en referencia, entre otros son atribuciones del alcalde: *"Dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas"*; asimismo el artículo 39° del citado cuerpo normativo establece *"Las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo"*;

Que, según el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que el Principio de legalidad es que todas 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, por el Principio del Debido Procedimiento Administrativo recogido por el TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS se reconoce a los administrados el goce a derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, es decir derecho a contestar los escritos dirigidos a ellos, a ser notificados, a defenderse cuando crean que sus derechos o intereses sean vulnerado y al interponer recursos administrativos;

Que, a través del Expediente administrativo Nro. 12490-2005, de fecha 25 de noviembre de 2005, el administrado BENIGNO CHARA CUSI, solicita la subdivisión de la APV, Francisco Bolognesi;

Que, mediante la Resolución de Alcaldía N° 283-2007-A-GAJ-MDSS, de 10 de julio de 2007, se aprueba la Sub División del predio matriz de 3,327.16m2, Perímetro de 236.65 ML, ubicado en el sector denominado Roccochayoc, del Distrito de San Sebastián, predio de propiedad de la APV, Francisco Bolognesi", asimismo autoriza la inscripción individualizada de los lotes que conforman la Sub División, de conformidad al plano de Sub División del lote matriz aprobado y la memoria descriptiva válidamente visada;

Que, a través de la Resolución de Alcaldía Nro. 222-A-2008-MDSS-SG, de 25 de abril de 2008, se dispone el apoyo a favor de la Asociación Pro Vivienda Francisco Bolognesi, con la suma de S/ 1.900.00 (mil novecientos con 00/100 soles), para la adquisición de 05 postes de Energía Eléctrica;

Que, de revisado, el Expediente administrativo Nro. 14695-2008, de fecha 22 de setiembre del año 2008, se advierte que el señor PEDRO ARIAS CHAMPI, Presidente de la Asociación Pro Vivienda Francisco Bolognesi, solicita rectificación de la Resolución de Alcaldía N° 283-2007-A-GAJ-MDSS, de 10 de julio de 2007;

Que, se ha emitido la Resolución de Alcaldía Nro. 845-2008-A-GAJ-MDSS, de 25 de noviembre de 2008, que aprueba la sub división del predio matriz de 3,327.16m2, perímetro de 236.25 ml, ubicado en el sector denominado Roccochayoc del Distrito de San Sebastián, la misma que no ha podido

"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡Sonqoykipi T'ikarin!



ser inscrita en los Registros Públicos, por existir algunas observaciones hechas por la Zona Registral N° X Sede Cusco;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 832-2010-A-GAL-MDSS, de 06 de diciembre del 2010, rectifica la Resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS, de Sub División del predio Matriz de propiedad de la APV. Francisco Bolognesi;

Que, en fecha 13 de marzo de 2019 el Administrado Antonio Wilfredo Quispe Ccanahuire, Presidente de la Asociación Pro Vivienda Francisco Bolognesi, solicita se sirva disponer a quien corresponda la emisión de la resolución aclaratoria de la Sub División aprobada a través de la Resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS de 25 de noviembre de 2008, señalando que: *i) que la asociación recurrente cuenta con una subdivisión aprobada por la Municipalidad la misma que se encuentra indicada en la resolución mencionada; ii) que la asociación recurrente tuvo que realizar un proceso de rectificación de área y linderos del predio matriz sobre el cual se realizó la subdivisión, razón por la cual la subdivisión aprobada deberá modificarse y adecuarse a la extensión, forma y linderos del nuevo predio rectificado; iii) ya cuenta con nuevo expediente técnico con las correcciones necesarias, el mismo que debe ser evaluado para poder generar una resolución aclaratoria de sub división;*

Que, mediante Esquela de Atención N° 115-2019-SGHU-GDUR-MDSS, de 21 de mayo de 2019, la Arquitecta Evaluadora de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, realiza las siguientes observaciones: *i) vista la documentación presentada y los antecedentes que obran en la gerencia sobre la subdivisión de la ADV. Francisco Bolognesi se observa que el terreno inscrito en la Partida N° 02013725 de la SUNARP, y registralmente tiene la condición de predio rústico, en ese sentido el procedimiento de subdivisión como tal, no corresponde para este caso, toda vez que este trámite únicamente es aplicable a predios urbanos, en concordancia al reglamento nacional de edificaciones y ley N° 29090; ii) si la finalidad del trámite es la aprobación de la lotización con fines urbanos, deberá reformularse la solicitud de subdivisión a la de aprobación de habilitación urbana, indicando la modalidad aplicable para este caso, por consiguiente las resoluciones emitidas anteriormente serán objeto de aclaración y/o nulidad; iii) justificar porque se está incrementando el área de los lotes; iv) los lotes 5, 6, 7, 8 y 9 por el fondo se encuentra dentro de área de protección ambiental, según su subdivisión aprobada, con R. A. N° 845-2008-A-GAL-MDSS de fecha 25 de noviembre de 2008; v) ajustar o modificar el área de sus lotes para que se pueda realizar la solicitud de resolución aclaratoria; vi) adjuntar su acta de aprobación de modificación de subdivisión de los socios de la asociación; vii) falta adjuntar formularios FUUU consignando los datos requeridos debidamente firmados y sellados por el profesional responsable y propietario o solicitante;*

Que, mediante Expediente Administrativo N° 4264-2019 de 22 de julio de 2019, la Asociación Pro Vivienda Francisco Bolognesi, representada por su Presidente Antonio Wilfredo Quispe Ccanahuire, realiza el levantamiento de observaciones señalando lo siguiente: *i) si bien es cierto que registralmente el predio se identificaría como predio rústico, resulta evidente que, por la constatación física que se ha realizado, dicho predio es urbano, razón por la cual, en su oportunidad la Municipalidad de San Sebastián emitió la respectiva resolución de subdivisión municipal, a lo que agrega que la Resolución N° 619-2014-SUNARP-TR-A emitida por el Tribunal Registral, señala que en la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales (...) y que tratándose de la inscripción de una subdivisión en mérito a una resolución municipal, no podrá ser objeto de cuestionamiento en sede registral la naturaleza del predio, pues la municipalidad para emitir la resolución aprobando la subdivisión ha valorado la realidad física del predio, esto es, su condición urbana; ii) asimismo aclara que no se está incrementando el área de los lotes, únicamente se está procediendo a sincerar el área que realmente ocupan dentro del polígono del predio matriz reconocido en el procedimiento de subdivisión, por lo que aclara que, el plano presentado muestra únicamente el área de los lotes que no se halla inmerso en la zona de riesgo, por cuanto la asociación no pretende cubrir la infracción de algunos vecinos; iii) aclara que cuenta con las facultades debidamente establecidas en el estatuto de la asociación, no resultando necesario el otorgamiento de facultades especiales, sin embargo, de verse superadas las demás observaciones cumplirá con acredita la existencia de facultades especiales de aclaración de subdivisión municipal; iv) que cumpla con adjuntar los formatos señalados una vez se deje sin efectos las observaciones planteadas;*

Que, a través del Expediente Administrativo Nro. 38083, de 28 de junio de 2021, el administrado Antonio Wilfredo Quispe Ccanahuire, reitera el pedido de resolución aclaratoria, bajo los siguientes fundamentos:

“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡Sonqoykipi T'ikarin!



(...) SEPTIMO.- Pretender que la solicitante varié su pedido para solicitar la *habilitación Urbana*, resulta absolutamente incongruente con el expediente administrativo que el año 2008 sustento y/o justifico la subdivisión municipal como predio de naturaleza Urbana, naturaleza sobre el cual el Registro Público no puede realizar observación alguna, tal como se confirma en los extremos resueltos por el Tribunal Registral, ultima instancia de calificación registral.

OCTAVO.- Conviene agregar que el pedido de resolución aclaratoria de subdivisión no pretende modificar el diagrama de ubicación e identificación de las vías y lotes, sino únicamente lograr la debida adecuación de la resolución de subdivisión a la realidad física y registral del predio, predio que fue materia de rectificación de área y linderos, a menor área, por lo que adicionalmente se precisa, que la variación de área tuvo por principal finalidad, únicamente sincerar el área y linderos del predio materia de subdivisión.

Que, mediante Informe N° 0460-2021-SGHU-GDUR-MDSS, de 23 de agosto, la Sub Gerente de Habilitaciones Urbanas, visto los antecedentes y hecho el análisis, emite Opinión Técnica, del cual concluye: *IMPROCEDENCIA de la solicitud del administrado (emisión de resolución aclaratoria de la R.A. N° 845-2008-A-GAJ-MDSS)*, así mismo refiere que el predio denominado *Roccochayoc*, correspondiente a la Apv Francisco Bolognesi, no ha sido declarado habilitado a través de ningún acto administrativo que determine que el mismo ha pasado a ser urbano, por lo tanto no es susceptible del trámite de subdivisión. El administrado debe de iniciar el trámite de *Habilitación Urbana* del predio *Roccochayoc* de propiedad de la Apv Francisco Bolognesi, en la modalidad que sea correspondiente. Una vez aprobado el procedimiento administrativo de *Habilitación Urbana*, las resoluciones referentes al Predio *Roccochayoc* de propiedad de la Apv Francisco Bolognesi, emitidas anteriormente, serán objeto de aclaración y/o nulidad;

Que. La Asesora legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, a través del Informe Legal N° 454-2021-AL.GDUR-MDSS/C. OPINA: se emita el acto resolutorio correspondiente que declare improcedente la solicitud de emisión de resolución aclaratoria de la resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS;

Que, mediante Opinión Legal N° 584-2021-GAL-MDSS, de 21 de octubre de 2021, la Gerente de Asuntos Legales, visto los antecedentes y hecho el análisis correspondiente, emite la siguiente Opinión Legal: declarar la *IMPROCEDENCIA* de la solicitud de emisión de resolución aclaratoria de la resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS, de 25 de noviembre de 2021, formulada por el Administrado Antonio Wilfredo Quispe Ccanahuire, Presidente de la APV. Francisco Bolognesi;

ANÁLISIS:

CON RESPECTO A LA ACLARACIÓN Y/O RECTIFICACIÓN DE LA Resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS

Que, Sobre el particular, se tiene que la Resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS, de 25 de noviembre de 2008, resolvió aprobar la subdivisión del predio matriz de 3,327.16 m² y perímetro de 236.62 ml. del predio ubicado en el Sector de Roccochayoc del Distrito de San Sebastián, Provincia y Región del Cusco, predio de la APV. Francisco Bolognesi conforme al plano de subdivisión y memoria descriptiva. Dicho acto administrativo ha sido materia de rectificación mediante la Resolución de Alcaldía N° 832-2010-A-GAL-MDSS, mediante la cual se ha efectuado un nuevo cuadro resumen de áreas de fracciones y se establece que el predio matriz cuenta con un área de 3,327.16 m².

Respecto a la naturaleza del predio, el propio usuario señala que: "*si bien es cierto que registralmente el predio se identificaría como predio rustico, resulta evidente que por constatación física que se ha realizado, dicho predio es urbano*". Al respecto la Ley 29090 Ley de regulación de habilitaciones Urbanas y de edificaciones, señala a la *Habilitación Urbana* como el proceso de convertir un lote rustico en urbano; en el presente caso, el predio denominado *Roccochayoc*, correspondiente a la APV. Francisco Bolognesi no ha sido declarado habilitado a través de ningún acto administrativo que determine que el mismo ha pasado a ser urbano, asimismo, los documentos emitidos por SUNARP Cusco (Partida Electrónica, Certificado Registral Inmobiliario, Esquela de Observación) consignan que el Predio *Roccochayoc* inscrito en P.E. 02013725 es un predio rustico;

"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

¡Sonqoykipi T'ikarin!



Que, del procedimiento administrativo de subdivisión, se tiene el artículo 3º numeral 8 del D. S. N° 006-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, señala: *“La subdivisión de predio urbano, es la subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. Siendo que la subdivisión es siempre de un lote urbano y esta se constituye como un procedimiento complementario a la Habilitación Urbana*, conforme así se denota en el D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbano y Licencias de Edificación. En ese entender, se tiene que en el presente caso, el predio Rocochayoc, correspondiente a la APV. Francisco Bolognesi, tiene la condición de predio rustico y no ha sido declarado habilitado a través de ningún acto administrativo que determine que el mismo ha pasado a ser urbano, por lo que el procedimiento de subdivisión como tal no corresponde para este caso, toda vez que este trámite es aplicable únicamente a predios urbanos;

Que, del procedimiento administrativo de Habilitación Urbana, se tiene que del análisis y valoración de los documentos que conforman parte el expediente se desprende que, si la finalidad del procedimiento administrativo es la aprobación de la lotización con fines urbanos, el administrado deberá reformular la solicitud de emisión de resolución aclaratoria de la Resolución de Alcaldía N° 845-2008-A-GAJ-MDSS, a la de aprobación de Habilitación Urbana, indicando la modalidad aplicable a este caso; por consiguiente, las resoluciones emitidas anteriormente serán objeto de aclaración y/o nulidad, asimismo, se precisa, el hecho de que la esquila de observación emitida por SUNARP Cusco de fecha 12 de setiembre de 2012, señala que *“corresponde al propietario con derecho inscrito solicitar como acto previo la habilitación urbana”*;

Que, estando a lo precedentemente expuesto y de conformidad con lo establecido en el inciso 20 del artículo 20º de la Ley n.º 27972 Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE, la solicitud presentada por el Administrado ANTONIO WILFREDO QUISPE CCANAHUIRE, PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA FRANCISCO BOLOGNESI, SOBRE EMISIÓN DE ACTO RESOLUTIVO DE ACLARACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 845-2008-A-GAJ-MDSS, de 25 de noviembre de 2008, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – SUBSISTENTE en todos sus extremos la recurrida Resolución.

ARTICULO TERCERO. – ENCARGAR, a la Oficina de Central de Notificaciones la notificación de la presente resolución al señor ANTONIO WILFREDO QUISPE CCANAHUIRE, presidente de la Asociación Pro Vivienda Francisco Bolognesi, en la Prolongación Bolívar N° 500 del Distrito de San Sebastián, Provincia y Región Cusco.

ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos, la publicación de la presente resolución en el portal Institucional www.munisansebastian.gob.pe, de la Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN SEBASTIÁN

Mario Teófilo Lgaiza Moriano
ALCALDE

C.C.
Alcaldía
Ger Municipal
GDUR
OTSI
Administrado
Archivo



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

Abog. Sandy Minnelli Paz-Oviedo
SECRETARÍA GENERAL

“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”