



Municipalidad  
de  
**San Isidro**

"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"

## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 287

San Isidro, 17 SET. 2012

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO

### VISTO:

El anexo "D" del Expediente N° 246820, a través del cual la Sra. **ONDINE SCHVARTZMAN LEVY**, identificada con DNI N° 09339161, y con domicilio en Av. Aurelio Miro Quesada N° 196 dpto. N° 801, Distrito de San Isidro; interpone Recurso de Apelación en contra de la Resolución de Gerencia Municipal N° 637-2012-0200-GM/MSI, y;

### CONSIDERANDO:

Que, mediante el Expediente N° 246820, recepcionado con fecha 26.10.2011, la recurrente solicitó la actualización catastral del inmueble de su propiedad ubicado en Calle Los Sauces N° 325-329, distrito de San Isidro, en atención a la Ampliación, Independización y Modificatoria de Declaratoria de Fábrica inscritas en vía de Regularización, al amparo de la Ley N° 27157 y Documento Privado de Reglamento Interno e Independización con firma legalizada del 20 de julio de 2007, que obra en las Partidas registrales N° 12124249, 12124300, 12124301, 12124302 y 12124303;

Que, en atención a ello, la Subgerencia de Catastro Integral con el Oficio N° 0663-09-1310-SCIN-GDU/MSI remitido a la administrada con fecha 05.11.2009, puso en conocimiento que se procedió a actualizar las fichas catastrales de su propiedad, adjuntándose la misma para los fines del caso;

Con anexo "A", la Administrada solicita la corrección de las Fichas Catastrales de las Unidades Inmobiliarias 1 y 2 señalando que en la Unidad Inmobiliaria 1 se consignan áreas verificables de 275.40 m<sup>2</sup>, cuando la Partida Registral tiene una sumatoria de 245.65 m<sup>2</sup>, por lo cual manifiesta que es claro que se le están sumando áreas que le pertenecen a la Unidad Inmobiliaria 2 de acuerdo a las Partidas Registrales presentadas; asimismo indica que según las referidas fichas registrales la Unidad Inmobiliaria 1 se encuentra signada con la numeración N° 325 y tiene un área de 245.65 m<sup>2</sup>; y la Unidad Inmobiliaria N° 2 le corresponde la numeración N° 329 y tiene 80.61 m<sup>2</sup> en el primer piso y área techada en el segundo piso;

Que, en relación a lo manifestado por la Administrada, la Subgerencia de Catastro Integral mediante Oficio N° 0087-10-1310-SCIN-GDU/MSI remitido a la administrada con fecha 02.02.2010, puso en conocimiento que En la Unidad Inmobiliaria N° 1, con partida registral N° 12124299, del predio ubicado en Calle Los Sauces N° 0325, el área ampliada se encuentra dentro de los linderos oficiales inscritos de esta Unidad, por lo que oficialmente no se puede considerar el área ampliada para la unidad N° 02; precisando, además, que el área verificada de la Unidad Inmobiliaria N° 1 es de 275.40 m<sup>2</sup>, resultado de los 245.65 m<sup>2</sup> que se consignan en la Partida Registral N° 12124299 más 29.75 m<sup>2</sup> aprobados con Resolución de Licencia N° 0362-07-12.1.0-SOP-GACU/MSI y ratificado con la Resolución de Conformidad de Obra N° 078-09-12.1.0-SOP-GACU/MSI;





**"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"**

Que, sin perjuicio de ello, la Subgerencia de Catastro Integral con el Informe N° 0062-2010-1310-SCIN-GDU/MSI de fecha 10.02.2011 refiere a la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano que la inscripción realizada del inmueble se ha efectuado sin ninguna carga u observación referente al numero de estacionamientos requeridos, motivo por el cual solicita a dicha unidad orgánica determine los parámetros normativos que incumple el inmueble;

Que, en atención a ello, la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano con el Informe N° 183-2010-12.0.0- GACU/MSI de fecha 15.03.2010 concluye que la ampliación y remodelación de la fábrica del predio de la administrada, presenta déficit de estacionamientos e incompatibilidad de uso respecto de la zonificación RDM sector 3, según Ordenanza N° 1067-MML, normas vigentes al momento de la inscripción de la fábrica;

Que, mediante anexo "B", ingresado con fecha 22 de marzo de 2010, la Administrada adjunta los Planos Catastrales, señalando que con ellos se acredita que las construcciones realizadas en el 2° piso de la Unidad Inmobiliaria N° 2 están sobre el íntegro de dicha Unidad y no invaden los aires de la Unidad Inmobiliaria N° 1;

Que, en relación a lo manifestado por la Administrada, la Subgerencia de Catastro Integral mediante Oficio N° 0204-10-1310-SCIN-GDU/MSI remitido a la administrada con fecha 26.03.2010, puso en conocimiento que dicha Subgerencia había registrado la propiedad de la administrada con carga de estacionamientos y la observación respecto al uso, puesto que no se cumple con lo dispuesto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 00891-06-19.1-SLAM-GACU/MSI emitido con fecha 23 de octubre del 2006, el cual figura en el Título Archivado respectivo;

Que, a través del Informe N° 0439-2011-1310-SCIN-GDU/MSI de fecha 31.03.2011 la Subgerencia de Catastro Integral, pone en conocimiento los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano teniendo en cuenta las conclusiones de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano, recomendando se realice la consulta a la Gerencia de Asesoría Jurídica con la finalidad de que se pronuncie respecto a que si es viable o no la actualización de la ficha catastral de l predio de acuerdo a la partida registral por existir transgresiones a los parámetros urbanísticos;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye en que no sería viable que se actualice la ficha catastral de un predio de acuerdo a la partida registral, si es que ésta última contiene información que transgrede las normas municipales, contraviniendo lo consignado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones utilizando para el trámite de regularización; recomendando que la Gerencia de Desarrollo Urbano comunique del hecho a la Procuraduría Pública Municipal a fin de que se inicien las acciones que correspondan para anular el asiento registral que vulnera las normas municipales;

Que, en atención a ello, la Gerencia Municipal, mediante Pase N° 1127-2010-0200-GM/MSI remitió los actuados a la Procuraduría Pública Municipal para que inicie las acciones legales correspondientes a efectos de solicitar la nulidad de la inscripción registral bajo análisis;





**"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"**

Que, en efecto, la Procuraduría Pública Municipal con el Informe N° 009-2012-0700-PPM/MSI de fecha 10.05.2012 concluye que para poder dar inicio a las acciones legales correspondientes y demandar la nulidad del Asiento Registral antes citado, al contravenir el principio de legalidad, resulta necesario que se expida previamente resolución motivada en la que se identifique el agravio que dicha inscripción produce a la legalidad administrativa y al interés público, así como a la autonomía municipal;

Que, a través de la Resolución de Gerencia Municipal N° 637-2012-0200-GM/MSI de fecha 18.06.2012, debidamente notificada con fecha 05.07.2012, se declaró que el Informe Técnico de Verificación del Verificador responsable, Ing. Civil Jorge Humberto Loza Sáez adjunto al Formulario Registral N° 2 Ley N° 27157 – FOR, presentado con fecha 20.DIC.2007, ante la Oficina Registral de Lima, e inscrito el 28.02.2008 en la Partida N° 49072088, Asiento B00001, y en las Partidas N° 12124299, N° 12124300, N° 12124301, N° 12124302 y N° 12124303 del Registro de Predios, sobre declaración de ampliación y modificación de fábrica e independización del predio ubicado en Calle Los Sauces N° 325-329 – San Isidro; agravia la legalidad administrativa y el interés público, por lo que corresponde demandar su nulidad en la vía judicial; señalándose además que se deberá solicitar a la SUNARP el inicio del procedimiento sancionador contra el Verificador Responsable por la falta incurrida en su informe técnico;

Que, en atención a ello, la administrada a través del anexo "D" del Expediente N° 246820 interpuso con fecha, 25.07.2012, Recurso de Apelación en contra del citado Acto Administrativo, señalando que la Ordenanza N° 950-MML de fecha 8 de junio 2006 ratificada por la Municipalidad de San Isidro mediante Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, establece en su anexo 4 Ítem C2, que los predios ubicados en zonas residenciales que a la fecha tengan en funcionamiento actividades de servicios, oficinas administrativas o comerciales, podrán desarrollar las mismas hasta que la edificación que las acoge sea demolida, por lo cual el Verificador responsable no podía consignar en el Informe Técnico de Verificación la observación consistente a la transgresión de la normatividad de los parámetros urbanísticos y edificatorios cuando la propia normatividad municipal declaraba legítimo el funcionamiento de oficinas para ese predio;

Que, al respecto, se debe indicar que el subnumeral 3.6 del numeral 3 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que las Municipalidades en materia del espacio físico y uso del suelo tienen como funciones específicas exclusivas el de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica y Apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación;

Que, por su parte el numeral 1 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que 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, Morón Urbina, opina sobre dicho principio que *"Como aplicación del principio de legalidad de la función ejecutiva, los agentes públicos deben fundar todas sus actuaciones – decisorias o consultivas – en la*





**"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"**

*normativa vigente. (...) Con acierto se señala que mientras los sujetos de derecho privado, pueden hacer todo lo que no está prohibido, los sujetos de derecho público solo pueden hacer aquello que le sea expresamente facultado. En otras palabras, no basta la simple relación de no contradicción. Se exige, además una relación de subordinación. O sea, que para la legitimidad de un acto administrativo es insuficiente el hecho de no ser ofensivo a la ley. Debe ser realizado con base en alguna norma permisiva que le sirva de fundamento."*

Que, el artículo 957° del Código Civil señala que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, lo cual concuerda con el artículo 89° de la Ley orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, que establece que los terrenos urbanos solo pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el reglamento nacional de Construcciones;

Que, los artículos 30° y 31° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, establecen que la zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos; y que su objeto es regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo, el cual se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y Arquitectónicos para cada zona) y el Índice de usos para la Ubicación de Actividades urbanas;

Que, de otro lado, los artículos 9°, numeral 9.1, 12° y 13° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, establecen que el verificador Responsable del trámite de Regularización, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación, el cual contiene la constatación, entre otros, del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, y que cuando el Verificador Responsable constata la existencia de transgresiones a la normatividad urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como "observaciones";

Que, en relación a que no se hizo referencia al certificado de Parámetros en el Informe de Verificación por no haber sido emitido por la Municipalidad, cabe indicar que la Administrada no ha adjuntado documentación que acredite dicho argumento, más aun teniendo en cuenta que obra en el Título Archivado del predio de la administrada un Certificado de Parámetros vigente hasta el 23 de abril del 2008, es decir vigente al momento de realizar la verificación, ya que según la documentación que obra en el expediente ésta se llevó a cabo el 23 de octubre del 2006, certificado en el cual se señala que el predio de la administrada tenía una zonificación de RDM (Residencial de densidad Media), por lo tanto la modificación que se le pretendía efectuar al uso no era compatible con la Zonificación, lo cual debió ser advertido por el Verificador Responsable; motivo por el cual se expidió la Resolución de Gerencia Municipal N° 637-2012-0200-GM/MSI de conformidad con el artículo 13° del TUO de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo;

Que, dicha norma establece que tiene legitimidad para obrar activa la entidad pública facultada por ley para impugnar cualquier actuación





**"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"**

administrativa que declare derechos subjetivos; previa expedición de resolución motivada en la que se identifique el agravio que aquella produce a la legalidad administrativa y al interés público, y siempre que haya vencido el plazo para que la entidad que expidió el acto declare su nulidad de oficio en sede administrativa;

Que, en efecto, el numeral 202.4 del artículo 202 de la Ley del Procedimiento Administrativo, refiere que en caso haya prescrito el plazo para declarar la nulidad de oficio (1 año), sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los dos (2) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa;

Que, en la Resolución de Gerencia Municipal N° 637-2012-0200-GM/MSI se indica, entre otros, que la asignación ilegal del uso de oficina y el déficit de estacionamientos, en un predio ubicado en Zonificación Residencial de Densidad Media, atenta contra el derecho a la tranquilidad de los vecinos de dicha zona residencial, afectando su calidad de vida, siendo de interés general en el distrito de San Isidro, la defensa y preservación de la calidad de vida de sus áreas residenciales, de conformidad con los artículos 8°, II, literal a) y 11° del Plan Urbano Ambiental de San Isidro, aprobado por Ordenanza N° 312-MML;

Que, de lo expuesto, se aprecia en consecuencia que la Resolución de Gerencia Municipal N° 637-2012-0200-GM/MSI, se encuentra debidamente motivada y asimismo de conformidad con el artículo 13° del TUO de la Ley del Proceso Contencioso Administrativo, identificado claramente el agravio que produce a la legalidad administrativa y al interés público, el Informe Técnico de Verificación del Verificador responsable, Ing. Civil Jorge Humberto Loza Sáez adjunto al Formulario Registral N° 2 Ley N° 27157 – FOR, presentado con fecha 20.DIC.2007, ante la Oficina Registral de Lima, e inscrito el 28.02.2008 en la Partida N° 49072088, Asiento B00001, y en las Partidas N° 12124299, N° 12124300, N° 12124301, N° 12124302 y N° 12124303 del Registro de Predios, sobre declaración de ampliación y modificación de fábrica e independización del predio de la recurrente, motivo por el cual ésta no ha desvirtuado los fundamentos que motivaron la resolución impugnada;

Que, por tanto, de conformidad con lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante el Informe N° 1520-2012-0400-GAJ/MSI; se aprecia que el acto administrativo impugnado se encuentra debidamente fundamentado y sustentado, motivo por el cual se concluye que la administrada no ha desvirtuado los fundamentos que motivaron el mismo;

De conformidad con lo establecido en el Artículo 17° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de San Isidro, aprobado por la Ordenanza N° 287-MSI;

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por **ONDINE SCHVARTZMAN LEVY** en contra de la Resolución de Gerencia Municipal N° 637-2012-0200-GM/MSI de fecha 18.06.2012; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución; en consecuencia confírmese la misma en todos sus extremos; dándose por agotada la vía administrativa.





"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"



**ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR a ONDINE SCHVARTZMAN LEVY** la presente Resolución en Av. Aurelio Miro Quesada N° 196 dpto. N° 801, Distrito de San Isidro

**ARTÍCULO TERCERO.- PONER EN CONCIMIENTO** el contenido de la presente Resolución a la Procuraduría Pública Municipal para su cumplimiento.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO**

.....  
**RAULA. CANTELLA SALAVERRY**  
Alcalde