



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 487 -2026-GM-MPI

Ica, 01 SEP 2026

VISTO: El Expediente Administrativo N.º 4030-2025; el recurso de apelación interpuesto por el señor ROBERTO LUCERO DEL RÍO contra la Resolución Gerencial N.º 900-2026-GDUAT-MPI; el Informe Técnico N.º 076-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI/MRRP; la Carta N.º 076-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI; la Hoja de Envío N.º 0009656; el Informe Técnico N.º 0155-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/CAGQ-AT; el Informe Legal N.º 0210-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/LPFL/AL; el Informe Legal N.º 1061-2026-TMGN-AL-GDUAT-MPI; el Informe N.º 2620-2026-GDUAT-MPI; el Informe Legal N.º 550-2026-OAJ-MPI, de fecha 25 de agosto de 2026; y demás actuados administrativos; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N.º 30305, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, reconoce a los gobiernos locales autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme al artículo 195 de la Constitución Política del Perú, los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local y prestan los servicios públicos de su responsabilidad, encontrándose facultados para administrar sus bienes y desarrollar las funciones inherentes a la organización del espacio físico, uso del suelo, vivienda, saneamiento y desarrollo urbano, dentro del marco de las competencias reconocidas por la Constitución y la ley;

Que, la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las municipalidades provinciales ejercen funciones específicas en materia de organización del espacio físico, uso del suelo, catastro, habilitación urbana, saneamiento físico legal y programas municipales de vivienda, correspondiéndoles adoptar las decisiones administrativas orientadas a la regularización y formalización de los predios comprendidos dentro de programas promovidos por la propia entidad;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, reconoce los principios de legalidad, debido procedimiento, impulso de oficio, informalismo, presunción de veracidad, eficacia, simplicidad y verdad material, los cuales vinculan a todas las autoridades administrativas y orientan la interpretación y resolución de los procedimientos sometidos a su competencia;

Que, el principio del debido procedimiento reconoce a los administrados el derecho a obtener una decisión debidamente motivada y fundada en derecho, emitida por autoridad competente y sustentada en la valoración integral de los hechos y medios probatorios incorporados al expediente;

Que, el principio de informalismo determina que las normas procedimentales sean interpretadas de forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, evitando que sus derechos resulten afectados por exigencias formales susceptibles de subsanación, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros ni el interés público;

Que, el principio de verdad material impone a la autoridad administrativa la obligación de verificar plenamente los hechos que sustentan sus decisiones y adoptar las medidas probatorias necesarias para alcanzar una conclusión concordante con la realidad, sin limitarse a una valoración fragmentaria o exclusivamente formal de la documentación presentada;

Que, mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2025-MPI se aprobó el régimen aplicable a los procedimientos administrativos de rectificación, ratificación y regularización de documentos pendientes para la obtención de títulos de propiedad correspondientes a la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", con la finalidad de fortalecer la seguridad jurídica, culminar procedimientos históricos de titulación y permitir la formalización registral de los derechos otorgados a sus beneficiarios;

Que, mediante Expediente Administrativo N.º 4030-2025, el señor ROBERTO LUCERO DEL RÍO, identificado con DNI N.º 21455070, solicitó la regularización de documentos para la obtención del título de propiedad del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Mz. G, Lote 35, Rubro D, Sector Primero, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N.º P07118680;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, como sustento de su pretensión, el administrado presentó el comprobante de pago por derecho de trámite, Formulario Único de Trámite, declaración jurada, solicitud histórica de inscripción, Orden de Pago N.° 130040 por derecho de adjudicación, publicidad registral del Lote 35, memorias descriptivas, planos de ubicación y localización, certificados de habilidad profesional, documentación correspondiente al Lote 36 y demás antecedentes municipales y registrales relacionados con el derecho invocado;

Que, la Partida Registral N.° P07118680 identifica el Lote 35 como un predio destinado a vivienda, con un área de 500.00 m², cuyas medidas perimétricas comprenden 10.00 metros de frente con la Avenida 1, 50.00 metros por el lado derecho con el Lote 34, 50.00 metros por el lado izquierdo con el Lote 36 y 10.00 metros por el fondo con el Lote 2, figurando como titular registral la Municipalidad Provincial de Ica;

Que, mediante Informe Técnico N.° 076-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI/MRRP, de fecha 27 de agosto de 2025, el Área Técnica de la Subgerencia de Asentamientos Humanos evaluó la solicitud y formuló observaciones relacionadas con la presentación de un escrito que precisara el contenido y fundamento de la petición, así como con la incorporación de una declaración jurada notarial de veracidad de la información presentada;

Que, dichas observaciones fueron comunicadas al administrado mediante Carta N.° 076-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI, recibida el 14 de noviembre de 2025, concediéndosele un plazo de diez días hábiles para presentar la documentación requerida;

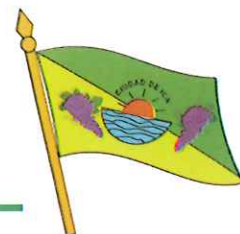
Que, mediante Hoja de Envío N.° 0009656, ingresada el 2 de diciembre de 2025, Roberto Lucero del Río presentó un escrito expresamente referido a la Carta N.° 076-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI y al Expediente Administrativo N.° 4030-2025, en el cual precisó el objeto de su solicitud, expuso los antecedentes municipales que sustentaban el derecho reclamado y manifestó acogerse a las disposiciones de la Ordenanza Municipal N.° 017-2025-MPI;

Que, en dicha oportunidad el administrado presentó una declaración jurada de veracidad con legalización notarial e identificación biométrica, mediante la cual asumió responsabilidad por la autenticidad y exactitud de la información y documentación incorporadas al procedimiento, quedando materialmente atendidas las observaciones comunicadas por la Subgerencia de Asentamientos Humanos;





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, la documentación fue recibida e incorporada al expediente antes de emitirse el pronunciamiento final. En consecuencia, formaba parte de los actuados que correspondía valorar conjuntamente, con independencia de la apreciación formulada respecto del plazo de subsanación, puesto que la Administración la admitió y contó con ella al momento de resolver;

Que, mediante Informe Técnico N.° 0155-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/CAGQ-AT, de fecha 17 de abril de 2026, el Área Técnica concluyó que la solicitud era técnicamente no viable, al considerar que la documentación presentada no acreditaba fehacientemente el derecho invocado y que la subsanación había sido realizada fuera del plazo otorgado;

Que, mediante Informe Legal N.° 0210-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/LPFL/AL, el Área Legal de la Subgerencia de Asentamientos Humanos enumeró los documentos incorporados al expediente, entre ellos el comprobante de pago original, FUT original, solicitud histórica de inscripción, Orden de Pago N.° 130040, certificado literal del Lote 35, documentación técnica, declaración jurada legalizada, certificado literal del Lote 36 y asiento registral de adjudicación; no obstante, concluyó que no existía documentación sustentatoria suficiente y recomendó declarar improcedente la solicitud;

Que, con base en los informes mencionados, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial emitió la Resolución Gerencial N.° 900-2026-GDUAT-MPI, de fecha 19 de mayo de 2026, mediante la cual declaró improcedente la solicitud presentada por Roberto Lucero del Río, señalando que no cumplió con adjuntar los requisitos ni presentó documentación que sustentara su derecho respecto del Lote 35;

Que, la referida resolución fue comunicada mediante Carta N.° 1621-2026-GDUAT-MPI y recibida por el administrado el 24 de junio de 2026;

Que, con fecha 13 de julio de 2026, Roberto Lucero del Río interpuso recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N.° 900-2026-GDUAT-MPI, cuestionando la falta de valoración de la documentación presentada mediante Hoja de Envío N.° 0009656 y sosteniendo que había cumplido con presentar la declaración jurada notarial, la solicitud histórica de inscripción, la orden de pago y los demás antecedentes municipales y registrales vinculados con su pretensión;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 establece que el plazo para interponer recursos administrativos es de quince días hábiles, mientras que el artículo 220 dispone que el recurso de apelación procede cuando la impugnación se sustenta en una diferente interpretación de las pruebas producidas o en cuestiones de puro derecho, debiendo elevarse los actuados al superior jerárquico;

Que, mediante Informe Legal N.º 1061-2026-TMGN-AL-GDUAT-MPI, de fecha 10 de agosto de 2026, se verificó que la impugnación fue presentada dentro del plazo legal y que correspondía elevar el expediente al superior jerárquico para su resolución;

Que, mediante Informe N.º 2620-2026-GDUAT-MPI, de fecha 12 de agosto de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial remitió a la Gerencia Municipal el Expediente Administrativo N.º 4030-2025, el recurso de apelación y los informes que sustentaron el acto impugnado, a efectos de emitir pronunciamiento en segunda instancia administrativa;

Que, el artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 establece que la motivación del acto administrativo debe ser expresa, sustentada en hechos probados relevantes y en razones jurídicas que justifiquen la decisión adoptada, no resultando admisibles fórmulas generales, oscuras, contradictorias o insuficientes para el caso concreto;

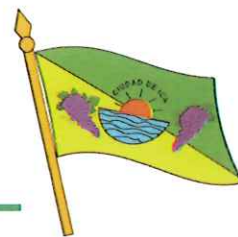
Que, la Resolución Gerencial N.º 900-2026-GDUAT-MPI declaró improcedente la solicitud bajo la afirmación de que el administrado no presentó documentación sustentatoria; sin embargo, esta premisa no guarda correspondencia con los propios actuados, debido a que el expediente contiene documentos administrativos, municipales, técnicos y registrales que permiten reconstruir el origen, extensión y ejecución parcial del derecho invocado;

Que, la solicitud histórica de inscripción presentada por Roberto Lucero del Río corresponde a un terreno destinado a vivienda con una extensión de 1,000 m² dentro del Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida". Este antecedente se encuentra relacionado con la Orden de Pago N.º 130040, emitida por la Municipalidad Provincial de Ica el 17 de febrero de 1995, por concepto de adjudicación de un terreno de igual extensión;

Que, la concordancia entre la solicitud originaria y el pago municipal permite establecer que el procedimiento de adjudicación promovido por el recurrente



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



estuvo referido a un área de 1,000 m² y no únicamente a un lote individual de 500.00 m²;

Que, la documentación registral acredita que la sociedad conyugal integrada por Roberto Lucero del Río y María Luisa Medina Pacheco adquirió la titularidad del Lote 36, Mz. G, Rubro D, Sector Primero, inscrito en la Partida Registral N.º P07118681, con un área de 500.00 m², en mérito al Título de Propiedad N.º 1409, de fecha 11 de octubre de 1996, y a la Resolución de Alcaldía N.º 526-2022-AMPI;

Que, la formalización registral del Lote 36 constituye el reconocimiento de una parte del derecho originado en la adjudicación municipal promovida por el recurrente, toda vez que dicho predio forma parte del mismo sector, posee una extensión de 500.00 m² y colinda directamente con el Lote 35;

Que, el Lote 35, inscrito en la Partida Registral N.º P07118680, posee igualmente un área de 500.00 m² y permanece inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Ica. La suma de las extensiones correspondientes a los lotes 35 y 36 alcanza los 1,000 m² consignados en la solicitud histórica de inscripción y en la Orden de Pago N.º 130040;

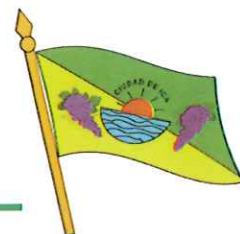
Que, la configuración física y registral acredita una secuencia coherente: existe un antecedente municipal por 1,000 m²; el Lote 36, con 500.00 m², ya se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal del recurrente; el Lote 35, directamente colindante y con los restantes 500.00 m², permanece bajo titularidad de la Municipalidad Provincial de Ica; y ambos predios completan exactamente la extensión del terreno inicialmente solicitado y pagado;

Que, esta correspondencia no deriva de una elección arbitraria entre distintos predios, sino de la ubicación contigua de dos lotes de iguales dimensiones, uno de los cuales ya fue formalizado a favor del recurrente y su cónyuge, sin que el expediente identifique otra ubicación compatible con los antecedentes históricos ni otro conjunto de lotes relacionado con la solicitud y el pago realizados;

Que, la Constancia de Entrega de Lotes N.º 564, emitida a nombre de María Luisa Medina Pacheco respecto de los lotes 33 y 34, corresponde a un antecedente administrativo distinto dentro del mismo programa municipal de vivienda. Su contenido no reemplaza ni invalida la solicitud de inscripción ni la Orden de Pago N.º 130040 vinculadas con el derecho invocado por Roberto Lucero del Río respecto del área conformada por los lotes 35 y 36;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, la primera instancia otorgó a la Constancia N.° 564 un alcance excluyente, omitiendo diferenciar los antecedentes correspondientes a cada adjudicación y sin valorar autónomamente la solicitud histórica del recurrente, el pago efectuado por 1,000 m², la inscripción del Lote 36 a favor de su sociedad conyugal y la continuidad física y registral con el Lote 35;

Que, el Informe Técnico N.° 076-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI/MRRP también contiene una contradicción respecto del área del Lote 35, pues consigna una extensión de 262.50 m² pese a que la Partida Registral N.° P07118680 y la documentación técnica incorporada al expediente establecen un área de 500.00 m² y medidas de 10.00 por 50.00 metros;

Que, dicha contradicción afecta un elemento central de la evaluación, debido a que los 500.00 m² del Lote 35, sumados a los 500.00 m² del Lote 36, coinciden con los 1,000 m² consignados en la solicitud histórica y en la documentación municipal de pago;

Que, tampoco existe una controversia de mejor derecho de propiedad que impida emitir pronunciamiento administrativo, puesto que el Lote 35 continúa inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Ica y no consta derecho registral incompatible a favor de un tercero, oposición de otro beneficiario ni título privado que determine la necesidad de remitir la controversia al Poder Judicial;

Que, el procedimiento no tiene por objeto resolver un conflicto entre particulares, sino culminar la formalización de un derecho derivado de antecedentes producidos dentro del propio Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", supuesto comprendido en la Ordenanza Municipal N.° 017-2025-MPI;

Que, la antigüedad de los documentos municipales no justifica excluirlos automáticamente ni exigirles las mismas condiciones formales aplicables a documentos expedidos actualmente. La solicitud histórica y la Orden de Pago N.° 130040 encuentran corroboración objetiva en la adjudicación ya formalizada del Lote 36 y en la existencia del Lote 35 como predio colindante de igual extensión;

Que, la declaración jurada notarial presentada por el recurrente refuerza la presunción de veracidad de los antecedentes aportados y lo somete a las responsabilidades administrativas, civiles y penales derivadas de una eventual



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



falsedad, sin perjuicio de las facultades de fiscalización posterior reconocidas a la entidad;

Que, la controversia resuelta por la primera instancia no estaba vinculada con la falta de habilitación del administrado para promover el procedimiento, sino con la suficiencia de los documentos presentados. Por tanto, la categoría de improcedencia fue aplicada incorrectamente a una cuestión correspondiente al fondo de la pretensión;

Que, la segunda instancia administrativa se encuentra facultada para efectuar una valoración distinta de las pruebas incorporadas y resolver definitivamente la controversia, sin reproducir actuaciones que ya cuentan con sustento documental suficiente;

Que, la identidad del solicitante se encuentra acreditada; el predio está plenamente individualizado mediante la Partida Registral N.º P07118680; su extensión y colindancias constan registralmente; el antecedente de 1,000 m² se encuentra respaldado por la solicitud histórica y la Orden de Pago N.º 130040; el Lote 36 ya fue adjudicado e inscrito a favor del recurrente y su cónyuge; el Lote 35 colinda directamente con aquel, completa la extensión originaria y permanece inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Ica; y no existe derecho incompatible a favor de tercero;

Que, mediante Informe Legal N.º 550-2026-OAJ-MPI, de fecha 25 de agosto de 2026, la Oficina de Asesoría Jurídica concluyó que la Resolución Gerencial N.º 900-2026-GDUAT-MPI se sustentó en una valoración fragmentaria de los medios probatorios, confundió antecedentes correspondientes a adjudicaciones distintas, omitió la relación física y registral existente entre los lotes 35 y 36 y afirmó la inexistencia de documentación pese a que el expediente contiene elementos suficientes para resolver el fondo;

Que, el referido informe opinó declarar fundado el recurso de apelación, revocar la resolución impugnada y, reformándola, declarar procedente la solicitud de regularización de documentos para la obtención del título de propiedad del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Mz. G, Lote 35, Rubro D, Sector Primero, inscrito en la Partida Registral N.º P07118680;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, de conformidad con los principios de legalidad, debido procedimiento, verdad material, informalismo, presunción de veracidad, eficacia, celeridad y economía procedimental, corresponde estimar el recurso de apelación y resolver definitivamente la pretensión, debido a que el expediente contiene elementos suficientes para reconocer la correspondencia entre el antecedente municipal de 1,000 m² y los actuales lotes 35 y 36;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N.º 162-2025-AMPI, el Alcalde ha delegado al Gerente Municipal la facultad de resolver los recursos de reconsideración de sus propios actos, así como los recursos de apelación interpuestos contra actos administrativos emitidos por órganos jerárquicamente dependientes, de conformidad con el artículo 12, numeral 6, del Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Ordenanza Municipal N.º 044-2024-AMPI; y 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 FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el señor ROBERTO LUCERO DEL RÍO, identificado con DNI N.º 21455070, contra la Resolución Gerencial N.º 900-2026-GDUAT-MPI, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución y en el Informe Legal N.º 550-2026-OAJ-MPI.



ARTÍCULO SEGUNDO. - REVOCAR la Resolución Gerencial N.º 900-2026-GDUAT-MPI, de fecha 19 de mayo de 2026, que declaró improcedente la solicitud de regularización de documentos para la obtención del título de propiedad presentada por el señor Roberto Lucero del Río.

ARTÍCULO TERCERO.- REFORMANDO la decisión impugnada, **DECLARAR PROCEDENTE** la solicitud de regularización de documentos para la obtención del título de propiedad del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Mz. G, Lote 35, Rubro D, Sector Primero, distrito, provincia y departamento de Ica, con un área de 500.00 m², inscrito en la Partida Registral N.º P07118680, a favor del señor ROBERTO LUCERO DEL RÍO y su sociedad conyugal, conforme a los antecedentes



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



municipales y registrales acreditados en el Expediente Administrativo N.º 4030-2025.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial y la Subgerencia de Asentamientos Humanos, dentro del ámbito de sus competencias, continúen las actuaciones administrativas, documentales y registrales correspondientes a la expedición y formalización del título de propiedad del predio descrito en el artículo precedente, sin reabrir la evaluación de los aspectos resueltos definitivamente en segunda instancia.

ARTÍCULO QUINTO.- PRECISAR que la declaración de procedencia y la continuación de las actuaciones de formalización quedan sujetas a las facultades de fiscalización posterior de la Municipalidad Provincial de Ica, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, sin que ello suspenda ni impida el cumplimiento de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO.- DECLARAR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA con la emisión de la presente resolución, de conformidad con el literal b) del numeral 228.2 del artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, quedando a salvo el derecho del administrado de acudir a la vía jurisdiccional en la forma prevista por el ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- ENCARGAR a la Oficina General de Secretaría la notificación de la presente resolución al señor Roberto Lucero del Río, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, a la Subgerencia de Asentamientos Humanos y a las demás unidades orgánicas competentes, con las formalidades previstas en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Ica, conforme a las disposiciones de transparencia y acceso a la información pública aplicables.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Econ. Luis Vásquez Cornejo
GERENTE MUNICIPAL

