"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 646 -2026-GM-MPI

Ica, 06 NOV 2026

VISTO: El Expediente Administrativo N° 04039-2026-MPI (Reg. N° 4039-2025), conteniendo la solicitud promovida por la administrada **MARÍA DEL ROSARIO REQUEJO VARGAS**; la Resolución Gerencial N° 351-2026-GDUAT-MPI de fecha 24 de marzo de 2026; la solicitud de Nulidad de Oficio interpuesta por la administrada con Hoja de Envío N° 0006707-2026 de fecha 05 de agosto de 2026; el Informe N° 1323-2026-GDUAT-MPI y el Informe Legal N° 1483-2026-TMGN-AL-GDUAT-MPI obrantes a folios del expediente; y el Informe Legal N° 0687-2026-OAJ-MPI; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 27680 de Reforma Constitucional, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico de la República.

Que, de igual forma, el numeral 1 .1 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (y concordante con el marco procedimental aplicable), consagra el *Principio de Legalidad*, precisando que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, a la ley y al derecho, dentro de las facultades atribuidas y conforme a los fines previstos en la norma.

Que, en el marco de las competencias municipales establecidas en el numeral 4.1 del artículo 41 ° de la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, concordante con el numeral 1 .4 del artículo 79° de la Ley N° 27972, las municipalidades provinciales ejercen atribuciones en materia de saneamiento físico-legal de la propiedad formal e informal dentro de su jurisdicción.

Que, en uso de dichas atribuciones, la Municipalidad Provincial de Ica promulgó la **Ordenanza Municipal N° 017-2025-MPI**, publicada el 02 de julio de 2025, la cual declara de Interés Público y aprueba el Reglamento del Procedimiento Administrativo para la Rectificación, Ratificación y Regularización de Documentos Pendientes para la Obtención del Título de Propiedad de la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida" (en adelante PMVTR). Dicha normativa tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica y el derecho irrestricto a la propiedad formal de los poseedores y adjudicatarios cuyas titulaciones no lograron la inscripción registral.

Que, amparándose en el marco tuitivo de la Ordenanza Municipal N° 017-2025-MPI, la administrada **MARÍA DEL ROSARIO REQUEJO VARGAS**, identificada con D.N.I. N° 22183560, ingresó una solicitud formal requiriendo la Regularización para la Obtención del Título de Propiedad del predio ubicado en la Habilitación Urbana Programa Municipal de Vivienda "La Tierra Prometida", Manzana A-2, Lote 16, Sector Primero - Rubro C, provincia y departamento de Ica, el mismo que corre inscrito en la Partida Registral N° P07120506 de la Zona Registral N° XI - Sede Ica a nombre de la Municipalidad Provincial de Ica.

Que, evaluada la documentación presentada por la administrada, la Subgerencia de Asentamientos Humanos emitió el *Informe Técnico N° 0049-2025-SGAAHH-GDUAT-MPI/KNCG* (fojas 35-44), dejando constancia de la presentación de: Formulario Único de Trámite (FUT), copia legalizada de D.N.I., Certificado Literal de la Partida N° 11005980 sobre Separación de Régimen Patrimonial, Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Localización, Impuesto Predial cancelado, Certificado Literal de la Partida P07120506, así como el Título de Propiedad Original N° 1620 otorgado con fecha 21 de noviembre de 1997 por la Municipalidad Provincial de Ica a favor de don **ELVIS MARLÓN HUAMÁN VENTURA**, suscrito formalmente por el exalcalde Lic. Pedro Carlos Ramos Loayza.

Que, asimismo, consta en el expediente el Contrato Privado de Compraventa de fecha 15 de junio de 2016 (autorizado por letrado), mediante el cual el adjudicatario originario, Elvis Marlón Huamán Ventura, transfirió a favor de la administrada María del Rosario Requejo Vargas la totalidad de los derechos y acciones del predio predicho, cediendo la posesión continua e ininterrumpida que ejerce hasta la actualidad.

Que, asimismo, consta a fojas de actuados el Acta de Reunión de fecha 20 de octubre de 2025 celebrada en la Sala de Regidores de la entidad con la Comisión de

Margesí de Bienes y Formalización de la Propiedad, en la cual el exalcalde Lic. Pedro Carlos Ramos Loayza *reconoció y ratificó la autenticidad de la firma suscrita en el Título Original N° 1620*, confirmando el origen legítimo del título adjudicado en la década de 1990.

Que, no obstante la idoneidad documentaria y la verificación de la transferencia posesoria, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial (GDUAT), sustentada en el Informe Legal N° 0154-2026-SGAAHH-GDUAT-MPI/LRZG-AL, expidió la **Resolución Gerencial N° 351-2026-GDUAT-MPI** con fecha 24 de marzo de 2026, declarando **IMPROCEDENTE** la solicitud de regularización formulada por la administrada. Dicha resolución denegatoria basó su decisión en el argumento rigorista de que la administrada "no fue la beneficiaria directa de la adjudicación originaria" y que el contrato de compraventa privado solo tenía efectos inter partes.

Que, con fecha 05 de agosto de 2026 (Hoja de Envío N° 0006707-2026), la administrada interpuso un escrito de impugnación peticionando que la entidad ejerza su potestad de **Nulidad de Oficio** contra la Resolución Gerencial N° 351 - 2026-GDUAT-MPI. Fundamentó su pedido en la vulneración de su derecho de propiedad (Art. 70° de la Constitución), sosteniendo que la resolución viciada desnaturaliza el fin de la Ordenanza N° 017-2025-MPI, la cual fue concebida precisamente para sanear los trámites inconclusos y regularizar las transferencias no inscritas de los poseedores actuales.

Que, mediante Informe N° 1323-2026-GDUAT-MPI de fecha 06 de octubre de 2026, respaldado en el Informe Legal N° 1483-2026-TMGN-AL-GDUAT-MPI, la GDUAT elevó los actuados al despacho de la Gerencia Municipal para que, como superior jerárquico, examine la validez del acto cuestionado y resuelva la pretensión de nulidad formulada. PETENCIA JERÁRQUICA:

Que, el numeral 213.1 del Artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444 consagra la facultad de revisión de oficio al disponer: *"En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que lesionen el interés público o conculquen derechos fundamentales"*.

Que, respecto al factor temporal, el numeral 213.2 del acotado artículo establece que la facultad de la entidad para declarar la nulidad de oficio prescribe a los **dos (02) años** contados a partir de la fecha en que el acto haya quedado firme. En el presente

caso, al haberse dictado la Resolución Gerencial N° 351 -2026-GDUAT-MPI con fecha 24 de marzo de 2026, la Administración Municipal se halla plenamente dentro del plazo legal habilitante para ejercer la autotutela administrativa e invalidar el acto viciado.

Que, el numeral 213.2 del artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444 señala imperativamente que: *"La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario superior jerárquico al que emitió el acto que se invalida [...]"*. Siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano un órgano de línea subordinado, la competencia exclusiva e indelegable para emitir el acto invalidador recae sobre la **Gerencia Municipal** de la Municipalidad Provincial de Ica.

Que, el numeral 1 del Artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444 sanciona con nulidad de pleno derecho a los actos emitidos en contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. Del análisis sustantivo del expediente, se advierte que la resolución impugnada adolece de las siguientes ilegalidades:

Vicio Identificado	Base Normativa Vulnerada	Manifestación en el Expediente N° 04039-2026
Desviación del Fin de la Ordenanza N° 017-2025-MPI	Artículos 1° y 2° de la OM N° 017-2025-MPI; Principio de Legalidad.	Denegar la regularización porque la administrada no fue adjudicataria directa desnaturaliza la norma, la cual fue creada justamente para sanear el tracto sucesivo de poseedores derivados.
Vulneración a la Verdad Material y Motivación	Numeral 1.11 del Art. IV del Título Preliminar y Art. 3° num. 4 del TUO Ley N° 27444.	Ignorar la validez probada del Título Original N° 1620 y la vigencia del contrato de transferencia privada otorgado por el beneficiario inicial.
Vulneración al Debido Procedimiento	Art. 139° inc. 3 de la Constitución; Principio de Informalismo (num. 1 .6 Art. IV).	Rechazar liminarmente la solicitud en lugar de encauzar el procedimiento de saneamiento predial e instruir la subsanación de exigencias registrales.

Que, como lo confirma el **Informe Legal N° 0687-2026-OAJ-MPI** de la Oficina de Asesoría Jurídica, la resolución cuestionada desvirtúa el espíritu integrador y pacificatorio del proceso de formalización en "La Tierra Prometida", imponiendo criterios formalistas que conculcan el derecho a la propiedad de los

administrados legítimos.

Que, conforme lo establece el régimen de nulidades del TUO de la Ley N° 27444, al declararse la invalidación del acto administrativo, corresponde retrotraer las actuaciones al momento en que se cometió el vicio legal. En tal sentido, la Subgerencia de Asentamientos Humanos y la GDUAT deberán emitir una nueva evaluación técnica e legal reconociendo la validez del Título Original N° 1620 y el tracto derivado del contrato de compraventa a favor de la Sra. María del Rosario Requejo Vargas, impulsando la titulación formal con arreglo a la Ordenanza Municipal N° 017-2025-MPI.

Estando a las conclusiones del **Informe Legal N° 687-2026-OAJ-MPI** de la Oficina de Asesoría Jurídica, con los vistos correspondientes; y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades y el TUO de la Ley N° 27444;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la **Resolución Gerencial N° 351-2026-GDUAT-MPI**, de fecha 24 de marzo de 2026, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, por adolecer de vicios insubsanables previstos en el numeral 1 del Artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444, conforme a las consideraciones expuestas.

ARTÍCULO SEGUNDO. - RETROTRAER el procedimiento administrativo recaído en el Expediente N° 04039-2026-MPI (Reg. N° 4039-2025) al estadio procedimental de evaluación técnica e informe legal en la Subgerencia de Asentamientos Humanos y la GDUAT, a fin de que emitan un nuevo pronunciamiento observando obligatoriamente lo siguiente:

1. Ponderar la validez probatoria del **Título de Propiedad Original N° 1620** otorgado por la entidad municipal y ratificado por la exautoridad emisora.
2. Reconocer el derecho de transmisión derivado del contrato privado de compraventa formalizado a favor de la administrada **MARÍA DEL ROSARIO REQUEJO VARGAS**, canalizando su saneamiento conforme a la finalidad tuitiva de la Ordenanza Municipal N° 017-2025-MPI.

ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR la presente resolución a la administrada **MARÍA DEL ROSARIO REQUEJO VARGAS** en su domicilio ubicado en el Pueblo Joven La Angostura F-27, Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, con las formalidades dispuestas por la Ley N° 27444.

ARTÍCULO CUARTO. - REMITIR los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial (GDUAT) para su estricto cumplimiento, y distribuir copias a las áreas competentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
Econ. Luis Vásquez Cornejo
GERENTE MUNICIPAL