



## **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 035 - 2026 - MPLP**

Tingo María, 16 de enero de 2026

### **VISTO:**

El Expediente Administrativo N°2025-0029199 de fecha 06 de setiembre de 2025, la Sra. **SULMA SALDAÑA VARGAS**, solicita la subdivisión de lote urbano correspondiente al Lote 13, Manzana "C", del Sector Lotización Gloria, sito en el Jr. Arequipa N° 1120 de la ciudad de Tingo María; el cual forma parte del área matriz inscrita en la Partida N° 11001354, con la finalidad de poder inscribirlo en los registros públicos, y;

### **CONSIDERANDO:**

El artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N°s 27680, 28607 y 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Conforme establece el Art. I del Título Preliminar de la Ley N° 27972-Ley Orgánica de Municipalidades, "Los gobiernos locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines";

Según el artículo 195°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú, preceptúa que los Gobiernos Locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, y en concordancia con este marco normativo constitucional la Ley N° 27972 en su artículo 73° ha regulado que las Municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Título V de dicha norma municipal, con carácter exclusivo o compartido, entre otras materias, en cuanto a la organización del espacio físico y uso del suelo del ámbito de su jurisdicción territorial, y dentro de este contexto y en concordancia con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y demás normas reglamentarias pertinentes las municipalidades tienen competencia para aprobar la subdivisión de lotes de terreno urbano ubicados dentro del ámbito de su jurisdicción;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, conforme lo señala su artículo 1°, la presente ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública. Dentro de este marco legal, en el artículo 29° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, como procedimiento complementario a la habilitación urbana, se establece la subdivisión de lote urbano, en la que se señala que en caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3° de Ley, inicia el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva además de los documentos que se indican en el artículo 20 del Reglamento, la documentación técnica señaladas en los incisos a), b), c) y d) del mismo artículo 29°. En aplicación de dicha normativa, en concordancia con lo señalado en el numeral 9) del artículo 4° del citado Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, el procedimiento administrativo de subdivisión de lotes urbanos corresponde realizarse en las municipalidades distritales, cuando están ubicados en el ámbito de su jurisdicción, y en las municipalidades provinciales, cuando están ubicados en el distrito del cercado;



Pag.02/ **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 035 - 2026 - MPLP**

De acuerdo al TUO de la Ley de Procedimientos Administrativos Ley N° 27444. DS N° 004-2019-JUS, según su **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo** abarcaremos los siguientes principios de acuerdo al numeral 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.; el numeral 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. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. Asimismo, el numeral 1.7. **Principio de presunción de veracidad.**- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario;

Que, la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado, en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, aprobado por Ordenanza Municipal N°019-2023-MPLP, en el **ÍTEM 075** ha establecido el procedimiento denominado **"SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO (LOTE UNICO)"**, con los requisitos, entre otros, lo señalado en su numeral 3) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales. Sin embargo, según lo previsto en el inciso b) del artículo 22° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se establece que: "En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar"; en este caso correspondía aplicarse lo establecido en dicha norma reglamentaria;

En consecuencia, para efectos del procedimiento administrativo de Subdivisión de Lote Urbano regulado en el ÍTEM 075 del TUPA, resulta necesario acreditar previamente la condición de propietario registral mediante la correspondiente copia literal de dominio actualizada;

Con Expediente Administrativo N° 2025-0029199 de fecha 06 de setiembre de 2025, la Sra. **SULMA SALDAÑA VARGAS**, identificado con DNI N° 22961817, solicita la subdivisión de lote urbano sustentando que su pedido en una Escritura Pública de Compraventa otorgada a su favor, correspondiente al Lote 13, Manzana "C", del sector Lotización Gloria, el cual forma parte del área matriz inscrita en la Partida N° 11001354, con la finalidad de poder inscribirlo en los registros públicos;

Con Expediente Administrativo N°2025-0030609 de fecha 22 de setiembre de 2025, la Sra. **SULMA SALDAÑA VARGAS**, levanta las observaciones en referencia a la Carta N°D000033-2025-SCDU-MPLP/TM de fecha 16 de octubre de 2025, emitido por la Subgerencia de Catastro y Desarrollo Urbano;

A través del Informe N° D000148-2025-SCDU-MPLP/TM de fecha 27 de noviembre de 2025, la Subgerente de Catastro y Desarrollo Urbano en referencia al Informe Técnico N° D000024-2025-SCDU-JEC-MPLP/TM el Especialista en Formalización de la Propiedad de la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado, solicita la evaluación y opinión legal a fin de precisar, si la Escritura Pública de Compra Venta N° 141 de fecha 14 de mayo de 1990 (sin inscripción registral), otorgada por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de la Provincia de Leoncio Prado a favor de **SULMA SALDAÑA VARGAS**, referido al dominio del el Lote 13, Manzana "C", sito en el Jr. Arequipa N° 1120 (referencia, altura de la Comisaría de la Familia) de la ciudad de Tingo María, tiene o no mérito suficiente para solicitar la Subdivisión del predio inscrito en la Partida matriz N°11001354 del registro de predios de Tingo María, considerando que no es la propietaria registral por cuanto dicho documento no se encuentra inscrito en la citada partida registral (...);



Pág.03/ **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 035 - 2026 - MPLP**

Máxime, con **Opinión Legal N° D000014-2026-OGAJ-MPLP/TM**, de fecha 13 de enero de 2026, el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica (e), refiere que, de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil, la inscripción registral otorga oponibilidad frente a terceros y genera presunción de exactitud y legitimidad del derecho inscrito. Asimismo, para efectos administrativos vinculados a actos de disposición o modificación física del predio, como es la subdivisión, la entidad debe verificar la titularidad registral vigente del inmueble. La Escritura Pública de Compra Venta N° 141 constituye un título de adquisición, el cual acredita la existencia de un acto jurídico traslativo de dominio; sin embargo, al no encontrarse inscrita en la partida registral correspondiente, no otorga la condición de propiedad registral a la Sra. **SULMA SALDAÑA VARGAS**, ni permite verificar la vigencia del derecho de propiedad frente a terceros ni frente a la administración pública. En ese sentido, el requisito establecido en el numeral 3) del ÍTEM 075 del TUPA; copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días”, tiene como finalidad acreditar que el solicitante ostenta derecho de propiedad inscrito y vigente, condición que no se satisface únicamente con la presentación de una escritura pública no inscrita;

Finalmente, a través de la citada opinión legal, el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica (e), manifiesta que revisado el expediente administrativo presentado por la administrada **SULMA SALDAÑA VARGAS**, y en concordancia con el marco normativo expuesto, corresponde denegar el trámite de Subdivisión de Lote Urbano (Lote Único), al no haberse acreditado la titularidad registral vigente del inmueble materia del procedimiento, toda vez que la solicitante no ostenta la condición de propiedad registral inscrita en la Partida N° 11001354, incumpléndose el requisito establecido en el numeral 3) del ÍTEM 075 del Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA, aprobado por Ordenanza Municipal N° 019-2023-MPLP, referido a la presentación de copia literal de dominio actualizada;

Estando a lo expuesto, a la precitada Opinión Legal del Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica (e), al Proveído D000141-2026-GM-MPLP/TM del Gerente Municipal, y al Proveído D000128-2026-ALC-MPLP/TM del Despacho de Alcaldía, de fecha 13 de enero de 2026, correspondientemente;

Según las atribuciones conferidas en el artículo 20 inciso 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE**, lo solicitado por la administrada **SULMA SALDAÑA VARGAS**, sobre el trámite de “Subdivisión de Lote Urbano (Lote Único)” solicitado mediante Expediente Administrativo N°2025-0029199 de fecha 06 de setiembre de 2025, del predio ubicado en el **Lote 13, Manzana “C”, del sector Lotización Gloria, sito en el Jr. Arequipa N° 1120 (referencia, altura de la Comisaría de la Familia) de la ciudad de Tingo María**; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR**, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Acondicionamiento Territorial, Subgerencia de Catastro y Desarrollo Urbano, y demás áreas pertinentes el cumplimiento del presente acto administrativo; notificándose a la parte interesada conforme a Ley.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR**, a la Oficina de Tecnologías de Información para su **PUBLICACION** en el portal de transparencia de la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**