



## **RESOLUCION N° 019-2023-GG-ICL/MML**

Lima, 30 de mayo de 2023

### **VISTOS:**

Los Expedientes Nrs. 0491-2023, 0571-2023 y 0569-2023, el recurso de apelación, bajo el Documento Simple N° 460-2023 de fecha 30 de marzo de 2023, interpuesto por el administrado Javier Gatjens García en representación de Inversiones Inmobiliaria Makaha S.A.C.; el Informe N° 16-2023-GC-ICL/MML de fecha 05 de abril de 2023, emitido por la Gerencia de Catastro que eleva el Informe Técnico N° 0156-2023-ACRA-ASA-GC-ICL/MML; el Informe N° 031-2023-GAJ-ICL/MML de fecha 12 de abril de 2023, emitido por la Gerencia de Asuntos Jurídicos, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1 de la Ordenanza N° 657, que aprueba el Estatuto del Instituto Catastral de Lima (en adelante ICL), establece que el ICL es un organismo público descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de Derecho Público Interno, y con autonomía administrativa, económica y técnica;

Que, de conformidad con el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la Ley N° 27444), aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, acorde a lo contenido en el TUPA del Instituto Catastral de Lima – ICL, el certificado de zonificación y vías es el procedimiento mediante el cual se certifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un terreno rústico en Lima Cercado y en los 42 distritos de Lima Metropolitana. El Certificado de Zonificación y Vías sirve como norma técnica que brinda seguridad a los proyectistas para diseñar una habilitación urbana siendo susceptible de inscripción ante los Registros Públicos;

Que, el recurso de apelación se encuentra sujeto al silencio negativo y, de acuerdo al artículo 199° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aun cuando opere el silencio administrativo negativo, la administración mantiene la obligación de resolver bajo responsabilidad, hasta que se le notifique que el asunto ha sido sometido a conocimiento de una autoridad jurisdiccional o el administrado haya hecho uso de los recursos administrativos respectivos;

Que, con fecha 30 de marzo de 2023, el administrado Javier Gatjens García en representación de Inversiones Inmobiliaria Makaha S.A.C. interpone recurso de apelación contra los Certificados de Zonificación y Vías Nrs. 0222-2023-GC-ICL/MML, 0277-2023-GC-ICL/MML y 054-2023-GC-ICL/MML emitidos en el marco de los procedimientos administrativos seguidos bajo los Expedientes Nrs. 0491-2023, 0571-2023 y 0569-2023;

Que, de la revisión del recurso de apelación se advierte que el administrado cuestiona la validez de los certificados emitidos argumentando que los mismos violan su derecho constitucional de la propiedad al impedirle edificar sobre el mismo, esto al haberse asignado en dichos certificados una zonificación de recreación pública (ZRP);

Que, asimismo se verifica que el administrado solicita en su recurso de apelación lo siguiente: (i) Incorporar el planeamiento integral aprobado por Resolución Directoral N° 009-2013-DDU-MSMM al Plano de Zonificación del Distrito de Santa María del Mar, (ii) Modificación al Mapa de Clasificación de suelos del PLANMET 2040 aprobado por Ord. N° 2499-MML de acuerdo al planeamiento integral aprobado por Resolución Directoral N° 009-2013-DDU-MSMM, y (iii) Incorporar al planeamiento integral aprobado por Resolución Directoral N° 009-2013-DDU-MSMM a los instrumentos complementarios de Planeamiento Urbano que se deriven del Planmet 2040 como el Plan de Desarrollo Urbano -PDU AIM-5 Balnearios del Sur;

Que, el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades en su numeral 1.2 sobre las funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales, establece que es una función exclusiva aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, del mismo modo la citada norma señala en su artículo 89° con relación al Destino De Suelos Urbanos, lo siguiente: "Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal";

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 026 de fecha 24 de enero de 2018, se aprobó la Directiva N° 001-2018-NNL-GDU sobre las Normas aplicables a la rectificación de los planos de zonificación de usos de suelo aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, estableciendo el procedimiento a seguirse con la finalidad de rectificar planos de zonificación, el cual puede ser iniciado a pedido de parte o de oficio, siendo que la rectificación de oficio se encontrará a cargo del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de encontrarse favorable será el Concejo Metropolitana de Lima quien aprobará el proyecto de ordenanza, ordenando al IMP la incorporación de esta modificación en los planos de zonificación de Lima Metropolitana;

Que, con Ordenanza N° 2499/MML, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, PLANMET 2040, norma que define el plan como un instrumento técnico de gestión orientador que propone la planificación urbana de la capital con una visión geopolítica a largo plazo, así como políticas y objetivos estratégicos para implementar la infraestructura y las condiciones que se requieran para tener una ciudad próspera, ordenada, segura y en armonía con el medio ambiente. Asimismo, en dicha ordenanza se especifica que el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) es el órgano encargado de organización, formulación, monitoreo y evaluación periódica de PLANMET 2040 y tiene la facultad de proponer modificaciones y/o actualizaciones que se requieran, de acuerdo con las normas correspondientes vigentes;

Que, la Resolución Directoral N° 009-2013-DDU-MSMM, limita a autorizar la independización del terreno rústico del predio matriz, disponiendo que se respete el área, zonificación, aportes reglamentarios y vías de cada parcela, por lo cual, dicho acto administrativo únicamente aprueba el planeamiento integral y la independización del terreno rústico, más no define la zonificación que le correspondía al predio materia de apelación, en tanto no es competencia de la municipalidad distrital;

Que, conforme a las normas expuestas, la Gerencia de Catastro, a través del Informe N° 16-2023-GC-ICL/MML, hace suyo el Informe Técnico N° 0156-2023-ACRA-ASA-GC-ICL/MML señalando que lo pretendido por el administrado en la vía administrativa no es posible al no ser competencia del Instituto Catastral de Lima realizar dichas acciones, siendo así que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, deberá ejercer las acciones necesarias en el Concejo Metropolitano, para la modificación, aprobación y publicación mediante Ordenanza Municipal Metropolitana y la actualización del Plano de Zonificación por el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, para que una vez concluido este proceso el Instituto Metropolitano de Planificación –



IMP actualice el PLANMET 2040 e implemente los lineamientos de los planes de desarrollo urbano, como lo ratifica la propia Resolución Directoral N° 009-2013-DDU-MSMM en su artículo cuarto que solo aprueba el plan integral a nivel distrital, por lo que el procedimiento de habilitación no está concluido;

Que, asimismo es necesario indicar que la naturaleza del Certificado de Zonificación y Vías, es la de certificar los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un terreno rústico, motivo por el cual no resulta correcto indicar que la emisión de los Certificados de Zonificación y Vías Nrs. 0222-2023-GC-ICL/MML, 0277-2023-GC-ICL/MML y 054-2023-GC-ICL/MML, violan el derecho a la propiedad, en tanto, dicho procedimiento se realiza de manera previa al de habilitación urbana, siendo este último quien si tiene efectos directos y concretos sobre los derechos de propiedad (específicamente sobre el derecho a edificar) de los administrados;

Que, estando a los argumentos expuesto se entiende que los Certificados de Zonificación y Vías Nrs. 0222-2023-GC-ICL/MML, 0277-2023-GC-ICL/MML y 054-2023-GC-ICL/MML, fueron emitidos respetando el debido proceso administrativo, respetando el derecho de acceso de la información pública y cumpliendo principalmente con la Normativa Territorial Metropolitana vigente, por lo que no habría asidero técnico y legal para acoger los argumentos señalados por el administrado en su recurso de apelación;

Que, la Gerencia de Asuntos Jurídicos, con Informe N° 031-2023-GAJ-ICL/MML opina que debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por el administrado Inversiones Inmobiliaria Makaha S.A.C., contra los Certificados de Zonificación y Vías Nrs. 0222-2023-GC-ICL/MML, 0277-2023-GC-ICL/MML y 054-2023-GC-ICL/MML de los predios ubicados entre las avenidas Mar Pacífico y Santa María, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima;

Que, de conformidad con las normas expuestas y con lo previsto en el inciso p) del artículo 28 del Estatuto del ICL y el inciso r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones del ICL;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto en los Expedientes Nrs. 0491-2023, 0571-2023 y 0569-2023, por el **administrado** Javier Gatjens García en representación de Inversiones Inmobiliaria Makaha S.A.C., por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR** la presente resolución al administrado Javier Gatjens García en representación de Inversiones Inmobiliaria Makaha S.A.C., conforme a ley.

**ARTÍCULO TERCERO. - REMÍTANSE** los actuados a la Gerencia de Catastro, para los fines correspondientes de acuerdo a sus competencias.

**ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR** a la Gerencia de Cartografía y Tecnología de la Información la publicación de la presente resolución, y el anexo, en el Portal Institucional del Instituto Catastral de Lima (icl.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

 INSTITUTO CATASTRAL DE LIMA  
  
JULIO ANTONIO FUENTES VERA  
Gerente General