



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO AZUL - CAÑETE

00000318

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 025-2013/MDCA

Cerro Azul, 26 de marzo de 2013

Exp. N° 392--2012-UTD

EL ALCALDE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO AZUL:

VISTO: El Expediente N° 392 -2012 de fecha 14 de marzo de 2012, presentado por la Sra. AVIGAIL CONSUELO HUAPAYA AUDANTE (en adelante la administrada); La Resolución Gerencial N° 017-2012-MDCA-GDUR de fecha 03 de abril de 2012; señalo lo siguiente:

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 09 de marzo de 2012, la administrada solicita la aprobación de la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana de uso de vivienda temporal o vacacional denominada Playa Los Lobos, en vías de regularización, cogiéndose a los artículos 38° y 39° del Reglamento de la Ley 29090; para lo cual adjunta: a) Copia simple del DNI de la administrada, b) Fuhu de Recepción de Obras de Habilitación Urbana, c) Copia simple de las tres primeras páginas de la Partida Registral N° 90094483, d) Minuta de transferencia de áreas de aportes de fecha 05/03/2012 (no se encuentra firmada por el Sr. Hugo Rivas Sánchez), e) Minuta de transferencia de áreas de aportes sin fecha (no se encuentra firmada por los contratantes), f) Declaración jurada de habilidad del Arq. Cuentas Pinto, g) Declaración Jurada de haber culminado las obras parcialmente, h) Copia simple de la Resolución Directoral N° 23-98-DIDL-MPC, i) Memoria descriptiva - Recepción de obra de Habilitación Urbana Ejecutada Tipo Vivienda Temporal o Vacacional: Playa Los Lobos, firmado por profesional y j) Plano de Ubicación - PU-1, Plano Perimétrico - PP-1, y Plano de Recepción de Obras en Vía de Regularización - Habilitación Urbana para Uso de Vivienda Temporal y Vacacional "Playa Los Lobos"/Infraestructura Urbana Replanteo de Lotización y Manzaneo - Plano PL-1, todos firmados por profesional responsable del proyecto.

Que, mediante Resolución N° 017-2012-MDCA-GDUR de fecha 03 de abril de 2012, se APRUEBA LA RECEPCIÓN DE OBRA DE LA HABILITACIÓN URBANA PARA USO DE VIVIENDA TEMPORAL O VACACIONAL DENOMINADA PLAYA LOS LOBOS, del predio de 761,194.44m², ubicado entre los kilómetros 125 al 127 de la Carretera Panamericana Sur de ésta jurisdicción; visándose la Memoria Descriptiva y los planos presentados por la administrada, por el Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Ing. Paúl Alan Welson Valencia.

Que, con Carta de fecha 22 de junio de 2012 la Constructora YAC SAC se OPONE a la Resolución N° 017-2012-MDCA-GDUR; sustentando que en la habilitación aprobada se vulnera su derecho de propiedad, puesto que no se considera su legítimo derecho de titularidad sobre 44 lotes ubicados en la mencionada playa, declarados por autoridad judicial mediante sentencias consentidas, firmes e inscritas en el Registro Público.

Que, con fecha 19 de enero de 2013, la Sra. Martha Cecilia Simonetti Paredes, objeta el nuevo plano de la Playa Los Lobos, puesto que le PERJUDICA Y CREA



000317

MUNICIPALIDAD DISTRITAL

CERRO AZUL - CAÑETE

INCERTIDUMBRE A SU DERECHO DE PROPIEDAD (Lote 16 de la Manzana "Y" - Playa Los Lobos, de un área superficial de 126m²); así mismo, alega que dicho plano crea caos, abuso y estafas. Adjunta copia simple del Testimonio de Adjudicación en Venta de fecha 29 de marzo de 1995, Copia simple del HL del predio y recibo de depósito del pago del predial 2012.

Que, la Sra. Martha Cecilia Simonetti Paredes con fecha 29 de enero de 2013, reitera SU OPOSICIÓN A LA RELOTIZACIÓN PRESENTADA POR LA SRA. AVIGAIL HUAPAYA AUDANTE, sustentando la vulneración de sus derechos que por Ley le corresponden y privándole el derecho de inscripción de su titularidad en los Registros Públicos; incurriendo la administración en delitos penados y tipificados en el Código Penal. Además señala que dicha re lotización daría facilidad a nuevas ventas de los lotes creando abusos y estafas.

Que, habiendo revisado la documentación que obra en el Expediente N° 392-2012 y de conformidad con el artículo 39° del Reglamento de la Ley N° 29090¹ (Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA), la administrada omitió presentar los siguientes requisitos de validez del procedimiento solicitado: a) Se omitió adjuntar dos juegos de Fuhu, debidamente suscrito, b) Copia de documento de fecha cierta que acredite que las obras de habilitación fueron ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley (hasta el 25 de setiembre del 2007) y, de ser el caso, la recepción de las obras, c) Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso y d) Que, al existir modificación en los porcentajes de los aportes aprobados por la Resolución Directoral N° 23-98-DIDL-MPC

¹ **Artículo 39.- Requisitos para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas**

En caso que la administrada requiera solicitar la regularización de una habilitación urbana ejecutada, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

- a) Certificado de zonificación y vías.
- b) Plano de ubicación, con la localización del terreno.
- c) Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados. Asimismo se deberá indicar los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes. La lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- d) Memoria descriptiva, indicando las manzanas, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes.
- e) Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- f) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas, total o parcialmente.

En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos de los literales a), b) y c), debiendo presentar en su reemplazo:

- i) Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
- ii) Planos de Replanteo de la Habilidadación Urbana.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO AZUL - CAÑETE

de fecha 07 de enero de 1998 y de conformidad con el artículo 22º de la Ley N° 29090², se deberá solicitar: i) Certificado de zonificación y vías y ii) Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados. Asimismo se deberá indicar los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes. La lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

Que, La Resolución N° 017-2012-MDCA-GDUR, aprueba además la MODIFICACIÓN EN LA DENOMINACIÓN DE LAS MANZANAS Y NUMERACIÓN DE LOTES que conforman la habilitación urbana; generando PERJUICIO E INSEGURIDAD JURÍDICA a los propietarios que adquirieron predios de conformidad con el Plano A-02 aprobado por la Resolución Directoral N° 23-98-DIDL-MPC. Se deja constancia que dichos propietarios cuentan a la fecha con Código de Contribuyente, cumplen con el pago de sus impuestos municipales y han presentado de manera oportuna a esta Municipalidad el sustento de su legítimo derecho de propiedad.

Que, los artículos 10º y 202º de la Ley de Procedimientos Administrativo General³- Ley N° 27444, estipulan los requisitos o lineamientos para la nulidad de oficio.

De lo descrito en los anteriores párrafos resulta procedente la NULIDAD DE OFICIO de la Resolución N° 017-2012-MDCA-GDUR dentro del término de la Ley, puesto que: 1) Agravia el Derecho Fundamental e inviolabilidad de la Propiedad (artículos 2º y 70º de la CPP), 2) Paraliza el poder jurídico que le permite al propietario de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien (artículo 923º del Código Civil), 3) No cumple con el Principio de Legalidad del Acto Administrativo (numeral 1.1 del artículo IV de la Ley Del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444) y 4) La administrada no cumplió con el requisito de validez del procedimiento (la resolución se fundamenta en

² Artículo 22.- *Modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana*

Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación.

³ Artículo 10.- *Causales de nulidad*

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1.- La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2.- El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.

Artículo 202.- Nulidad de oficio

202.1 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 agravien el interés público.

202.2 La nulidad de oficio sólo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad será declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad podrá resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo podrá ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

202.3 La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe al año, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos.

...



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO AZUL - CAÑETE

000315
000315

un criterio jurídico insuficiente y de interpretación incorrecta con la norma, tal como lo estipula los numerales 1) y 2) del artículo 10° de la Ley del Procedimiento

Administrativo General), estipulados en artículo 39° del Reglamento de la Ley N° 29090 (Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA).

Que, si la administración emite actos administrativos, que desconocen las normas del procedimiento establecidos, se generaría una situación irregular que discrepa con la legalidad del procedimiento y que en consecuencia agravia el interés público, requisito indispensable para la declaración de nulidad de oficio del mismo. En ese sentido debo comentar que el Dr. Juan Carlos Morón Urbina, señala que: "La Administración está sujeta AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD y ello constituye antecedente necesario para cualquier interés público de su actuación, no se podría entender cómo un acto reconocidamente inválido, no podrá nunca satisfacer el interés que anima a la Administración. Por ello que la posibilidad de LA ANULACIÓN DE OFICIO IMPLICA EN VERDAD UNA VÍA PARA LA RESTITUCIÓN DE LA LEGALIDAD AFECTADA POR UN ACTO ADMINISTRATIVO"⁴.

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 194° y otros de la Constitución Política del Perú, modificado por las Reformas Constitucionales contenidas en las Leyes N° 27680 Y N° 28607, establece que: "Las municipalidades gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia", La Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas - N° 29090 y su Reglamento con sus modificaciones, el Código Civil Peruano, la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, y de lo establecido en el numeral 33) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972; el Alcalde está atribuido a resolver en última instancia administrativa los asuntos de su competencia de acuerdo al Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad.

Que, por las consideraciones antes expuestas y en uso de las atribuciones conferidas al Alcalde, que suscribe la presente;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Resolución N° 017-2012-MDCA-GDUR de fecha 03 de abril de 2012, que aprueba la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana para Uso de Vivienda Temporal o Vacacional denominada "Playa Los Lobos", con un área total de 761,194.44m², ubicado entre los kilómetros 125 al 127 de la Carretera Panamericana Sur de ésta jurisdicción; por contravenir a las normas reglamentarias y al existir defecto u omisión de alguno de sus requisitos de validez, de conformidad con los numerales 1) y 2) del artículo 10° y el artículo 202° de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, fundamentadas en los considerandos de la presente resolución. **Dejando válido el derecho de la administrada de presentar su solicitud sobre el objeto de ésta resolución, con los requisitos señalados por Ley.**

⁴

Juan Carlos Morón Urbina

Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General - Novena Edición Mayo 2011- Págs. 578 -579.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO AZUL - CAÑETE

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE a la Sra. Avigail Consuelo Huapaya Audante; a la Sra. Martha Cecilia Simonetti Paredes y a la empresa YAC SAC, la presente resolución para su conocimiento y fines pertinentes. Así mismo se remita copia certificada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sede Cañete como acto informativo.



ARTÍCULO TERCERO.- SE PUBLIQUE en la página web de la Municipalidad Distrital de Cerro Azul (www.municerroazul.gob.pe), la presente resolución para conocimiento público.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

