



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

Resolución de Alcaldía N° 150-2017-ALC/MDPP

Puente Piedra, 07 de Diciembre del 2017

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

VISTO: El Informe N° 509-2017/SGCPU-GDU-MDPP de fecha 24 de Mayo del 2017, de la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano, solicita la nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, el Memorándum N° 466-2017-GDU/MDPP y el Memorándum N° 511-2017-GDU/MDPP de la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe Legal N° 132-2017-GAJ/MDPP de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, establece que las municipalidades distritales son órganos de gobierno local y tienen autonomía política económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 establece la alcaldía es el órgano ejecutivo de gobierno local. El alcalde es el representante legal de la municipalidad y su máxima autoridad administrativa;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, se declaró aprobada de Oficio la Habilitación Urbana de Lote Único, del predio con un área de 4962.08 m2, denominado la Parcela N° 10271 Predio Rustico Tambo Inga, Ubicado en el Distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 46247590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – SUNARP, de conformidad con el Plano Perimétrico PP-030-2017-SGCSPU-GDU-MDPP y el Plano de Trazado y Lotización PYL-031-2017-SGCSPU-GDU-MDPP y sus respectivas Memorias Descriptivas, variándose su denominación por el de Lote Único – Parcela N° 10271; a la vez se aprueba el Cuadro General de Áreas.

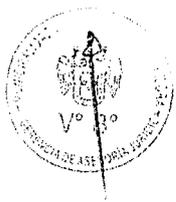
Que, mediante Informe N° 509-2017/SGCPU-GDU-MDPP de fecha 24 de Mayo del 2017, la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano, solicita la nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, que aprobó de Oficio la Habilitación Urbana del citado bien inmueble; bajo el sustento de que la consolidación de servicios actual dentro del perimétrico aprobado, comprende parcialmente las posesión de lotes ocupados por terceros, observándose áreas libres que no se encuentra ocupadas y a la vez se observó que actualmente recién se viene realizando construcciones de muro perimétrico. De la misma forma señala que de acuerdo a la revisión de la Partida Registral N° 46247590, dicho predio se encuentra ubicado dentro de un área mayor identificado como Parcela N° 10271 del predio rustico TAMBO INGA que consta de un área de 5.9 HA (59,000.00 m2), cuya inscripción corre en la Ficha N° 83345, del cual se observa que ello tiene 120 páginas, donde existen otros copropietarios inscritos en porcentajes de acciones y derechos sobre el área matriz, de los cuales no se puede determinar su ubicación; consecuentemente, al aprobarse la habilitación urbana de oficio de lote único, no se ha tomado en consideración la intervención de los demás copropietarios que obran en el título. Por otra parte señala que parte del área del plano de habilitación urbana de oficio





aprobado, se muestra que una parte de dicho predio se encuentra afecto al Derecho de Vía de la Carretera Panamericano Norte, aprobado por la Ordenanza N° 341-MML, que regula la clasificación de vías y que los mismos son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad. Finalmente señala que el área de de 4, 962.08 m2, no se advirtieron las observaciones técnicas que presenta la Habilitación Urbana de Oficio, por cuanto presenta observaciones de carácter técnico – legal, además no se ha considerado la participación de los demás copropietarios registrales como en el presente procedimiento; por lo que solicita la nulidad de oficio de dicho acto administrativo, adjuntando para ello planos ilustrativos.

Que, mediante Memorándum N° 231-2017/GDU-MDPP de fecha 01 de Junio del 2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano solicita opinión legal sobre dicha petición; el mismo que a través del Memorándum N° 092-2017-GAJ/MDPP de fecha 02 de Junio del 2017, la Gerencia de Asesoría Jurídica recomendó que previamente se debe notificar a la empresa Grifos Espinoza S.A. con la finalidad de que cumpla con presentar su descargo dentro del término de 05 días hábiles, conforme a lo dispuesto por el tercer párrafo del inciso 202.2 del Artículo 202 de la LPAG y su modificatoria, ya que el predio materia de Habilitación Urbana de Oficio aprobado correspondería a la propiedad de la citada empresa.



Que, mediante Carta N° 038-2017-GDU/MDPP de fecha 05 de Junio del 2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano, cumplió con Notificar a la Empresa Grifos Espinoza S.A., para que presente su descargo de Ley, fruto de ello la referida empresa presentó su descargo a través del Expediente N° 21998-2017, en la que argumenta de que no existe vicios del citado acto administrativo o causales de nulidad para ser declarado nulo de oficio la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, además solicita que no se le ha notificado el informe técnico - legal que motivarían, el inicio del procedimiento administrativo de oficio contra la habilitación urbana aprobada, entre otros. Los citados actuados fueron remitidos a la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Memorándum N° 466-2017-GDU/MDPP de fecha 09 de Noviembre del 2017, por la Gerencia de Desarrollo Urbano.



Que, mediante Memorándum N° 210-2017-GAJ/MDPP de fecha 13 de Noviembre del 2017, la Gerencia de Asesoría Jurídica recomendó a la Gerencia de Desarrollo Urbano, notificar nuevamente a la Empresa Grifos Espinoza S.A., adjuntando para ello todos los actuados (informe técnico que sustenta la nulidad de oficio de la habilitación urbana de oficio) , a partir de fojas 53 al 64 del expediente, el mismo que fue reiterado con Memorándum N° 214-2017-GAJ/MDPP de fecha 15 de Noviembre del 2017.



Que, mediante Carta N° 094-2017-GDU/MDPP de fecha 22 de Noviembre del 2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano, cumple con notificar a la citada empresa, adjuntando para ello los documentos sustentatorios a folios 63, otorgándole para dicho efecto cinco (05) días hábiles.



Que, mediante Expediente N° 44189-2017 de fecha 01 de Diciembre del 2017, la Empresa Grifos Espinoza S.A. debidamente representado por su Gerente General don Eudolio Francisco Ponte Villanueva, presenta su descargo de Ley, bajo el argumento de que la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, ha sido expedida por esta Municipalidad y que la misma a la fecha se encuentra vigente cumpliendo todo sus efectos legales; y que el sustento de que el Derecho de Vía es de uso público irrestricto, inalienable e imprescriptible, ello tiene una excepción legal, a efectos de no limitar la formalización de predios que se encuentran declarados como rústicos, entre otros.

Que, mediante Memorándum N° 511-2017-GDU/MDPP de fecha 04 de Diciembre del 2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite a la Gerencia de Asesoría Jurídica los actuados para opinión legal correspondiente.

Debiendo precisar que la Autoridad Administrativa, se encuentra dentro del plazo establecido por el numeral 202.3) del Artículo 202° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272; es decir dentro del plazo de dos (2) años.

La declaración de oficio de la nulidad de un acto administrativo es una potestad por la cual la Administración, a iniciativa propia, deja sin efecto un acto administrativo que está produciendo efectos sobre los derechos, obligaciones o intereses de un particular en una situación jurídica concreta, debido a la constatación de un vicio de validez.



Si bien con el ejercicio de esta potestad, se podría perjudicar al particular beneficiado con el acto administrativo, es deber de la autoridad ejercer esta potestad cuando dicho acto vulnera el interés público y/o la lesión de los derechos fundamentales. La idea de otorgar la posibilidad de dejar sin efecto las consecuencias establecidas por un acto que adolece de un vicio grave, es defender de manera oportuna y con las garantías que el procedimiento administrativo brinda el interés público y los derechos fundamentales.

Que, el numeral 202.1) del Artículo 202° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y su modificatoria, establece que en cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10° (causales de nulidad) del mismo cuerpo de leyes, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales; es decir la Autoridad Administrativa tiene la obligación de identificar y/o tipificar las causales establecidas en el Artículo 10 de la citada Ley, a efectos de declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo; es decir que derechos fundamentales y/o el interés público, se habrían vulnerado al emitir un determinado acto administrativo, para que de esa forma sea declarado la nulidad del mismo.



Al respecto cabe precisar que el primer análisis que tiene que realizar la Autoridad Administrativa consiste en analizar si el acto tendría un vicio y si, además, el interés invocado para su revisión es un interés público o que se haya lesionado derechos fundamentales; ahora bien una vez que se ha determinado que un acto administrativo adolece de un vicio de nulidad y que se ha alegado un interés público o lesiones de derechos fundamentales, la autoridad administrativa debe evaluar si el acto lesiona, o puede lesionar, el interés público o los derechos fundamentales.



Al respecto cabe precisar que el criterio de identificación del interés público o lesión de los derechos fundamentales, se encuentra determinado por la finalidad pública establecida en la norma que se le encarga garantizar a la autoridad; de tal manera el interés público constituye una condición indispensable para que la autoridad evalúe de oficio la legalidad, razón por la cual corresponde identificar cual es el interés público que se le corresponde proteger, por ejemplo (vulneración de derecho a la salud, derecho al trabajo, a la contaminación ambiental, etc.); debiendo agregar que la lesión de los derechos fundamentales está protegido por la Constitución Política del Perú (Deber de respetar los derechos fundamentales).



De tal manera, se llega a concluir que los requisitos para declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo son: a).-Acto viciado por alguna de las causales del Artículo 10° de LPAG, b).-Agravo al interés público o lesión de los derechos fundamentales, c).- Y como resultado la nulidad del acto administrativo.



Que, al expedir la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, el acto administrativo que declaró aprobada de Oficio la Habilitación Urbana de Lote Único, del predio con un área de 4962.08 m², denominado la Parcela N° 10271 Predio Rustico Tambo Inga, Ubicado en el Distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 46247590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – SUNARP, de conformidad con el Plano Perimétrico PP-030-2017-SGCSPU-GDU-MDPP y el Plano de Trazado y Lotización PYL-031-2017-SGCSPU-GDU-MDPP y sus respectivas Memorias Descriptivas, variándose su denominación por el de Lote Único – Parcela N° 10271; a la vez aprobó el Cuadro General de Áreas.

Que, el Artículo 24-A de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por Ley N° 29898, contempla sobre el procedimiento de habilitación urbana de oficio; disponiendo que "El procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio.

La municipalidad notifica a los titulares registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico cuyos requisitos lo establece el reglamento de la presente Ley.

La municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.

Para la declaración de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe:

- a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y de más complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- e) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso".

La referida norma contempla una serie de requisitos para la procedencia de la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio de un predio rústico; sin embargo en el caso de autos, se examina que para la aprobación de la citada habilitación urbana de oficio; no se habría verificado el cumplimiento de los requisitos antes señalados, tal es que no se habría verificado el nivel de consolidación más del 90%; es decir no existiría suficientes viviendas destinadas para uso de vivienda, suficiente instalación de servicios básicos, suficiente nivel de manzaneo y lotización; es decir únicamente se encuentra consolidado con ocupación de dichos aspectos en forma parcial, observándose áreas libres que no se encuentran ocupados, tal conforme se corrobora con el Informe N° 509-2017/SGCPU-GDU-MDPP de fecha 24 de Mayo del 2017 elaborado por la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano; de tal manera se habría incumplido con lo dispuesto por el segundo párrafo del numeral 37.1) del Artículo 37° del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; en donde regula que "El 90% de los lotes que conforman el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por estas aquellas construidas con un área no menor de 25 m2 con albañilería y concreto o adobe, que tenga servicios públicos domiciliarios", el mismo que concuerda con lo establecido por el Artículo 40° del mismo cuerpo de normas

Que, tampoco se habría cumplido con notificar a los titulares registrales, sobre el inicio del procedimiento administrativo de aprobación de habilitación urbana de oficio, del predio matriz que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 46247590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – SUNARP; toda vez que la titularidad del bien inmueble materia de habilitación urbana de oficio correspondería a un conjunto de copropietarios que uno de ellos es la empresa GRIFOS ESPINOZA S.A., propietario del 8.43% de acciones y derechos del predio matriz ubicado con frente a la Carretera Panamericana Norte Km 27.5 Parcela N° 10271 Tambo Inga, del Distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que corre inscrito en la Partida Registral N° 46247590 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima – SUNARP, tal conforme se corrobora con la Minuta de Compra Venta de fecha 21 de Abril del 2009, y a la vez dicho bien inmueble equivaldría por un área total de 4,962.08 m2; el mismo que a la fecha a ciencia cierta no se encontraría independizado con manzaneo y lotización del área matriz; consecuentemente se habría incumplido con lo establecido por el inciso b) del Artículo 43° del citado Reglamento, en donde establece que "Para la declaración de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad en la que



se localiza el predio materia de habilitación urbana de oficio debe: (...), b) Notificar a los titulares registrales de los predios matrices y a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico".

Que, el área materia de aprobación de habilitación urbana de oficio, estaría dentro de la afectación del Derecho de Vía correspondiente a la Vía Metropolitana; es decir se habría contravenido lo regulado por la Ordenanza N° 341-MML (clasificación de vías), conforme lo ha manifestado la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano en su informe técnico antes señalado; sin embargo cabe advertir que una de las razones para la procedencia de la habilitación urbana de oficio del citado predio, aprobado por Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, el sustento técnico fue el Informe N° 173-2017-SGCPU-GDU/MDPP de fecha 23 de Febrero 2017; con dicho documento la misma Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano había precisado que el bien inmueble de la habilitación urbana de oficio cumplía con todo los requisitos de procedibilidad; consecuentemente opinó sobre la procedencia de dicho procedimiento administrativo de oficio; sin embargo existe una contradicción entre ambos informes; es decir entre el Informe N° 173-2017-SGCPU-GDU/MDPP de fecha 23 de Febrero 2017 (anterior) y el Informe N° 509-2017/SGCPU-GDU-MDPP de fecha 24 de Mayo del 2017 (actual); en otros términos la que llevo a incurrir a error para la aprobación del citado procedimiento fue la misma Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano.

Que, uno de los requisitos formales para declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo, es que la Autoridad Administrativa previamente al pronunciamiento, le corre traslado a la parte afectada, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa, conforme lo establece el tercer párrafo del numeral 202.2 de la LPAG, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, en concordancia con el Principio del Debido Procedimiento, regulado por el Artículo IV del Título Preliminar de la LPAG; es decir antes de merituar la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, se ha cumplido con realizar la notificación formal a la parte afectada y/o interesada para que este haga uso del Derecho a la Defensa, tal conforme se corrobora con la Carta N° 262-2017/SGCSPU-GDU-MDPP de fecha 24 de Febrero del 2017 y la Carta N° 094-2017-GDU/MDPP de fecha 22 de Noviembre del 2017; derecho que se encuentra regulado por el Artículo 139°, inciso 14) de la Constitución Política del Perú, que consiste que toda persona no puede ser privada del derecho a la defensa en ningún estado del proceso (civil, laboral, mercantil, comercial, administrativo, etc.), con la finalidad de que no queden en estado de indefensión. Este derecho comprende la oportunidad de alegar y probar procesalmente los derechos o intereses, tal conforme ha establecido el Tribunal Constitucional en la sentencia [STC. N° 06648-2006-HC/TC].

Que, la Empresa Grifos Espinoza S.A. debidamente representado por su Gerente General Eudolio Francisco Ponte Villanueva presenta su descargo de Ley, argumentando de que la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, ha sido expedida por esta Municipalidad y que la misma a la fecha se encuentra vigente cumpliendo todo sus efectos legales; y que el sustento de que el Derecho de Vía es de uso público irrestricto, inalienable e imprescriptible, ello tiene una excepción legal, a efectos de no limitar la formalización de predios que se encuentran declarados como rústicos, entre otros; al respecto se debe precisar que si bien es cierto que a la fecha el citado acto jurídico materia de nulidad de oficio se encontraría surtiendo sus efectos jurídicos; sin embargo todo acto administrativo es materia de evaluación posterior, mediante el cual la Autoridad Administrativa revisa sus propios actos, y de encontrar cualquier causal y/o vicio insuperable, puede ser declarado nulo de oficio hasta la etapa donde se detectó el vicio o definitivamente, previo cumplimiento de los presupuesto legales; en el caso de autos, se verifica que conforme a lo señalado en los párrafos anteriores, el referido acto administrativo se encuentra incurso dentro de ciertas causales de nulidad; por lo tanto, la declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo es completamente legal; no existiendo ningún argumento objetivo y debidamente probado de la referida empresa, para mantener la vigencia de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017.



Que, se habría contravenido el inciso 2) del Artículo 10° de la L.PAG y su modificatoria, artículo que señala que son vicios del acto administrativo, que causan la nulidad de pleno derecho, los siguientes:

"1. 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°".

Es decir, se vulnerado el numeral 37.1) del Artículo 37° (Habilitación Urbana de Oficio) del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; el inciso b) del Artículo 43° (Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio) del citado Reglamento; la Ordenanza N° 341-MML (clasificación de vías), y el numeral 1.1.) inciso 1) del Artículo IV (Principio de Legalidad), que consistente que las autoridades administrativas deben actuar con respecto 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"; por lo tanto, corresponde declarar la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017; debiendo ser resuelto a través de una Resolución de Alcaldía.

Que, mediante el Informe Legal N° 132-2017-GAJ/MDPP la Gerencia de Asesoría Jurídica opina declarar la nulidad de oficio en todo sus extremos de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017 emitida por Despacho de Alcaldía; por lo tanto, sírvase emitir la Resolución de Alcaldía conforme a Ley, disponiéndose a la vez la responsabilidad administrativa de los órganos competentes;

En uso de las facultades conferida por la Ley N° 27972, inciso 6), artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar la Nulidad de Oficio en todo sus extremos de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de Marzo del 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- Disponer que la Secretaria Técnica de las Autoridades de los Órganos Instructores del Procedimiento Administrativo Disciplinario de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, evalúe el deslinde de responsabilidades que corresponda.

ARTICULO TERCERO.- Encargar a la Gerencia Municipal el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
SECRETARÍA GENERAL
ABOG. HELMARRIJO FERNANDEZ
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
G.R. MILTON E. JIMENEZ SALAZAR
ALCALDE