



RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°082-2022-MDSA/GODU

Santa Anita, 19 de Mayo del 2022

EL GERENTE DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA:

VISTO:

El Expediente Administrativo N°7883-2021, de fecha 10.11.2021, presentado por los Administrados Sr. Spylbert Onassis Montes Alva y Sra. Alexandra Roció Sense Vela, quien solicita Licencia de Edificación Modalidad A – Obra Nueva para el predio ubicado en el Lote N°16 de la Mz I, con frente a la Calle Niccolo Paganini, Urbanización Los Productores del Distrito de Santa Anita, Provincia y Departamento de Lima; Informe N°011-2022-MDSA-GODU/SGOPCUC-RMQM, Informe N°282-2022-MDSA-GODU-SGOPCUC, Informe Legal N°065-2022-MDSA/GODU-MVMV, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con facultades políticas, económicas y administrativas dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la ley, ello en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades. Asimismo el artículo 195° de la norma constitucional acotada (Ut Supra), señala que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, así como la prestación de los servicios públicos a su cargo, en armonía con los planes nacionales y regionales de desarrollo, de manera que en este contexto son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, así como para desarrollar el urbanismo, la zonificación y el acondicionamiento territorial;

Que, el artículo 79° de la Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que las municipalidades distritales son competentes para normar, en materia del uso de suelo y organización del espacio físico dentro de su jurisdicción, conforme a ley;

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, señala en su numeral 1.1), sobre el Principio de Legalidad que: "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";

Que, estando a lo antes señalado, la Municipalidad Distrital de Santa Anita, se encuentra en la obligación de respetar el Principio de Legalidad, es decir, que debe regirse por lo dispuesto por la Constitución Política, las Leyes, los Reglamentos y el Derecho, bajo responsabilidad funcional y legal; en ese sentido, el artículo 3° de la Ley N°27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, establece cuáles son los requisitos de validez de los actos administrativos: "1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión; 2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente y comprender las cuestiones surgidas de la motivación; 3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad; 4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; y, 5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA
GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

generación". De manera que los actos administrativos para su existencia jurídica, se encuentran sujetos a los requisitos de validez establecidos en la Ley N°27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, para que tengan eficacia en el mundo jurídico, contrario sensu, no podrían subsistir en el tráfico jurídico;

Que, mediante el TUO de la Ley N°29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación, en su artículo 10° establece: que para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación, existen cuatro (4) modalidades: 1. Modalidad A señala la aprobación automática con firma de profesionales para obtener la licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente los requisitos establecidos en la presente ley y los demás que establezca el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación. El cargo de ingreso constituye la licencia previo pago del derecho del trámite correspondiente;

Que, de la norma citada se infiere que a fin de obtener la Licencia de Edificación de Modalidad A – Obra Nueva esta se constituyó con el cargo de ingreso del Expediente Administrativo N°7883-2022, de fecha 10.11.2022, a esta Entidad Edil, por parte de los Administrados para el predio ubicado en el Lote N°16 de la Mz I, con frente a la Calle Niccolo Paganini, Urbanización Los Productores del Distrito de Santa Anita, Provincia y Departamento de Lima;

Que, por tratarse de un procedimiento de Licencia de Edificación Modalidad A – Obra Nueva de Aprobación Automática, se generó la Licencia de Edificación N°020-A-2021, aprobado mediante Resolución de Subgerencia N°180-2021-MDSA-GODU/SGOPCUC, de fecha 10.11.2021, de conformidad al artículo 63° del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA y artículo 11° numeral 11.1 del Decreto Supremo N°001-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA;

Que, mediante Carta N°1381-2021-MDSA-GODU-SGOPCUC, de fecha 12.11.2021 y notificado el 03.05.2022, la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro, señala las siguientes observaciones: a) la Autorización emitida por el Banco SCOTIABANK a realizar el Proceso Edificatorio del inmueble ubicado en Calle 5 Manzana 1 Lote 16, Urbanización Los Productores del distrito de Santa Anita, debido al Bloqueo de la Partida en Asiento D000002 e hipoteca Asiento D000003 se encuentra a favor del SCOTIABANK PERU S.A.A. según Partida Registral N°13253928, b) Mejorar la expresión gráfica de los planos de la especialidad de arquitectura, respecto a su presentación, conforme a la Norma GE.020, artículo 1° y artículo 9° del Reglamento Nacional de Edificaciones y la Norma A.010 condiciones generales de diseño del mismo reglamento para todos los ambientes de Aseo. La escalera al interior de las viviendas debe tener un ancho libre mínimo de 0.90 ml.; en el Plano de Planta de Azotea se indicara un sistema de sumideros que permita el manejo de las aguas fluviales, acorde a los artículos 18° y 20° del Capítulo III Características de los Componentes de la Norma Técnica A.020 Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones. Por lo que se le otorga el plazo de 15 días hábiles para que levante las observaciones señaladas en la Carta. Siendo que mediante Documento Externo N°13999-2021 de fecha 28.12.2021, el Administrado Sr. Spylbert Onassis Montes Alva, solicita ampliación de plazo de 15 días hábiles para subsanar las observaciones señaladas en la Carta N°1381-2021-MDSA-GODU-SGOPCUC. Por lo que mediante Carta N°1597-2021-MDSA-GODU-SGOPCUC, de fecha 29.12.2021 y notificada en fecha 12.01.2022, la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro, otorgó la ampliación de plazo por 15 días hábiles;

Que, mediante Documento Externo N°1080-2022, de fecha 27.01.2022, el Administrado comunica el Cambio del siguiente profesional: Profesional Saliente Ing. Water Edgar Flores Vila, Profesional Entrante al Ing. Franco Ricardo Cáceres Estrada con CIP N°218091, denominado como el nuevo Residente de Obra, determinado por los propietarios. Por lo que adjunta el Certificado de Habilidad del Profesional;

Que, mediante Carta N°201-2022-MDSA-GODU/SGOPCUC, de fecha 16.02.2022 y notificado el 17.02.2022, la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro señala que habiendo culminado el plazo establecido para subsanar las observaciones precisadas y al no haber presentado la documentación técnica solicitada; conforme al Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, en mérito a ello y en aras de no vulnerar el Principio del Debido Proceso y de Legalidad, cumple con correrle traslado del inicio del procedimiento de Nulidad. Por lo que se le otorgó 05



días hábiles para que pueda presentar su descargo correspondiente de conformidad al Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA, y de acuerdo a lo establecido al artículo 213° numeral 213.2 del TUO de la Ley N°27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS;

Que, mediante Informe N°011-2022-MDSA-GODU/SGOPCUC-RMQM, de fecha 10.05.2022 y recepcionado el 11.05.2022, la Arquitecta de Obras Privadas de la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro, concluye que conforme al artículo 33° y 34° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, señala que los procedimientos de aprobación automática están sujetos a la Presunción de la Veracidad, así como a la Fiscalización Posterior, habiéndose verificado en campo, que durante el desarrollo de las obras presenta variaciones arquitectónica de edificaciones en el área libre en merito la Resolución de Licencia de Edificación N°180-2021, con fecha 10.11.2021 y Licencia N°20-A-2021 conforme a lo indicado el artículo 63°, literal 63.11 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA y artículo 11° numeral 11.1 del Decreto Supremo N°001-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA. Se debe de señalar que de la evaluación realizada del Expediente N°7883-2021 y la comunicación mediante Carta N°1381-2021-MDSA-GODU/SGOPCUC con las observaciones encontradas en el proyecto edificatorios y la ampliación solicitada mediante Carta N°1597-2021-MDSA-GODU/SGOPCUC, se cumplió con correr traslado al administrado con Carta N°201-2022-MDSA-GODU/SGOPCUC, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que realice sus descargos con fines de subsanar las observaciones recaídas en el presente Expediente conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N°001-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA y de conformidad al artículo 213° numeral 213.2 del TUO de la Ley N°27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, debiendo precisar que a la fecha el administrado no ha realizado descargo alguno. En consecuencia de lo señalado se deberá declarar la Nulidad de Oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 180-2021 con fecha 10.11.2021 y Licencia N° 20-A-2021, de Obra Nueva- Modalidad A, Aprobación Automática con firma de profesionales, para el predio ubicado en el lote N° 16 de la manzana I, Calle Niccolo Paganini, Urbanización Los Productores del Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima;

Que, mediante Informe N°282-2022-MDSA-GODU/SGOPCUC, de fecha 10.05.2022y recepcionado el 17.05.2022, la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro, concluye que de conformidad al artículo 33° y 34° del Decreto Supremo N°004-2019-JUS del TUO de la Ley N°27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, los procedimientos de aprobación automática están sujetos a la presunción de veracidad, así como a la Fiscalización Posterior. Por lo que esta Subgerencia, señala que del procedimiento de verificación Administrativa y de la revisión de documentos complementarios, se generó observaciones a la solicitud de Licencia de Edificación para Obra Nueva - Modalidad A, del Expediente Administrativo N°7883-2021 se generó la Resolución de Licencia de Edificación N° 180-2021, con fecha 10.11.2021 y Licencia N° 20-A-2021 conforme a lo indicado el Art. 63°, literal 63.11 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA y artículo 11° numeral 11.1 del Decreto Supremo N°001-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA, respecto a los datos consignados en el expediente, por lo que al generarse las observaciones, no se han levantado a la fecha, no se cumple con los alcances del Reglamento Nacional de Edificaciones y Modificatorias, así como el Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y Decreto Supremo N°001-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA, que aprueba el reglamento de Verificación Administrativa y técnica. Por lo que se remite a la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano el Expediente N°7883-2021, de fecha 10.11.2021, e Informe N°011-2022-MDSA-GODU/SGOPCUC-RMQM, el cual encuentra conforme y todos los actuados a fin de determinar las acciones que se deban ejecutar para el debido proceso de nulidad conforme lo establece la normatividad vigente. Cabe señalar que se procedió a la verificación posterior del predio materia, puesto que los avances de las obras contravienen con los parámetros urbanísticos habiéndose construido sobre el Área libre y modificado el Partido arquitectico que amerito la Licencia Automática con Resolución de Licencia de Edificación N°180-2021, de fecha 10.11.2021 y Licencia N° 20-A-2021 materia de la presente Nulidad;





Que, mediante Informe Legal N°065-2022-MDSA/GODU-MVMV, de fecha 19.05.2022, la Asesora Legal de la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano señala que, en el numeral 1 del artículo 10° de la Ley N°29090 – Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones establece lo siguiente: "para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen (4) modalidades: 1. modalidad A: Aprobación Automática con firma de profesionales: Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente y de los demás que establezca el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación. El cargo de ingreso constituye la licencia previo pago de la liquidación respectiva y a partir de este momento se puede iniciar las obras pueden acogerse a esta modalidad. En ese contexto se señala que de acuerdo a los informes técnicos emitidos por la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro, se precisa que el administrado ha incumplido con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios contraviniendo las disposiciones de la Ley N°29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, su Reglamento así como el Decreto Supremo N°001-2021- VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA en su artículo 11° numeral 11.1, por lo cual no se cumple con la verificación administrativa. Por lo que se procederá a la Nulidad de Oficio por Fiscalización Posterior;

Que, en tal sentido, la nulidad debe declararse al amparo del artículo 213° numeral 213.1 del TUO de la Ley N°27444, establece que 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 agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales; 213.2 la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se trata de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario;

Que, de acuerdo al artículo 63° numeral 63.1 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, señala: Requisitos y Procedimientos para obtener Licencia de Edificación – Modalidad A: Aprobación Automática con firma de profesionales (...) Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad A, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61° del Reglamento, la documentación técnica compuesta por el plano de ubicación, los planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), de estructuras, de instalaciones sanitarias y de instalaciones eléctricas. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital;

Que, conforme al artículo 33° numeral 33.1 y 33.4 de la Ley N°27444, Ley de Procedimientos Administrativo General, señala que en el procedimiento de aprobación automática, la solicitud es considerada aprobada desde el mismo momento de su presentación ante la entidad competente para conocerla, siempre que cumpla con los requisitos y entregue la documentación completa, exigidos en el TUPA de la entidad. Asimismo, son procedimientos de aprobación automática, sujetos a la presunción de veracidad, aquellos que habiliten el ejercicio de derechos preexistentes del administrado, la inscripción en registros administrativos, la obtención de licencias, autorizaciones, constancias y copias certificadas o similares que habiliten para el ejercicio continuado de actividades profesionales, sociales, económicas o laborales en el ámbito privado, siempre que no afecten derechos de terceros y sin perjuicio de la fiscalización posterior que realice la administración;

Que, el artículo 10° del TUO de la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General establece en su numeral 10.1, 10.2 y 10.3: "Que 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 agraven el interés público" y el artículo 10° de la misma norma, establece las causales de nulidad del acto administrativo, señalando que: "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 que se refiere el Artículo 14°";

Que, mediante el artículo 11° numeral 11.1 del Decreto Supremo N°001-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA en su artículo 11.1 establece que la Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A, se realiza dentro del plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado a partir del día



siguiente de otorgada la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación. Para ello, la Municipalidad realiza las siguientes acciones: i) Dentro del día hábil siguiente a la emisión de la licencia correspondiente, el expediente es derivado al órgano competente de la Municipalidad, ii) Dicho órgano efectúa la Verificación Administrativa del expediente, emitiendo el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo máximo de ocho (8) días hábiles, iii) Si el citado informe contiene observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planos, el órgano competente, en un plazo máximo de dos (2) días hábiles, notifica por escrito al administrado, adjuntando copia del referido Informe. La subsanación de las observaciones se realiza en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, iv) Si el Informe de Verificación Administrativa contiene observaciones relacionadas con el incumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y/o demás normas sobre la materia, la Municipalidad debe declarar la nulidad de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, conforme a lo previsto en el TUO de Ley N° 27444, de las observaciones que fueron puestas de conocimiento del Administrado sin que cumpla con subsanarlas dentro del plazo otorgado por lo cual procede declarar la Nulidad de Oficio de la Licencia de Edificación N°020-A-2021, así como de la Resolución de Subgerencia N°180-2021-MDSA-GODU/SGOPCUC, de fecha 10.11.2021, emitidas a favor de los Administrados Sr. Spylbert Onassis Montes Alva y Sra. Alexandra Roció Sense Vela;

Por lo expuesto y estando a los documentos e informes que sustentan el contenido de la presente Resolución de Gerencia y de conformidad con el artículo 39° de la Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los Artículos 4° 5° y 6° de la Ley N°27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General y conforme a la Estructura Orgánica y Reglamento de Organización y Funciones – ROF, de la Municipalidad Distrital de Santa Anita;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Licencia de Edificación N°020-A-2021, así como de la Resolución de Subgerencia N°180-2021-MDSA-GODU/SGOPCUC, de fecha 10.11.2021, emitidas a favor de los Administrados Sr. Spylbert Onassis Montes Alva y Sra. Alexandra Roció Sense Vela; por todas las consideraciones antes expuestas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Declarar **AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA** en merito a lo dispuesto en el Artículo 226° del T.U.O. de la Ley N°27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, quedando expedito el derecho del Administrado hacer prevalecer su pretensión ante la instancia judicial que considere pertinente.

ARTÍCULO TERCERO.- **REMITIR** la resolución y el expediente administrativo a la Subgerencia de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro, para el fiel cumplimiento de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- **NOTIFICAR** al Administrado, el contenido de la presente Resolución, conforme a las disposiciones establecidas en el Art. 20° y 21° de la Ley N°27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, para conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA

Arq. Luis Alfredo Trujillo Verástegui
GERENTE DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO



Handwritten text and a small circular stamp, possibly a signature or official mark, located in the bottom center of the page.