



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



OTS/

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°54-2024-GM-MDSS

San Sebastián, 01 de abril de 2024

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTO:

La Resolución Gerencial N.º253-2023-GDUR-MDSS, de fecha 13 de octubre de 2023; Expediente N° CU 38418 de fecha 06/12/2023, que contiene el recurso de apelación interpuesto por el administrado Juan Hector Murillo Valdivia, en representación de la ASOCIACION PRO VIVIENDA GRANJA HUERTO SANTA MARIA; Informe Legal N°415-2023-GDUR/AL-MDSS-C de fecha 11 de diciembre del 2023 del Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; Informe N°1139-2023-GDUR-MDSS de fecha 13 de diciembre de 2023 de la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural; Opinión Legal N°120-2024-GAL-MDSS de fecha 19 de febrero de 2024 del Gerente de Asuntos Legales; y

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido por el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, modificada por Leyes de Reforma Constitucional N° 27680, N° 28607 y N° 30305 y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

ANTECEDENTES:

Que, mediante **Resolución Gerencial N.º 253-2023-GDUR-MDSS**, de fecha 13 de octubre de 2023, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la MDSS, resuelve: "**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE**, la oposición formulada por el administrado Juan Hector Murillo Valdivia en representación de la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María mediante Expediente Administrativo N° CU23611-2023 de fecha 08 de agosto del 2023 al trámite de cambio de zonificación solicitado por el Dr. Eleazar Crucinta Ugarte en calidad de Rector de la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución. **ARTICULO SEGUNDO. - Declarar PROCEDENTE** la absolución formulada por el Dr. Eleazar Crucinta Ugarte en calidad de Rector de la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco, mediante expediente administrativo N°CU30097 de fecha 28 de setiembre de 2023 a la oposición al trámite de cambio de zonificación, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución (...);"

Que, mediante Expediente N°CU38418 de fecha 05 de diciembre de 2023, el administrado JUAN HECTOR MURILLO VALDIVIA presenta dentro del plazo, el recurso de apelación a la Resolución Gerencial N° 253-2023-GDUR-MDSS, señalando que no estaría tomando en consideración el literal b) del artículo 8.6 del Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA;

Que, mediante Informe N°1139-2023-GDUR-MDSS de fecha 13 de diciembre de 2023, la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural – MDSS, remite el expediente administrativo N°CU38418 y antecedentes a efectos de dar continuidad al trámite que corresponda;

ANALISIS DEL CASO CONCRETO:

Que el administrado, interpone recurso de apelación contra la **Resolución Gerencial N° 253-2023-GDUR-MDSS**, del 13 de octubre de 2023, que declara improcedente la oposición formulada por el administrado Juan Héctor Murillo Valdivia en representación de la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María, por lo que en la presente y al amparo del numeral 217.2 del artículo 217 y el artículo 218 del TUO de la Ley N° 27444, establecen que son impugnables, entre otros, los actos definitivos que ponen fin a la instancia, mediante los recursos de reconsideración, apelación o revisión; estableciéndose que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. Para el caso en particular, la apelación presentada el 05 de diciembre del 2023, se realizó dentro de los 15 días establecidos;

Que, por su parte el artículo 220° del TUO de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General establece que 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;

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, La Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María ha sido sujeto de diversos procesos administrativos y decisiones municipales que respaldan su situación legal y urbanística. En primer lugar, cabe mencionar que cuenta con Habilitación Urbana de estudios definitivos aprobados mediante Resolución de Alcaldía 903-A/MC-SG-88, los cuales fueron ratificados en ampliación por Resolución de Alcaldía N°850-A/MC-SG-98, fechada el 20 de octubre de 1998. Estas resoluciones abarcan un extenso perímetro que incluye las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M y P, siendo el lote A-1, objeto de la solicitud de modificación de Zonificación, parte de esta habilitación;

Que, posteriormente la Resolución de Alcaldía N°734-2004-MC, fechada el 21 de diciembre de 2004, se aprobó la Regularización de la Habilitación Urbana, lo que implicó modificaciones y reubicaciones de las áreas de aporte, así como cambios de uso para la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María. Esta resolución amplió la cobertura de la habilitación, incorporando las manzanas Q, R, S, T, U, V, Z, W, W, y Y. Además, el proceso de reurbanización continuó con la aprobación de la Resolución de Alcaldía N°441-2007-AL-MDSS-2007-SG, datada el 18 de setiembre de 2007, que se enfocó específicamente en la manzana Z de la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María. Es importante destacar que todos estos actos administrativos otorgan validez y legitimidad a la situación urbanística de la asociación;

Que, en relación a la servidumbre ecológica perpetua, se establece claramente que el predio dominante corresponde a la zona urbana de la Asociación Pro Vivienda Santa María, que forma parte del predio de la Asociación Granja Huerta, inscrito en la Partida Registral 02020740 As.46. Este detalle demuestra la integración y planificación urbanística de la zona, así como el reconocimiento de su importancia y legalidad por parte de las autoridades competentes. Finalmente, es relevante mencionar que el cuadro de áreas establece de manera precisa que el área neta urbanizable abarca 497660.92m², incluyendo distintos espacios como los destinados a sede institucional, recreación, educación, áreas verdes y vías, lo cual refleja una planificación detallada y completa para el desarrollo urbano de la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María;

Que, el procedimiento de modificación de zonificación se encuentra detalladamente regulado en el artículo 122 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible. Este artículo establece claramente los pasos a seguir para llevar a cabo dicha modificación, así como los casos específicos en los que esta puede realizarse;

Que, el artículo 122.1 del mencionado decreto supremo señala que la modificación de la zonificación, que abarca el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se lleva a cabo en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana. Esta actualización debe realizarse, como mínimo, una vez al año, conforme a lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del Reglamento. Por otro lado, el artículo 122.2 del mismo reglamento establece los casos específicos en los que se puede realizar la modificación específica de la zonificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley. Estos casos incluyen proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura, así como proyectos de interés social y comunitario, como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano y proyectos relacionados con la mitigación del riesgo.

Que, por su parte el artículo 125 del mismo cuerpo legal establece detalladamente el proceso de modificación de zonificación específico, el cual requiere seguir una serie de pasos rigurosos y procedimientos administrativos. En primer lugar, el artículo 125.1 establece que la solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Siendo importante destacar que esta solicitud se considera como un pedido de gracia, lo que implica que no genera automáticamente el inicio de un procedimiento administrativo ni obliga a las municipalidades a aceptarla.

Que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos, conforme al artículo 125.4, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital correspondiente para que esta última realice la evaluación de la solicitud y dé inicio al proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento. La municipalidad distrital, a través del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente, emite su opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación, según lo estipulado en el artículo 125.5, y eleva esta opinión al Concejo Municipal Distrital para su consideración y posterior remisión a la municipalidad provincial;

RESPECTO A LA OPOSICIÓN FORMULADA:

Que, el administrado JUAN HECTOR MURILLO VALDIVIA en representación de la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María, presenta oposición al trámite de cambio de zonificación, el mismo que fue notificado a la parte involucrada para que tenga la oportunidad de presentar su respuesta al mismo. Este proceso garantiza el principio de contradicción y el derecho a la defensa de todas las partes involucradas, por lo tanto, se procedió

“San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales”



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



a correr traslado de la oposición al solicitante, asegurando así el debido proceso y la equidad en el tratamiento de las partes en conflicto;

Que, el artículo 118 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, establece el derecho de los administrados a presentarse personalmente o ser representados ante la autoridad administrativa para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo. Este interés puede manifestarse en la obtención de la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, el ejercicio de una facultad o la formulación de una legítima oposición.

Que, en el marco del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, es relevante resaltar que se ha garantizado el ejercicio de los derechos de contradicción y debido procedimiento a la oposición formulada. Esto implica que la parte que se opone al acto administrativo cuestionado ha tenido la oportunidad de ejercer su derecho a contradecirlo, presentando los argumentos y pruebas que considera pertinentes para respaldar su posición;

Que, en relación con la solicitud de Modificación de los Parámetros de Zonificación y Sección de Vía del Predio Lote de Terreno No. 1 de la Manzana "A" de la Asociación Pro Vivienda Santa María Tipo Granja Huerta en la Actualización Anual del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco 2013-2023, es importante tener en cuenta el marco normativo y los objetivos que guían estas acciones;

Que, el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco (PDU) 2013-2023, aprobado mediante Ordenanza Municipal No. 032-2023-MPC, establece un horizonte de planificación de 10 años. Según el artículo 48.3. del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se deben realizar actualizaciones parciales y/o totales del PDU, como mínimo una vez al año, considerando las propuestas acumuladas y el diagnóstico real del territorio. Es relevante mencionar que el predio Lote de Terreno N°1 de la Manzana A de la Asociación Pro Vivienda Santa María Tipo Granja Huerta, ubicado en el Distrito de San Sebastián de esta Provincia, cuenta con propiedad y posesión formal debidamente saneada, según la Resolución de Alcaldía No. 0743-04-MC. Asimismo, la reurbanización de la manzana Z de la misma asociación fue aprobada previamente mediante Resolución de Alcaldía N° 441-2007-AL-MOSS-2007-SG, antes de la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco 2013-2023 el 22 de octubre de 2013;

Que, en relación con el escrito de oposición a la Petición de Cambio de Uso de Zonificación por parte de la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, presentado por la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María, una entidad sin fines de lucro, que fundamenta su oposición en base a su compromiso con la preservación del medio ambiente y la conservación de la Primera Servidumbre Ecológica del Perú, constituida por la asociación y registrada en la partida registral 0202740 Registro de Predios. Esta servidumbre ecológica, de carácter perpetuo, está integrada por una variedad de especies vegetales que contribuyen a la biodiversidad y forma parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas;

Que, la oposición mencionada se fundamenta también en el respeto a las normativas vigentes, como el artículo 70 del Código Civil, que establece que el ejercicio del derecho de propiedad debe armonizarse con el bien común y dentro de los límites de la ley. Además, la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece la responsabilidad de las municipalidades provinciales y distritales en velar por el uso adecuado del suelo y su armonización con el bien común. En este sentido, se destaca que la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María ha sido clasificada como zona residencial y área de amortiguamiento, de acuerdo con el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023. Esto implica que parte de su terreno ha sido reconocido como servidumbre ecológica privada a perpetuidad, mientras que el área restante se destina a la zona urbana con una subclasificación de baja densidad, con el fin de preservar el entorno natural y asegurar la conservación del área protegida.

Que, conforme a, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Ley N° 31313, "(...) Artículo 36. Zonificación (...) 36.2. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. **Artículo 37. Modificación de la Zonificación:** La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano. **Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley. (...)**"

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, por su parte el Decreto Supremo N°12-2022 VIVIENDA: "122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley N°31313, está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente";

Que, conforme al "Artículo 125.- Proceso de la modificación de la zonificación específico: 125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.";

Que, respecto al descargo a la oposición formulada por la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María, en consonancia con el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, durante el proceso de participación ciudadana efectiva, regido por el párrafo 8.6 del artículo 8 del Reglamento, literal c), donde los vecinos involucrados tienen la oportunidad de expresar sus observaciones, aportes y/o recomendaciones, es crucial considerar dos aspectos.

Primero, la definición de predios vecinos según el Artículo 123.2 del D.S. 012-2022-VIVIENDA, que establece que estos incluyen a aquellos que comparten el frente de manzana del predio en cuestión, los predios posteriores colindantes, así como los que comparten la misma vía local o están ubicados en ambos frentes de la manzana. La oposición presentada por la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María, al no cumplir con los criterios de predios vecinos definidos en la ley, carece de fundamento para ser considerada en este trámite.

Segundo, el artículo 8.6 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA contempla para el trámite solicitado de modificación de zonificación y sección vial adyacente del predio o lote de terreno N°1 de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María, la posibilidad de recibir observaciones, aportes y/o recomendaciones, pero no contempla la figura de la oposición durante el plazo de exhibición de propuesta. La oposición presentada el 08 de agosto de 2023 se encuentra fuera de los 27 días computados desde el 10 de julio de 2023, fecha en que se remitió a la Municipalidad Distrital de San Sebastián el documento correspondiente para evaluación e inicio del procedimiento de participación ciudadana efectiva, por lo tanto, no debe ser tomada en cuenta.;

Que, en relación a la partida registral 0202740, en el rubro Cargas y Gravámenes, se detalla claramente la existencia de dos predios sirvientes sobre los cuales recae la condición de servidumbre ecológica perpetua. El lote N°01 de la Manzana "A" de la Asociación Pro Vivienda Santa María Tipo Granja Huerta, al encontrarse dentro del área urbanizable, no es considerado como predio sirviente, sino como predio dominante, lo que implica que puede edificarse sin restricciones;

Que, en cuanto al derecho de propiedad y sus limitaciones, se señala que el área intangible mencionada en la oposición no comprende la extensión del lote propiedad de la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, y que el uso previsto para el mismo está en consonancia con la normativa vigente;

Que, respecto a la falta de presentación de un plan de manejo ambiental y vial, es importante destacar que las preocupaciones expresadas están relacionadas con posibles escenarios durante la etapa operativa del proyecto, la cual aún no ha sido iniciada. En este sentido, la presente gestión se encuentra en una fase previa y, por lo tanto, no se requiere la presentación de dichos documentos según los requisitos normativos para esta solicitud específica. Además, su exigencia por parte de la Autoridad Municipal podría vulnerar lo establecido en el artículo 44 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444;

Que, en referencia a la partida registral 0202740, específicamente en lo concerniente a los gravámenes y cargas D000047 que hacen mención a la SERVIDUMBRE ECOLÓGICA PERPETUA, se detalla textualmente la constitución de predio dominante y predios sirvientes de la siguiente manera:

- El Predio Dominante corresponde a la zona urbana de la Asociación Pro Vivienda Santa María, la cual forma parte integral del predio que constituye la Asociación Granja Huerta, inscrito en la Partida Registral 0202740 As.46. En cuanto a las dimensiones, el área neta urbanizable abarca 497660.92m², incluyendo los espacios destinados para lotes, sede institucional, áreas recreativas, del estado, educativos, zonas verdes y vías de acceso.
- El Predio Sirviente Primero corresponde al área de reserva de propiedad de la Asociación Pro Vivienda Santa María, también conocida como "el bosque", con una superficie de 352,672.08m².

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



- El Predio Sirviente Segundo está registrado en la Partida Registral N°11042304. A través de una imagen satelital adjunta, se superpone el polígono de la habilitación urbana de la Asociación Pro Vivienda Santa María, donde se identifican aproximadamente tanto el predio dominante como los predios sirvientes de la SERVIDUMBRE ECOLÓGICA PERPETUA, tal como se menciona en la partida registral 02020740 gravámenes y cargas D000047;

Que, cabe destacar que el lote A-1 de la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María fue adquirido por la UNSAAC de los señores Eduardo Espejo Cruzado, José Espejo Cruzado, Mónica Espejo Cruzado y Luis Espejo Hermosa, según consta en la escritura de compra y venta número 1206;

Que, en lo que respecta a la zonificación, se observa que el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023 categoriza a la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María como R-2 RDB Residencial de Baja Densidad en su totalidad;

Que, en relación a lo señalado, se llega precisa que: El lote A-1 de la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María, objeto del CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, se encuentra dentro de la habilitación urbana con estudios definitivos aprobados mediante Resolución de Alcaldía 903-A/MC-SG-88, y posteriormente ratificados en una ampliación mediante Resolución de Alcaldía N°850-A/MC-SG-98 de fecha 20 de octubre de 1998;

Que, la SERVIDUMBRE ECOLÓGICA PERPETUA, registrada en la partida registral 02020740 con gravámenes y cargas D000047, establece la constitución de un predio dominante y predios sirvientes. En este sentido, se determina que la zona urbana de la Asociación Pro Vivienda Santa María, integrante del predio que conforma la Asociación Granja Huerta, actúa como el Predio Dominante que caracteriza la Servidumbre Ecológica Perpetua;

Que, asimismo, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023, la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María zonifica el sector en su totalidad como R-2 RDB Residencial de Baja Densidad. Esta clasificación es compatible con la instalación de locales destinados a educación y cultura, según lo establecido en el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023. En suma, se recomienda proceder con el proceso correspondiente, previa consulta con el área legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, en base a las evaluaciones realizadas y las conclusiones obtenidas;

Que, Es relevante mencionar que el artículo 8, párrafo 8.6 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, regula las actividades necesarias para llevar a cabo una participación ciudadana efectiva en relación con solicitudes de cambio de zonificación. Como se detalló anteriormente, la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Tránsito cumplió con todas las actividades descritas en dicha norma. En este sentido, se establece que el plazo para la exhibición de la propuesta de cambio de zonificación fue del 18 de julio al 6 de agosto de 2023 (20 días), durante el cual los vecinos involucrados tenían la oportunidad de presentar sus observaciones, aportes y/o recomendaciones;

Que, del expediente administrativo se desprende que la Asociación Pro Vivienda Granja Huerta Santa María, a través de sus representantes, presentó la oposición al trámite de cambio de zonificación el 8 de agosto de 2023, mediante el Expediente Administrativo N° CU23611-2023. Este documento se formuló fuera del plazo establecido por la normativa, ya que el literal c) del artículo 8.6 establece que las observaciones, aportes y/o recomendaciones deben ser presentados dentro del plazo indicado anteriormente que, según el cronograma establecido por el área técnica, abarcaba desde el 18 de julio hasta el 6 de agosto de 2023;

Que, en relación a la evaluación realizada sobre la zonificación del predio, es pertinente señalar que los parámetros actuales para la ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-2), según el Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, son adecuados para el lote en cuestión, considerando las condiciones físicas del mismo, como su área y accesibilidad. En este sentido, los usos aplicables al lote del solicitante son: USO RESIDENCIAL (Multifamiliar), USO COMERCIAL (Comercio Local - C-1) y OTROS USOS, conforme al índice de compatibilidad de usos establecido en el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco 2013-2023. Por lo tanto, según lo expuesto por el solicitante y el índice de compatibilidad de usos del mencionado reglamento, se confirma que la zona R-2 es compatible con los usos de "Locales para Educación y Cultura", lo cual incluye tipologías similares al Laboratorio Pedagógico propuesto por la UNSAAC. En consecuencia, el proyecto planteado por la UNSAAC se ajusta a los usos de suelo vigentes para la zona R-2;

RESPECTO A LA DIFERENTE INTERPRETACION DE PRUEBAS PRODUCIDAS:

Que, el Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su Numeral 1.1. "Principio de legalidad" señala "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". Por tanto es facultad el atender solicitudes relacionadas al caso en concreto, cuyo concepto

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



se encuentra debidamente definido en el TÍTULO I, de dicho cuerpo normativo, "Régimen Jurídico de los Actos Administrativos" CAPÍTULO I De los Actos Administrativos Artículo 1° Concepto de acto administrativo 1.1 el cual señala textualmente: "(...)" Son actos administrativos: las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta".

Que, respecto a las pruebas contenidas en el expediente administrativo, se debe precisar que la apelación interpuesta carece de fundamentos sólidos que justifiquen su procedencia. Se destaca que la parte apelante no adjuntó pruebas nuevas o relevantes que pudieran modificar el curso del proceso o generar una reconsideración de la decisión tomada en instancia anterior. Es importante subrayar que el debido proceso requiere que ambas partes presenten sus argumentos y pruebas dentro de los plazos establecidos, a fin de garantizar una evaluación integral y equitativa de los mismos.

Que, este sentido, las pruebas presentadas oportunamente por las partes durante la tramitación del procedimiento fueron evaluadas de manera exhaustiva y objetiva por la autoridad competente. Se consideraron todos los elementos de juicio aportados por las partes para fundamentar sus posiciones, así como los argumentos expuestos en sus respectivos escritos y alegatos.

Que, de acuerdo con lo establecido en las normas procesales y los principios fundamentales del derecho, la valoración de las pruebas debe realizarse de manera imparcial y objetiva, sin sesgos ni prejuicios que puedan afectar la decisión final. En el presente caso, se ha cumplido con este principio, ya que se ha llevado a cabo una evaluación integral de todas las pruebas aportadas por las partes, sin privilegiar o desestimar injustificadamente ninguna de ellas.

Que, por consiguiente, al no haberse presentado pruebas nuevas o relevantes en la fase de apelación y considerando que las pruebas oportunamente presentadas fueron debidamente evaluadas, en este extremo del análisis la apelación carece de fundamentación que cuestione los alcances o efectos de algún medio probatorio para ser acogida. Esta determinación se sustenta en el respeto al principio de seguridad jurídica y al derecho a un debido procedimiento, garantizando así la certeza y estabilidad de las decisiones administrativas.

RESPECTO A LAS CUESTIONES DE PURO DERECHO DE LA APELACION.

Que, a juicio de distintos tribunales administrativos, las cuestiones de puro derecho, se sustenta precisamente en la protección del derecho de defensa de los administrados;

Que, por tanto, a fin de que el administrado tome conocimiento de la entidad que finalmente resolverá su recurso y, a su vez, pueda hacer uso de los mecanismos de defensa que la ley prevé, para obtener un pronunciamiento sobre el fondo, lo cual ha ocurrido e incluso puede ser cuestionado en la vía judicial;

Que, en ese orden es imperativo destacar que la información presentada en la apelación muestra que, la resolución gerencial que declara improcedente la oposición ha sido debidamente analizadas y aplicadas conforme al ordenamiento jurídico aplicable. Es importante destacar que la debida observancia del marco normativo es esencial para garantizar la legalidad y legitimidad de las decisiones administrativas, así como para preservar la seguridad jurídica y los derechos de todas las partes involucradas;

Que, en virtud de lo expuesto, y considerando que la resolución gerencial se encuentra debidamente fundamentada y que cuestiones de puro derecho ya resueltas en la resolución apelada no han sido desvirtuadas suficientemente, cumpliendo con la debida observancia del ordenamiento jurídico pertinente, se concluye que dicha resolución debe ratificarse en todos sus términos. Esto permitirá mantener la coherencia y consistencia de la actuación administrativa, así como garantizar el respeto a los principios fundamentales del derecho administrativo y la protección de los derechos de todas las partes involucradas;

Que, por su parte, es imperativo reconocer la relevancia y la legítima preocupación por la protección del medio ambiente expresada por la parte opositora. Sin embargo, es crucial destacar que, en el presente caso, la procedencia de la propuesta de cambio de zonificación debe seguir su trámite conforme a los requisitos establecidos por la normativa que regula su procedimiento. El ordenamiento jurídico pertinente establece un marco normativo que rige los procesos de cambio de zonificación, con el objetivo de garantizar una gestión urbanística adecuada y el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección ambiental;

Que, es importante subrayar que el cumplimiento de los requisitos legales y procedimentales es fundamental para asegurar la legalidad y la legitimidad de los actos administrativos, así como para garantizar la seguridad jurídica y el respeto al debido proceso. En este caso, la propuesta de cambio de zonificación ha sido presentada en conformidad con la normativa aplicable, lo que justifica su continuidad en el trámite correspondiente;

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, la petición de declaración de nulidad de oficio de una resolución administrativa requiere un análisis riguroso para determinar si efectivamente existe algún vicio de nulidad que justifique tal declaración. En el caso de la resolución apelada, es fundamental examinar detenidamente si esta contiene vicios de nulidad en conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, en este sentido, el administrado apelante, señala que "habiéndose verificado la página web institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián (<http://www.munisansebastian.gob.pe>); así como su página oficial de Facebook (<https://www.facebook.com/munisansebastian>); se ha verificado la municipalidad no cumplió con la exhibición exigida en la norma en el periodo señalado (del 18 de julio al 6 de agosto de 2023), por tanto, el plazo perentorio señalado en la resolución apelada no resulta exigible.";

Que, mediante Opinión Legal N° 094-2024-GAL-MDSS/C/RBM de fecha 07 de febrero de 2024, el Gerente de Asuntos Legales, OPINA lo siguiente: "3.1 Declárese **INFUNDADO** el recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N° 253-2023-GDUR-MDSS, de fecha 13 de octubre de 2023, que declara **IMPROCEDENTE** la oposición formulada por el administrado Juan Héctor Murillo Valdivia en representación de la Asociación Pro Vivienda Granja Santa María mediante expediente administrativo N° CU23611 de fecha 08 de agosto de 2023; 3.2 Declárese **CONFIRMAR** de resolución gerencial N° 253-2023-GDUR-MDSS, de fecha 13 de octubre de 2023, en todos sus extremos.";

Que, en mérito a los argumentos expuestos y a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y documentos de gestión ROF y MOF de la Entidad;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N°253-2023-GDUR-MDSS, de fecha 13 de octubre de 2023, que declara **IMPROCEDENTE** la oposición formulada por el administrado Juan Héctor Murillo Valdivia en representación de la Asociación Pro Vivienda Granja Santa María, mediante expediente administrativo N° CU23611 de fecha 08 de agosto de 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR de resolución gerencial N°253-2023-GDUR-MDSS, de fecha 13 de octubre de 2023, en todos sus extremos.

ARTÍCULO TERCERO: DECLARAR agotada la vía administrativa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 228° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTICULO CUARTO: DISPONER a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural dar continuidad al trámite de cambio de zonificación, con los actos que correspondan.

ARTICULO QUINTO: NOTIFICAR la presente Resolución al administrado Juan Héctor Murillo Valdivia en representación de la Asociación Pro Vivienda Granja Santa María, en su domicilio ubicado en la APV Granja Huerta Santa María, Av. 01 - 555, del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, encomendando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Notificaciones de la Entidad.

ARTÍCULO SEXTO: DEVOLVER los actuados (folios 196) a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, para los fines señalados en el Artículo Tercero de la presente Resolución.

ARTICULO SEPTIMO: ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos, la publicación de la presente Resolución en el portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN
Arq. Hector Ramos Corihuaman
GERENTE MUNICIPAL

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"