



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 001-2024-MDL/GM

Lurigancho, 04 de enero de 2024

VISTOS:

El Informe N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas, con fecha 20 de setiembre de 2023, Informe N° 114-2023/MDL-GOPRI, emitida por la Gerencia de Obras Privadas, de fecha 23 de noviembre de 2023, el Informe N° 233-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP, de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas con fecha 17 de noviembre de 2023 y el Informe N° 836-2023/MDL/GAJ, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO:

Que, estando a las facultades conferidas por el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, modificadas por Ley 28607, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. "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".

Que, de conformidad con el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", los gobiernos locales representan al vecindario y como tal promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el Artículo 43° de la Ley N° 27972 Orgánica de Municipalidades, establece que las Resoluciones aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;

En cuanto al contenido de la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI

Que, la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI de fecha **06 de mayo de 2022** declara la **HABILITACION URBANA DE OFICIO** solicitada por la Asociación de Micro y Medianos Empresarios del Proyecto Parque Industrial Huachipa respecto del predio ubicado en la Parcela 1A - 2A - 3 Calle 2, Distrito de Lurigancho Chosica, Provincia y Departamento de Lima, Inscrito en la Partida Electrónica N°14428558 de SUNARP; asimismo, se aprueban los Planos de Ubicación, Perimétrico y Lotización, así como la Memoria Descriptiva correspondientes.

En cuanto a los fundamentos expuestos por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa

Que, la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa señala que la Habilitación urbana de oficio habría sido aprobada contraviniendo lo dispuesto en el numeral 41.3 del artículo 41° y numeral 45.1 del artículo 45° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

Que, al respecto, la Asociación de Micro y Medianos Empresarios del Proyecto Parque Industrial Huachipa – AMMEPI, sin desvirtuar lo indicado por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa, señala en su descargo que, conforme al artículo 42° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA es responsabilidad de la Municipalidad calificar, revisar y constatar el procedimiento de habilitación urbana de oficio; y en cuanto a los 30 lotes sin construir, señala que los titulares de los predios son los que han solicitado dicha habilitación, viéndose vulnerado su derecho a la propiedad con la aplicación de los dispuesto en el artículo 45° del citado decreto.

Que, es pertinente citar los dispuestos en los numerales 41.1 y 41.3 del artículo 41° y artículos 45° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

"41.1 Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de **aquellos**





predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano.

(...)

41.3 El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por estas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados"

"**Artículo 45°. - Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio**

45.1 El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

(...)

i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del presente artículo"

Que, sumado a ello, se tiene el Informe Técnico N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas, el cual precisa haber realizado una inspección ocular en el predio ubicado en la Parcela 1A -2A -3 con frente a la Calle 2, Distrito de Lurigancho, constatándose la ocupación de 129 lotes, los cuales representa el **87.75%** de lotes ocupados (147 lotes declarados) encontrándose 18 lotes desocupados, es decir, un porcentaje menor al establecido en la norma.

Que, debemos precisar que lo vertido por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa guarda relación con la información proporcionada por el área técnica, la misma que ha verificado que no se ha cumplido con el porcentaje mínimo del 90% de lotes edificados, conforme a lo dispuesto en la norma especial; en tal sentido, la aprobación de la habilitación urbana de oficio se habría efectuado contraviniendo las condiciones señaladas en el artículo 44°, e inobservando las prohibiciones indicadas en el artículo 45° del citado decreto; deviniendo en **fundado** este extremo.

Que, la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa señala que el título archivado N° 2051235 carecería de dos de los requisitos descritos en el inciso c) del numeral 46.1 del artículo 46° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, esto es el Plano que indique los lotes ocupados y el padrón de los ocupantes de dichos lotes.

Que, al respecto, la Asociación de Micro y Medianos Empresarios del Proyecto Parque Industrial Huachipa – AMMEPI en su descargo, señala que de haberse detectado algún impedimento que no permitiera la aprobación de la referida habilitación urbana, la Municipalidad habría realizado un informe técnico que detalle cada punto, sin embargo, ello no ocurrió; asimismo, indica que existió voluntad de los propietarios de realizar la mencionada habilitación y que no se puede privar el derecho de ejecutar el saneamiento físico legal de un predio cuando se ha cumplido con la mayor cantidad de lotes para formalizar dicho procedimiento.

Que, en este punto, es pertinente citar lo dispuesto en el **inciso c)** del numeral 46.1 del artículo 46° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, que señala:

"**c)** Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.





- Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
- Memoria descriptiva
- Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz".

Que, el Informe Técnico N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas señala que de la documentación técnica presentada por la Asociación de Micro y Medianos Empresarios del Proyecto Parque Industrial Huachipa, que dio lugar a la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI, se advierte que no contiene la aprobación del Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz; aprobándose el procedimiento con la presentación de los demás planos descritos en el párrafo anterior.

Que, en este punto, debemos señalar que lo indicado por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa se encuentra debidamente acreditado con lo informado por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas por cuanto la AMMEPI, no cumplió con presentar la documentación mínima exigida del expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio; sin embargo, si obtuvo la aprobación de dicho procedimiento; en tal sentido, este extremo deviene **fundado**.

Que, efectivamente la Municipalidad es responsable de verificar del cumplimiento de los requisitos mínimos, así como advertir las omisiones o prohibiciones descritas en la norma, es por ello que la Gerencia de Asesoría Jurídica, recomienda se derive copia de los presentes actuados a la Secretaria Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios de la Entidad a fin de que se deslinden las responsabilidades de los funcionarios o servidores involucrados en la aprobación del presente procedimiento sin contar con los requisitos mínimos establecidos en la norma aplicable.

Que, la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa señala que el plano trazado y lotización se puede apreciar que existen áreas reservadas de vivienda N° 1 y N° 2, las cuales en la realidad física son viviendas consolidadas de uso netamente residencial que no han sido incluidas en la habilitación urbana de oficio aprobada.

Que, al respecto, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas en su Informe Técnico N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP, señala que en la inspección ocular realizada el 08 de setiembre de 2023, se constató que el área de reserva de viviendas N°1 y N° 2 se encuentran consolidadas físicamente con uso de vivienda, las mismas que no han sido consideradas como área útil (lotización) en el Cuadro General de Áreas del Plano de Lotización PL-HUO N°01-2022-GOPRI aprobado mediante Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI.

Que, en este extremo, se advierte inconsistencias entre lo aprobado mediante la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI, y la realidad física, pues tal como lo ha informado el área técnica las áreas de reserva de viviendas 1 y 2 declaradas por la AMMEPI se encuentran consolidadas con uso de vivienda sin que estas se encuentren consideradas como área útil; en ese sentido este extremo deviene **fundado**, máxime si la AMMEPI no ha desvirtuado tal situación.

Que, la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa señala que el Informe N° 155-2022-MDL/GOPRI-SGCUyC de fecha 05 de mayo de 2022, de la Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro señala haber efectuado inspección ocular en el predio y que el mismo cumple con las condiciones de procedencia descritas en el artículo 44° y que no presenta ninguna de las causales dispuestas en el artículo 45° del citado reglamento.

Que, según Informe N° 155-2022-MDL/GOPRI-SGCUyC de fecha 05 de mayo de 2022 de la Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro (gestión anterior), en el cual se señala que se revisó la documentación presentada en el Exp. N° 22130-2021 y se efectuó la inspección ocular en el predio, el cual presentaría las condiciones requeridas para la procedencia de la habilitación urbana de oficio solicitada por la AMMEPI, conforme a lo prescrito en la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-





VIVIENDA; sin embargo, teniendo en consideración el Informe Técnico N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP y N° 233-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP de fecha 26 de setiembre y 17 de noviembre del presente año, respectivamente, se tiene que la documentación técnica por la AMMEPI no se encuentra completa, así como tampoco guarda relación la realidad física y lo aprobado en la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI, conforme se ha detallado anteriormente.

Que, la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa señala que en la resolución materia de nulidad, no se aprueba el plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

Que, al respecto y conforme se ha detallado líneas arriba, la AMMEPI no habría cumplido con presentar la totalidad de los requisitos mínimos señaladas en la norma aplicable para la obtención de la habilitación urbana de oficio, tales como: el Plano que indica los lotes ocupados y el padrón de los ocupantes de los lotes; asimismo, no habría cumplido con acreditar el porcentaje de 87.75%, entre otras observaciones descritas en el Informe N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP; sin embargo pese a dichas omisiones se aprobó favorablemente la referida habilitación, contraviniendo la Ley N° 29090, su modificatoria y el D.S N° 029-2019-VIVIENDA.

Que, en cuanto a la consulta planteada por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas.

Que, al respecto, en el segundo párrafo del numeral 2) del informe N° 233-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP, se efectúa la consulta respecto si con la Resolución N° 013-2013-SGHUyOP-GOPRI-MDLCH que deja sin efecto la Resolución N° 042-09-GOPRI-DLCH se puede dar por entendido que el procedimiento de habilitación urbana se encuentra concluido y por tanto no sería impedimento para acogerse a la habilitación urbana de oficio.

En este punto corresponde disgregar los citados actos resolutivos, pues en principio la Resolución N° 042-09-GOPRI-MDLCH de fecha 03 de marzo de 2009 fue aclarada con Resolución de Habilitación Urbana Ejecutada N° 158-2009-GOPRI-MDLCH de fecha 20 de noviembre de 2009, siendo ambas dejadas sin efecto mediante la Resolución N° 013-2013-SGHUyOP-GOPRI-MDLCH de fecha 27 de diciembre de 2013, generando la imposibilidad de concluir con la recepción de obras.

Que, el inciso b) del numeral 45.1 del artículo 45° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA precisa:

"Artículo 45.- Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio

45.1 El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

(...)

b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos"

Que, en ese sentido, teniendo en cuenta que con la Resolución N° 013-2013-SGHUyOP-GOPRI-MDLCH, se **deja sin efecto** la Resolución N°042-09-GOPRI-MDLCH y la Resolución de Habilitación Urbana Ejecutada N° 158-2009-GOPRI-MDLCH, estas últimas han perdido su eficacia jurídica; por lo tanto, los procedimientos que fueron iniciados por la AMMEPI han quedado sin efecto, no encontrándose inmerso dentro de las prohibiciones para la habilitación urbana de oficio en este extremo.

En cuanto a la Nulidad de Oficio

Que, en principio, debemos mencionar que la Nulidad de Oficio, es **la potestad que tiene la autoridad administrativa, a su propia iniciativa, de dejar sin efecto un acto administrativo que está produciendo efectos sobre los derechos, obligaciones o intereses de un particular en**





una situación concreta, debido a la existencia de un vicio que invalida el acto, siempre que se agrave el interés público o se lesione derechos fundamentales.

Que, el artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444, señala que son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, entre otros: 1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. Asimismo, el artículo 213° del mismo cuerpo normativo, prescribe 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".

Al respecto, la Gerencia de Asesoría Jurídica, habiendo desarrollado los fundamentos expuestos por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa, los cuales guardan concordancia con los Informes Técnicos N° 174-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP y N° 233-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas, y estando a que el descargo presentado por la AMMEPI no desvirtúa o justifica los hechos señalados, considera que la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI ha sido expedida contraviniendo lo dispuesto en las normas reglamentarias, esto es, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, acarreado vicios de nulidad del citado acto administrativo.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución de Gerencia de Obras Privadas N° 003-2022/MDL-GOPRI, de fecha 06 de mayo de 2022, deducida por la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **RETROTRAER** el procedimiento administrativo a la etapa de calificación del procedimiento de **HABILITACION URBANA DE OFICIO**, solicitada por la Asociación de Micro y Medianos Empresarios del Proyecto Parque Industrial Huachipa – AMMEPI.

ARTÍCULO TERCERO. - **DERIVAR** copia fedateada de los presentes actuados a la Secretaria Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios de la Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica, a fin de que se determine las responsabilidades funcionales administrativas, civiles y/o penales de los funcionarios o servidores involucrados en la aprobación del presente procedimiento de habilitación urbana de oficio sin contar con los requisitos mínimos establecidos en la norma aplicable.

ARTÍCULO CUARTO. - **NOTIFICAR** la presente Resolución a la Gerencia de Obras Privadas, a la Asociación de Vivienda Los Huertos de San José de Huachipa y a la Asociación de Micro y Medianos Empresarios del Proyecto Parque Industrial Huachipa – AMMEPI.

ARTÍCULO QUINTO. - **ENCARGAR** a la Sub Gerencia de Gestión Tecnológica la publicación de la presente Resolución en el Portal de Transparencia Estándar de la Municipalidad y en la plataforma digital única del Estado Peruano www.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
LURIGANCHO CHOSICA

Dr. Ing. José Luis Contreras Zapata
GERENTE MUNICIPAL