



Lurigancho, 09 de enero del 2024

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 002-2024-GM/MDL**

**VISTOS:**

El Informe N° 019-2023-MDL/GOPRI-SGCUyC-MAEF, de fecha 24 de febrero de 2023, el Informe N° 065-2023-MDL/GOPRI-SGCUYC de fecha 24 de febrero de 2023, remitido por la Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro, el Informe N° 224-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP del 08 de noviembre de 2023, remitido por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas, el Informe N° 0937-2023-MDL/GOPRI-SGCUYC de fecha 15 de diciembre de 2023, remitido por la Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro y con informe N° 009-2024/MDL-OGAJ del 05 de enero de 2024, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, emite pronunciamiento, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Exp. N° 000187-2023 de fecha **05 de enero de 2023**, los vecinos de la Urbanización Santa María, presentan su queja contra la construcción que se viene ejecutando en la Calle Los Tulipanes, la misma que cuenta con orden de paralización emitida por la Gerencia de Obras Privadas, situación que genera malestar a los vecinos porque altera la paz habitual de la zona.

Que, a este efecto la Municipalidad, se apersona a la Calle Los Tulipanes N° 131- Urbanización Santa María, y sin imponerle una Papeleta de Infracción Municipal, le notifica al presunto infractor GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C. el Acta de Fiscalización de fecha **10 de enero de 2023**, en la cual "Se verifico una construcción en ejecución a puerta cerrada sin contar con la autorización municipal correspondiente, por lo tanto se le otorgo en un plazo de cinco días hábiles para que pueda subsanar la infracción correspondiente, caso contrario se procederá bajo Ordenanza N° 260/MDL".

Que, mediante Acta de Fiscalización y Papeleta de Infracción Municipal N° 0001101 de fecha 02 de febrero de 2023, se da inicio al procedimiento sancionador contra GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C. por la presunta comisión de la infracción tipificada con el Código N° 27.001 (Por efectuar obras de edificación (obra nueva) sin contar con la resolución de licencia respectiva) del RAS de la Municipalidad, cuya multa equivale a 10% Valor de la Obra y como medida complementaria Paralización de la Obra; al haberse verificado al momento de la inspección del predio ubicado en la Calle Los Tulipanes N° 131 Urb. Santa María - Lurigancho Chosica, "Se verifico una construcción en ejecución de aproximadamente de 1,275 m2 la cual contiene un nivel de 80% del segundo nivel, contiene muros de albañilería, columna, encofrado, etc.", notificándose dichos documentos BAJO PUERTA pues los trabajadores se negaron a comunicarse con el encargado del predio.

Que, A fojas 9/16 obra el informe N° 065-2023-MDL/GOPRI-SGCUyC del Órgano Instructor, el cual señala haber verificado en el predio obras de construcción sin la licencia respectiva por parte del presunto infractor GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C.; por lo que debería aplicársele la sanción correspondiente y continuar con el proceso sancionador, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N° 260-MDL.

Que, ante esto, se emite la Resolución de Gerencia de Rentas N° 102-2023/MDL/GR, de fecha 13 de marzo de 2023, la cual resuelve SANCIONANDO al administrado; notificándose dicha resolución con fecha 09 de mayo de 2023. Es así que el administrado GIMNASIO AVENTURA GYM S.A.C., interpone Recurso de Reconsideración contra la referida resolución, mediante escrito de fecha 26 de mayo de 2023.

Que, se emite la Resolución de Gerencia de Rentas N° 178-2023/MDL/GR de fecha 15 de agosto de 2023, que declara INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesto por el administrado; siendo este acto administrativo notificado el 31 de agosto de 2023. Es por ello que,





el administrado GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C. interpone Recurso de Apelación contra la referida resolución, mediante escrito de fecha 14 de setiembre de 2023.

**En cuanto a la admisibilidad del Recurso de Apelación presentado por la recurrente**

Que, los artículos 218° y 220° del TUO de la Ley N°27444, establecen que el termino para la interposición de los recursos (reconsideración y apelación) es de 15 días perentorios; y 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 ser elevado al superior jerárquico; que para el presente caso le corresponde resolver a la Gerencia Municipal.

Que, de los actuados se advierte que el administrado GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C., interpone Recurso de Apelación mediante escrito de fecha **14 de setiembre de 2023**, contra la Resolución de Gerencia de Rentas N° 178-2023/MDL-GR; y habiéndose verificado del cargo de notificación corriente a fojas 47, es de verse que dicha resolución fue notificada el **31 de agosto de 2023**; por lo que la presentación del citado recurso se encuentra dentro del plazo de ley.

**En cuanto a los fundamentos expuestos en el Recurso de Apelación planteados por el recurrente**

Que, el administrado señala que la Municipalidad no se ha pronunciado respecto al escrito presentado con fecha 05 de octubre de 2022, en el cual adjunto todos los requisitos y documentos necesarios para la obtención de su licencia de edificación.

Que, en cuanto a este extremo, debemos precisar que si bien es cierto que el administrado GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C., con fecha 05 de octubre de 2022 inicio el tramite para obtener su Licencia de Edificación del predio ubicado en la Urbanización Quintas Huertas Santa María de Chosica Mz. U Sub Lote 1-B del Lote 1, Calle Los Tulipanes N° 131, Distrito de Lurigancho Chosica; también lo es que, con Resolución N° 061-2022/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencias de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas se declara IMPROCEDENTE la solicitud de dicho administrado, por no encontrarse acorde a lo dispuesto en el D.S. N° 006-2017-VIVIENDA y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

Que, es preciso indicar que la improcedencia referida en el párrafo anterior se sustento en el inciso a) del numeral 2 del artículo 3° del D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, el cual establece que una edificación es el resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Considerándose las siguientes obras de edificación: **"a. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir"**.

Que, en el inciso d) del numeral 3.2 del artículo 3° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, señala que la Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley, siendo una de las características: "d) El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, **debe presentar el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica – RVAT**".

Que, el Informe N° 224-2023/MDL-GOPRI-SGHUyOP del Sub Gerente de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas señala que, conforme al registro de papeletas de infracción, al administrado se le impusieron las Papeletas de Infracción Municipal N° 1005 de fecha 03 de agosto de 2022 por efectuar obras de demolición sin contar con la Licencia respectiva; y la Papeleta N° 1013 de fecha 15 de setiembre de 2022 por efectuar obras de edificación (obra nueva) sin contar con la resolución de licencia respectiva, colocándose el cartel de **PARALIZACION DE OBRA**.





Que, conforme es de verse, el administrado inicia el trámite para la obtención de su Licencia de Edificación (05/10/2022) a raíz de la imposición de las Papeletas de Infracción descritas anteriormente (03/08/2022 y 15/09/2022) y pese a haberse colocado un cartel de paralización de obra como medida complementaria y haberse emitido la Resolución N° 061-2022/MDL-GOPRI-SGHUyOP que declara improcedente su pedido de licencia de edificación, el administrado ha continuado edificando sin contar con la licencia o autorización municipal, situación que significa una clara vulneración a la normatividad; por lo que el argumento vertido en este extremo deviene **infundado**.

Que, el administrado señala que la Municipalidad tuvo el plazo de 15 días hábiles para revisar y calificar el expediente presentado el 05 de octubre de 2022 sobre licencia de edificación; y vencido dicho plazo se aplicó el silencio administrativo positivo, que en su caso ocurrió indefectiblemente el 27 de octubre de 2022.

Que, en este extremo, corresponde indicar que lo señalado por el administrado GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C. ha sido desvirtuado con la Resolución N° 061-2022/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas de fecha **12 de octubre de 2022**, que declara **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada el **05 de octubre de 2022**, es decir, dentro del plazo de 15 días hábiles indicado en el numeral 2 del artículo 10° del D.S. N°006-2017-VIVIENDA; por lo que el silencio administrativo positivo que invoca el administrado no es ni ha sido aplicable al presente caso.

Que, importante precisar que la Resolución N° 061-2022/MDL-GOPRI-SGHUyOP de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Obras Privadas ha sido válidamente notificada el día **12 de octubre de 2022** conforme se advierte a fojas 65, a través del correo electrónico proporcionado por el profesional responsable del proyecto en el Formulario Único de Edificación (FUE), y que conforme se señala en la Carta N° 035-2023-MDL/GOPRI-SGHUyOP dentro del FUE presentado por el administrado, el profesional responsable del proyecto solicitó se notifique por correo todo lo relacionado al expediente técnico.

Que, en ese sentido, corresponde señalar que el artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444 prescribe como una modalidad de notificación:

"20.1.2. Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado".

Asimismo, el numeral 61.2 del artículo 61° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, señala:

61.2. El FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos; **lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y, tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan** (...)".

Que, en ese sentido, teniendo en consideración la información proporcionada por el profesional responsable del proyecto y el administrado, la Resolución N° 061-2022/MDL-GOPRI-SGHUyOP ha sido notificada válidamente dentro del plazo legal y por tanto no le es aplicable el silencio administrativo positivo a que hace referencia el administrado GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C. deviniendo este extremo **infundado**.

Que, el administrado señala que los funcionarios que han inspeccionado el predio han verificado que la construcción está desarrollada para servicios educativos, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 1099-MML.

Que, al respecto, debemos indicar que efectivamente el artículo 6° de la Ordenanza 1099-MML, señala lo siguiente:



**"Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales y Comerciales. -**  
Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo en el área materia de la presente Ordenanza, que la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centro de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales (...) y por tanto no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de las Municipalidades Distritales, quienes elaboraran los criterios específicos para su localización".

Que, en ese sentido, se debe mencionar que, en el presente caso, no se encuentra en cuestionamiento la compatibilidad de uso del suelo del predio materia de sanción, sino que el administrado viene edificando su inmueble si contar con la autorización municipal; por lo que, carece de fundamento pronunciarnos al respecto, máxime si como el artículo invocado precisa, las Municipalidades Distritales aprueban la instalación, construcción con los criterios específicos para su localización, y que en este caso específico la Municipalidad ha declarado improcedente la solicitud de licencia de edificación presentada por el administrado; deviniendo **infundado** este extremo.

Que, de acuerdo a la Ordenanza N° 260-2022-MDL, "Ordenanza que aprueba el Nuevo Régimen de Aplicación de Sanciones y el Cuadro de Infracciones y Sanciones de la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO** el **RECURSO ADMINISTRATIVO DE APELACIÓN** presentado por GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C., mediante expediente N°025948-2023 de fecha 14 de setiembre de 2023, contra la **Resolución de Gerencia de Rentas N° 178-2023/MDL/GR** de fecha 15 de agosto de 2023, que resuelve sancionar al administrado con una multa de 10% del valor de la obra, ascendente a **S/. 108,045.72 Soles (Ciento Ocho Mil Cuarenta y Cinco con 72/100 Soles)**, por haber incurrido en la infracción tipificada con el Código N°27.001 "por efectuar obras de edificación (obra nueva) sin contar con la resolución de licencia respectiva", del RAS de la Municipalidad Distrital de Lurigancho, dándose por agotada la vía administrativa;

**SEGUNDO. - DERIVAR**, los presentes actuados a la Gerencia de Rentas para su conocimiento y la continuación del procedimiento respectivo.

**TERCERO. - NOTIFICAR** a GIMNASIO AVENTURA GYM DEL NARANJAL S.A.C, la presente resolución para conocimiento y fines correspondientes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
LURIGANCHO CHOSICA

Dr. Ing. José Luis Contreras Zapata  
GERENTE MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
**LURIGANCHO**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIGANCHO  
Gerencia Municipal

# RECIBIDO

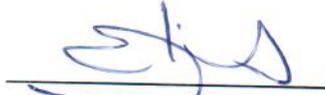
Consta por el presente, el firmante Sr. **ESPINOZA MORANTE, MIGUEL ADEODATO**, vicepresidente de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Santa María, ha recepcionado la Resolución de Gerencia de Municipal N° 002-2024-GM/MDL, de fecha 09 de enero del 2024, con 04 folios.

Ref. Exp. N° 025948-2023, de fecha 14 de setiembre de 2023.

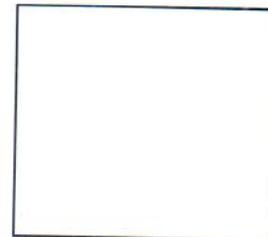
Dirección: Calle Los Heliotropos N° 264 -Santa María de Chosica.  
Dirección: Av. Petit Thouars N° 1230 – Santa Beatriz - Lima

Fecha de Recepción: 19/01 /2024

Hora: 4:26

  
FIRMA  
MIGUEL ESPINOZA

D.N.I. N° 06178863



Huella Digital