



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 086 -2021-MPH/GM

Huancayo,

15 FEB. 2021

El Alcalde de la Municipalidad Provincial de Huancayo

VISTO: El Exp. 2553001 (3737465), de la Empresa Roca Fuerte EIRL representado por el sr. Percy Bastidas Hinostroza, Exp. 264413 (3888320) Empresa Roca Fuerte EIRL Percy Bastidas Hinostroza, Exp. 4971-4480 Empresa Roca Fuerte EIRL Percy Bastidas Hinostroza, Informe N° 95-2020-MPH/GDU, Prov. N° 685-2020-GM, Exp. N° 70390 (52998) Bastidas Hinostroza Percy, Informe Legal N° 681-2020-MPH/GAJ, Exp. N° 4971-4480 Empresa Roca Fuerte EIRL Percy Bastidas Hinostroza, Resolución de Gerencia de Planeamiento y Presupuesto 002-2020-MPH/GPP, Exp. N° 73951 (55639) Empresa Roca Fuerte EIRL Percy Bastidas Hinostroza, Informe N° 012-2020-MPH/GPP/SGPyCTI, Informe N° 004-2021-MPH/GPP, e Informe Legal N° 112-2021-MPH/GAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, con Exp. 2553001 (3737465) 11-10-2019 y Exp. 264413 (3888320) 13-11-2019, el sr. Percy Bastidas Hinostroza de la Empresa Roca Fuerte EIRL, solicita **"Autorización para uso de cambio de suelo" y "Desafectación de áreas de reserva para equipamiento y Extinción de dominio público"**, del predio ubicado en la Av. Los Libertadores Paraje Hualmitá Huancayo. Alega que hace 13 años el predio se declaró área de reserva según Plan de Desarrollo Urbano (ZRP-P Zona de Recreación Pública Pasiva y H1 Puesto de Salud), y en la propuesta del PDM las 2 áreas se mantienen igual en 3,430.99m², y las afectaciones de predios de propiedad privada genera responsabilidad de "adquirir" los predios; y otros.

Que, con Informe Legal 1358-2019-MPH/GAJ del 04-11-2019, la Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Eliana Villar Astete, recomendó que Gerencia de Planeamiento Presupuesto en coordinación con SG Plantas CTI; emitan respuesta **al pedido del administrado que constituye "Cambio y/o "Modificación del Plan de Desarrollo Urbano" cuyo procedimiento se rige por el D.S. 022-2016-Vivienda y TUPA municipal (Procedimiento 12);** de conformidad con la Quinta Disposición Final del Reglamento de Organización y Funciones de la MPH (O.M. 522-MPH/CM) y según sus funciones establecidos en los artículos 30 y 37 núm k) del ROF (O.M. 522-MPH/CM) y TUPA municipal (O.M. 528-MPH/CM, D.A. 011-2016-MPH/A) **Procedimiento 12;** debiendo tener presente que **el uso o condición asignado a un terreno como área de "Reserva", Equipamiento, Salud, Recreación", fue determinado por el Plan de Desarrollo Urbano (O.M. 310-MPH/CM de fecha 05-10-2006, O.M. 450-MPH/CM del 18-10-2011), por tanto toda modificación, debe efectuarse con otra norma legal del mismo rango (Ordenanza municipal), siempre que cuente con sustento técnico legal según las normas legales.**

Que, con Exp. 4971 (4480) del 08-07-2020, el sr. Percy Bastidas Hinostroza de la Empresa "Roca Fuerte EIRL, **EXIGE** que la Municipalidad Provincial de Huancayo COMPRE su predio de 3,314.31m² por **s/. 3'997,889.03 soles**; alegando que luego de una década la actual gestión municipal propuso técnicamente adquirir su propiedad privada 3,314.31m² inscrita en SUNARP P.E. 11118680, que la Municipalidad Provincial de Huancayo **afecto con la Ordenanza Municipal 310-MPH-2006-2011 para Equipamiento Municipal (H1) Salud y (RP) Recreación Pasiva;** inmovilizando y bloqueando su uso, goce y usufructo de su propiedad, **y luego de 14 años adquirió su propiedad privada** y la reciente **Ordenanza Municipal 636-MPH/CM del 24-04-2020 aprobó el PAT Plan de Acondicionamiento Territorial y el PDM Plan de Desarrollo Metropolitano 2017-2037 y el Informe final del Consorcio Huancayo que elaboro PDM 2017-2037 precisa la Municipalidad DEBE ADQUIRIR su predio de 3,314.31m²;** la Municipalidad en sus informes, cartas y oficios, fundamento y sostuvo la necesidad de adquirir el inmueble por interés público que procede **previo pago de indemnización justipreciada** (compensación por perjuicio a la propiedad privada), por afectar su derecho de propiedad (art. 923 Código Civil); **el 20-04-2020 la población invadió su predio** con el Alcalde Vecinal Edilberto Ríos Pariona y Directiva con 45 personas, usurpando su predio, las **anteriores gestiones municipales no concretaron la adquisición de su predio**, creando conflicto y perjudicándole por tener que lidiar con **invasores por culpa de la Municipalidad** porque la población sostiene que el terreno es propiedad municipal y que solo saldrán muertos del lugar. Espera respuesta a su Exp. 3958433 18-12-2019 con el que comunico **el precio de su propiedad en s/. 3'997,889.03 soles** según tasación comercial del Banco de Crédito del Perú, **ante el ofrecimiento de Adquisición que hizo la Municipalidad Provincial de Huancayo el 12-12-2019 con Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI,** y es obligación ética y moral de la MPH adquirir su predio, y responsabiliza a la MPH por el desalojo que realizara, si **la Municipalidad no cumple su compromiso de adquirir su propiedad,** debe retirar a los vecinos invasores de la Junta Vecinal Los Libertadores., **Adjunta documentos en 69 folios:** Partida registral 11118680 levantamiento de medida cautelar (anteriores propietarios Emp Inmobiliaria Esperanza Eterna SA, Familia Duarte Heredia, Asociación de Compradores Pro Vivienda 14 de Julio, y actual propietario



Roca Fuerte E.I.R.L. según Título del 15-04-2019 presentado el 17-04-2019; Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI del 12-12-2019 del Juan José Flores Palomino (Requiere a Roca Fuerte EIRL, Título del predio área total (m2), Costo por m2, Costo total; en atención a su Exp. 264413 y 3859482 del 20-11-2019 con el que adjunta documentos a su Exp. 264413 del 13-11-2019 de Desafectación y extinción del equipamiento urbano); Exp. 3958433-2686695 18-12-2019 (Solicita No aprobar el PAT y PDM; Exp. 3859482-2624413 20-11-2019 (adjunta partida registral, alegando haber solicitado desafectación y extinción del equipamiento urbano); Informe 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI 22-11-2019 Ing. Juan José Flores Palomino (requerir informe de disponibilidad presupuestal); Informe técnico 165-2019-MPH/GDFU-JMVA 23-04-2019 de Jhon Veliz Ávila de GDU (Viable el Cambio de Zonificación solicitado por el sr. Guillermo Aponte Lavando); Carta 055-2017-CH/PDM-OBS 16-10-2017.

Que, con Informe técnico 188-2020-MPH/GDU-LRB del 17-07-2020, el Arq. Luis Ricaldi Borja de GDU, señala que según Plan de Desarrollo Metropolitano (O.M. 636-2020-MPH/CM del 24-04-2020), el predio ubicado en Av. Libertadores Pasaje Ramiro Villaverde Lazo y Pje. San Martín inscrita en P.E. 11118680 está considerado como **Equipamiento Urbano "Salud (H1)"** (*Equipamiento Urbano es "conjunto de edificación y espacio cuyo uso predominante es para servicios públicos a personas" y Equipamiento Urbano "Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P), (áreas ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinada a actividades recreativas pasivas: Plazas, parques y similares); y según núm. 8.6 del PDM "las áreas de reserva de salud, educación, recreación, no están sujetas a procedimientos de cambio de zonificación, sino a procesos de modificación del PDM según D.S. 022-2016-Vivienda", y el núm. 8.7 "Los predios afectados para equipamiento y servicios en propiedad privada, deben ser adquiridos por las entidades públicas, en plazo no mayor a 10 años, a partir de vigencia del PDM, transcurrido el plazo, sin ser adquirido el predio, será causal para declarar favorable el pedido de Cambio de Zonificación"*.

Que, con Informe 095-2020-MPH/GDU 04-08-2020, el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Joseph Castro B., remite actuados. Con Prov. 682-2020-GM 10-08-2020, Gerencia Municipal requiere Opinión Legal.

Que, con Exp. 70390 (52998) del 29-12-2020 (Carta Notarial 608-2020), el sr. Percy Bastidas Hinostroza, solicita que la Municipalidad en 72 horas Cambie a "OU" el uso de su predio, bajo apercibimiento de interponer Denuncia Penal por infringir el art. 376 y 377; con los argumentos allí señalados (señala entre otros que la Municipalidad Provincial de Huancayo, debió adquirir en plazo razonable su predio, sino será causal para cambiar a otros usos (OU) y que se le debe INDEMNIZAR justipreciadamente a 5 millones, por su propiedad).

Que, con Informe Legal N° 681-2020-MPH/GAJ de fecha 10-09-2020, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Rogelio Espinoza Espíritu, señala que, el pedido del administrado **Roca fuerte EIRL** (Exp. 4971-4480 del 08-07-2020), es absolutamente ILEGAL y sorprende a la Autoridad Municipal, por "negligencia" del Subgerente de Planes y CTI Ing. Juan José Flores Palomino que emitió Informe 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI del 22-11-2019; porque el pedido inicial del administrado según Exp. 02553001 (3737465) del 11-10-2019 y Exp. 2624413 (3888320) del 13-11-2019 es "Autorización para uso de cambio de suelo" y "Desafectación de áreas de reserva para equipamiento y extinción de dominio Publio", afirmando que "Según Plan de Desarrollo Urbano vigente, el predio se declaró como Equipamiento de Reserva ZRP Zona de recreación Pasiva y H-1 Puesto de Salud", y en la "propuesta" del PDM mantienen dicha condición", y el Ing. Juan José Flores Palomino con Informe 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI negligentemente tergiverso el pedido del administrado en perjuicio de la Municipalidad Provincial de Huancayo, al solicitar que "Gerencia Municipal solicite a Gerencia de Planeamiento Presupuesto informe sobre disponibilidad presupuestal para adquirir las área de reserva periodos 2020-2021, 2023, porque "la Municipalidad "afecto el predio de propiedad privada para equipamientos...según Plan de Desarrollo Urbano y es responsabilidad de la Municipalidad "Adquirir" el predio...con pago en efectivo justipreciado"", sobre el cual Gerencia de Asesoría Jurídica emitió el Informe Legal 1358-2019-MPH/GAJ del 30-11-2019, sustentando que el pedido de Roca Fuerte EIRL, constituye "Cambio y/o Modificación del Plan de Desarrollo Urbano que se rige por el procedimiento establecido en el Decreto Supremo 022-2016-Vivienda y TUPA municipal (Procedimiento 12), y recomendó que Gerencia de Planeamiento Presupuesto emita respuesta con acto resolutorio motivado según art. 3, 6 TUO de Ley 27444 y art. 30° y Quinta Disposición Final del ROF (O.M. 522-MPH/CM), o procesar su aprobación por Concejo Municipal según D.S. 022-2016-Vivienda con sustento responsable del órgano especializado (GPP, SGPyCTI). Asimismo de la afirmación de Roca Fuerte EIR y la documentación presentada en su Exp. 02553001 (3737465) del 11-10-2019 (Pedido de Autorización para uso de cambio de suelo), Exp. 02624413 (3888320) del 13-11-2019 (pedido de Desafectación de áreas de reserva para equipamiento y extinción de dominio público), y Exp. 4971-4480, otros), la Zonificación y/o uso asignado al predio como Equipamiento de Salud (H1) y de "Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P), fue establecida el año 2006 mediante el Plan de Desarrollo Urbano aprobado el Ordenanza Municipal 310-MPH/CM de fecha 17-10-2006, ampliado su vigencia con Ordenanza Municipal N° 450-MPH/CM; y según copia registral de la Partida 11118680 (folio 21 Exp. 4971-4480), el administrado **Roca Fuerte EIRL**, ADQUIRIÓ el predio el 15-04-2019 según Contrato de Compraventa, cuyo Título fue presentado a SUNARP el 17-04-2019; es decir la ADQUISICIÓN del inmueble por Roca Fuerte EIRL fue posterior a la aprobación y vigencia del Plan de Desarrollo Urbano cuando el administrado tenía pleno conocimiento de la condición de Equipamiento del predio determinado por el Plan de Desarrollo Urbano aprobado el



17-10-2006, habiéndolo adquirido con dicha condición; por tanto **NO se vulnera ningún derecho del administrado**, porque cuando se asignó la condición Equipamiento al terreno, **el administrado NO era aún propietario del predio**; y la Aprobación del PDM Plan de Desarrollo Metropolitano con Ordenanza Municipal 636-MPH/CM del 24-04-2020, **NO altera en nada la condición de Equipamiento del predio**, que se mantiene a la fecha; máxime aun cuando la observación sobre cambio de Zonificación realizada por los anteriores propietarios, al Consorcio (encargado de elaborar PAT, PDM), **se desestimó con Carta 055-2017-CH/PDM-OBS del 16-10-2017**, conservando su condición de "Zona de Recreación Pasiva" ZRP y H1-P (salud) según el Plan de Desarrollo Urbano, como señala la Carta. Debiendo tener presente que la condición de equipamiento de Salud y de Recreación pasiva, se refiere al **USO** que se debe dar al suelo (D.S. 022-2016-Vivienda y otras normas urbanísticas vigentes). Por lo tanto **la Municipalidad Provincial de Huancayo, NO tiene ninguna obligación legal de ADQUIRIR o COMPRAR el predio** de Roca Fuerte EIRL por **3,314.31m²** y menos por **s/. 3'997,889.03 soles**, peor aún bajo amenaza. Máxime aun cuando nuestra entidad **NO tiene recursos suficientes para atender sus necesidades prioritarias por el estado de EMERGENCIA SANITARIA por la Pandemia del COVID-19; correspondiendo a Gerencia de Planeamiento Presupuesto en coordinación con la Subgerencia de Planes y CTI, emitir respuesta motivada al administrado**, según art. 3, 6 del Decreto Supremo 004-2019-JUS, y art. 30 y Quinta Disposición Final del Reglamento de Organización y Funciones de la MPH (O.M. 522-MPH/CM). **Sin perjuicio de sancionar a través de STOIPAD al ex. Funcionario Subgerente de Planes y CTI Juan José Flores Palomino**, por crear falsas expectativas en el administrado y en perjuicio de la Municipalidad Provincial de Huancayo, al emitir el Informe 264-2019-MPG-GPP/SGPyCTI del 22-11-2019 y **Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI del 12-04-2019, en desobediencia de la recomendación del Informe Legal 1358-2019-MPH/GAJ**; además **la Subgerencia de Planes y CTI, NO tiene facultad alguna para proponer y/o efectuar adquisición de inmuebles ni de propiedades privadas**, siendo facultad exclusiva de la Subgerencia de Abastecimientos la adquisición de bienes servicios, inmuebles, etc., siempre que se sujeten a Ley, según artículos 48 y 49 del ROF aprobado con O.M. 522-MPH/CM Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Que, con **Resolución de Gerencia de Planeamiento y Presupuesto N° 002-2020-MPH/GPP** del 29-12-2020, se **DECLARA la NULIDAD DE OFICIO del Informe 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI y del Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI**; se **RETROTRAER** el procedimiento a la etapa de resolver el pedido contenido en el Exp. 2553001 (3737465) y Exp. 264413 (3888320); asimismo se **DECLARA IMPROCEDENTE el pedido formulado por el sr. Percy Bastidas Hinostroza de la Empresa "Roca Fuerte EIRL, con Exp. 2553001 (3737465), Exp. 264413 (3888320); por las razones expuestas; e IMPROCEDENTE el pedido formulado por el sr. Percy Bastidas Hinostroza de la Empresa "Roca Fuerte EIRL" con Exp. N° 4971 (4480) del 08-07-2020; además se DECLARA NO HA LUGAR el pedido formulado por el sr. Percy Bastidas Hinostroza de la Empresa Roca Fuerte EIRL con Exp. 70390-52998 (Carta Notarial 608-2020); y se REMITE copia de actuados a STOIPAD de MPH para determinar responsabilidad del ex Subgerente de Planes CTI Juan José Flores Palomino. Decisión sustentada en el fundamento contenido en Informe Legal N° 681-2020-MPH/GAJ; y añadiendo que al transgredir el Principio de Legalidad y del Debido Procedimiento del núm. 1.1, 1.2 artículo IV del D.S. 004-2019-JUS, concordante con el núm. 3 artículo 139° Constitución Política del Perú, y al estar inmerso en causal de Nulidad del artículo 10° de la norma invocada; corresponde declarar la NULIDAD DE OFICIO del Informe N° 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI y del Oficio N° 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI, al amparo del artículo 213° del D.S. 004-2019-JUS por agravar al interés público al incumplir las normas y reglas del procedimiento establecido; y al declararse la nulidad del acto, las cosas se retrotraen al momento en que se produjo el vicio; por tanto se debe **RETROTRAER el procedimiento** a la etapa de Resolver el pedido primigenio formulado con Exp. 2553001 (3737465) del 11-10-2019 y Exp. 264413 (3888320) del 13-11-2019; sin perjuicio de determinar responsabilidad a través de STOIPAD al ex funcionario Ing. Juan José Flores Palomino por emitir el Informe 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI y Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI al desviar y distorsionar el trámite, generando falsa expectativa en el administrado y perjudicando a la Entidad; según núm. 9 artículo 261° TUO de Ley 27444 (D.S. 004-2019-JUS); en tal sentido, es preciso señalar que el **Procedimiento 12 "Modificación del Plan de Desarrollo Urbano"** del TUPA municipal aprobado con Ordenanza Municipal 528-MPH/CM y sus modificaciones, establece como requisitos: 1. Solicitud, 2. copia de DNI, 3. **Pago de derecho de tramitación s/. 2,500. 00 soles**, 4. Título de Propiedad registrado y/o copia literal de dominio expedido por SUNARP, 5. Memoria descriptiva, 6. Plano de ubicación y localización; sin embargo **el administrado NO cumplió con presentar los requisitos establecidos por el TUPA municipal, al NO haber adjuntado, el pago por Derecho de Trámite de s/. 2,500.00 soles**, que imposibilita continuar la evaluación de fondo (Modificación de Plan de Desarrollo Urbano: Cambio de Uso de Suelo, según D.S. 022-2016-Vivienda); por tanto Inviabile el pedido del administrado formulado con Exp. 2553001-3737465, y Exp. 264413-3888320 (**"Autorización para uso de cambio de suelo" y "Desafectación de áreas de reserva para equipamiento y extinción de dominio Público"**); consecuentemente improcedente el pedido formulado con Exp. 4971 (4480) del 08-07-2020, por nacer de un acto NULO (Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI) y ser consecuencia del pedido primigenio (Exp. 2553001-3737465 y Exp. 264413-3888320); conforme al núm. 13.1 art. 13° TUO de Ley 27444 (D.S. 004-2019-JUS), y por los fundamentos señalados en el Informe Legal 681-2020-**



MPH/GAJ, porque la Municipalidad Provincial de Huancayo NO tiene ninguna obligación legal de adquirir el predio de particulares y ni mucho menos bajo AMENAZA; además la Zonificación y/o uso asignado al predio como Equipamiento de Salud (H1) y de "Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P), fue establecida el año 2006 mediante el Plan de Desarrollo Urbano aprobado el Ordenanza Municipal 310-MPH/CM de fecha 17-10-2006, ampliado su vigencia con O.M. 450-MPH/CM; y según copia registral de la Partida 11118680 (folio 21 Exp. 4971-4480), el administrado Roca Fuerte EIRL ADQUIRIÓ el predio el 15-04-2019 según Contrato de Compraventa, cuyo Título fue presentado a SUNARP el 17-04-2019; es decir la Adquisición del inmueble por Roca Fuerte EIRL, fue POSTERIOR a la APROBACIÓN y vigencia del Plan de Desarrollo Urbano, y el administrado tenía pleno conocimiento de la condición del uso del suelo del predio (Equipamiento) determinado por el Plan de Desarrollo Urbano aprobado el 17-10-2006; condición del uso del predio que NO se alteró y se mantuvo mediante Ordenanza Municipal 636-MPH/CM del 24-04-2020 (Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano PDM y Plan de Acondicionamiento Territorial PAT). Siendo preciso señalar que en el procedimiento de aprobación del Plan de Desarrollo Urbano año 2006 (O.M. 310-MPH/CM), se concedió derecho a presentar observaciones o alegaciones al propietario del predio de esa fecha, como estableció el D.S. 027-2003-Vivienda (bajo dicha norma legal se aprobó la O.M. 310-MPH/CM). Sobre el Exp. 70390 (52998) del 29-12-2020, señala que el pedido del sr. Percy Bastidas Hinostroza, es absolutamente ILEGAL, porque como sustento la Gerencia de Asesoría Jurídica, el procedimiento para el Cambio de Uso de un terreno (Modificación del Plan de Desarrollo Urbano aprobado don Ordenanza Municipal 310-MPH/CM y modificatorias), se establece en el D. S. 022-2016-Vivienda, con los requisitos establecidos en dicha norma legal y en el TUPA de la Municipalidad; al cual debe ceñirse el administrado; recomendándole asesorarse mejor y cumplir lo establecido en el numeral 1 artículo 67° del TUO de la Ley 27444 aprobado con D. S. 004-2019-JUS.

Que, con Exp. 73951 (55639) del 07-01-2021 la Empresa Roca Fuerte EIRL representado por el sr. Percy Bastidas Hinostroza, Apela la Resolución de Gerencia de Planeamiento Presupuesto 002-2020-MPH/GPP solicitando se deje sin efecto; alega que su pedido inicial fue Desafectación y extinción de dominio público. No Autorización para uso de cambio de suelo de su predio de 3.430.99m2 inscrito en SUNARP P.E. 11118680, y la Resolución apelada refiere la "Adquisición de su propiedad" cuando solcito "Cambio de uso de recreación y salud a OU (Otros Usos)", la recomendación del Informe Legal 1358-2019-MPH/GAJ del 04-11-2019 (emitir Ordenanza municipal para el cambio de uso según normas legales) está fuera de contexto, porque según art. 70° Constitución, la Municipalidad no cumplió con expropiar su terreno, ni pago el justiprecio por indemnización, no se cumplió el Informe 112-2009/NTS-PU-GDUyA/MPH (procedente cambio de zonificación y elevar actuados a Comisión Técnica para su aprobación); la Municipalidad desde el momento que destino la propiedad privada para equipamiento la hizo suya, desde el año 2006 a la fecha con Ordenanza Municipal 310-MPH del 17-10-2006 vigente a la fecha con Ordenanza Municipal 636-MPH/CM del 24-04-2020 que ratifico la afectación, vulnerando el art. 70° Constitución y la MPH debe corregir, dejando sin efecto la afectación de equipamiento municipal Recreación ZRP-P y Salud H1-P y restituir a Zonificación R3-A (residencial densidad media), por vulnerar su derecho desde el 2006, siendo arbitraria y abusiva las Ordenanzas Municipales 310 y 636-MPH que dispusieron el Cambio de zonificación de su predio, sin tener facultad para disponer de su propiedad privada y vulnerando el art. 35 D.S. 027-2003-Vivienda modificado con D.S. 012-2004-Vivienda, haciendo responsable a sus autores y ejecutores, porque los vecinos invadieron su propiedad pensando que es propiedad municipal, siendo una mafia al interior de la Municipalidad en complicidad con vecinos de lugar, que pretenden disponer de su propiedad como sucedió el 30-10-2019 y 30-08-2020 (fotografías y filmación), existiendo antecedentes de la mafia al interior de la Municipalidad el 24-08-2018 (cometiendo dolo al invertir dinero público en propiedad privada, presionando con Carta 235-2018-MPH/SGA del 06-08-018), luego de 3 años regresa la mafia municipal para poner mallas, arcos y palos, con supuestos defensores del parque "San Martín"; el Informe 112-2009/NTS-PU-GDUyA/MPH reconoció la vulneración a su derecho; pero la Municipalidad sigue vulnerando su derecho al no restablecer su zonificación a Residencial Densidad media R-3-A, y genera desconfianza en la población por diversas denuncias periódicas (Diario correo 17-10-2019 "crisis en la comuna de Huancayo por injerencia de dirigentes del "Perú Libre", Diario Correo 10-19 "regidor Lazo pedirá su propia vacancia", etc.), habiendo desgobierno, porque el órgano encargo de resolver su Cambio de Zonificación, ya cambio 04 Gerentes de CTI y Desarrollo Urbano en menos de 02 años, y ahora el actual Gerente de Planeamiento Presupuesto pretende anular lo que dijo su Subgerente de CTI, y 3 Gerentes de Desarrollo Urbano (Arq. Yenser Raúl Cerrón Leiva, Juan Artesano Pascual, y Arq. Carlos Cantorin Camayo) están buscando reemplazo e ingreso el Arq. Josep Castro, por ello la Municipalidad es inoperante. Con Carta 055-2017-CH/PDM-OBS del 16-10-2017 comunico que su propiedad fue afectada con O.M. 310 del 2006 y el Consorcio Huancayo (Elabora el PDM) con Carta 462-2017-CH/Perú del 16-10-2017 recomendó adquirir su predio, y la Carta 235-2018-MPH/SGA del 06-08-2018 de Control Patrimonial MPH informa que "en su margesí no registra el inmueble afectado", el art. 35.2 D.S. 004-2011-Vivienda dispone que los terrenos de propiedad privada serán expropiados, pero la Municipalidad no presupuestó el justiprecio para expropiación, vulnerando el art. 70 de la Constitución. El Alcalde de la Municipalidad Juan Quispe Ledesma debe asumir daños y perjuicios por cancelación del pago



de indemnización justipreciada por **confiscación** de su propiedad desde el 2006 al 2021 15 años sin pagar s/. 3'997,889.03 soles más 5% y 10% por indemnización valor comercial según tasación Banco de Crédito, y vía conciliación está solicitando dicho pago de **s/. 3'997,889.03 soles más 5% y 10%**; y la Municipalidad pretende desconocer cometiendo dolo y premeditación para evitar el pago justipreciado que la Ley le obliga. La Municipalidad emitió Certificado de Zonificación y vías 042-2008-GDU/MPH del 22-04-2009 y Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios 384-2020-MPH/GDU del 27-10-2020, con Zonificación Equipamiento recreacional y de Salud RP y H1-P; la Resolución 123-2009-MPH/GDU del 03-06-2009 Declara Improcedente su pedido de Habilitación urbana, por vulnerar el Plan Urbano por el uso de su predio de equipamiento recreacional RP y Salud H1-P); con Recibo Unico de Pago 324696 del 23-06-2009 pago s/. 1,725.00 por Modificación del Plan de Desarrollo obteniendo el Informe 103-2009-PU-GDUA/MPH (El predio es Equipamiento recreacional y equipamiento de salud); con Recibo Único de Pago 493965 del 12-09-2011 pago **s/. 2,500.00 por Modificación del Plan de Desarrollo** obteniendo el Informe legal 226-2011-MPH/GDU/ALE del 23-11-2011 (El predio es equipamiento recreacional y de salud); el Informe 517-2006-SGLOG/OBP/MPH del 06-12-2006 e Informe legal 165-YKYR-AL-ASFL-UBP-GA/MPH del 01-12-2006 (se concrete la posesión del terreno para equipamiento parque San Martín con apoyo de Junta Vecinal), Informe 046-2019-MPH/GA/SGA/UCP-LAH del 21-01-2019 (Según Plan de Desarrollo Urbano el uso del predio es equipamiento recreacional y salud), Informe 128-2018-MPH/GPP-SGPYCXTI del 12-07-2018 (según Plan de Desarrollo Urbano el uso del predio es equipamiento recreacional y de salud) por ello con **Oficio 027-2018-MPH/GPP del 05-01-2018 el pedido de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano, se desestima**; según constancia policial un grupo de vecinos pretendieron tomar posesión del terreno; Informe 021-2020-RFM-UCP-SGA-GA/MPH del 08-09-2020 (el terreno de 3,314.31m2 inscrito P.E. 11118680 tiene uso de equipamiento recreación y de Salud, no fue Modificado el uso); el Informe 1130-2020-MPH/DGDU del 23-10-2020 (determina que el predio es equipamiento urbano de salud y recreación y debe ser adquirido); Informe 273-2020-MPH/DGU-LRB del 16-10-2020 (el pedido de Roca Fuerte, debe determinar las unidades orgánicas respectivas), Informe 264-2019-MPH-GPP-SGPYCXTI del 22-11-2019 (es responsabilidad de la Municipalidad adquirir predios confiscados). Carta 235-2018-MPH/SGA del 06-08-2018 (según P.E. 11118680 es propiedad privada...), Oficio 176-2019-MPH-GPP-SGPYCXTI del 12-12-2019, otros; **por tanto su propiedad confiscada, el 2006 obtuvo informes de la Municipalidad que determinan Procedente el Cambio de Zonificación, al no destinar un solo sol para adquirir su inmueble así lo señala Neber Tomas Sedano en su Informe 112-2009/NTS-PU-GDUYA/MPH del 20-11-2009. La Municipalidad en claro Abuso mantuvo la zonificación, vulnerando su derecho de propiedad, sin pagar el justiprecio, y en constatación policial del 12-11-2019 el Presidente de la Junta Vecinal acepta que el terreno es propiedad privada y que acatara los parámetros urbanos, pero invadieron, porque la Municipalidad No adquirió su propiedad, con Carta 67-2019-MPH-GSP del 18-11-2019 el Jefe de Parques y Jardines señala que es propiedad privada. Según Informes, la Municipalidad reconoce que confisca la propiedad para equipamiento, por tanto debe adquirir el predio pagando el justiprecio a valor comercial en trato directo, evitando procesos judiciales, no siendo válido que la Resolución anule actos administrativos emitidos por área distinta, violando principio de legalidad. Solicita amparar su Apelación.**

Que, con Informe 012-2021-MPH/GPP del 08-01-2021, el Subgerente de Planes CTI, remite actuados. Con Informe N° 004-2021-MPH/GPP del 12-01-2021, el Gerente de Planeamiento y Presupuesto, requiere, requiere Opinión Legal.

Que, el **Principio de Legalidad** del artículo IV del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS; dispone que **las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al Derecho**, dentro de las facultades atribuidas y según los fines conferidos.

Que con **Informe Legal N° 112-2021-MPH/GAJ** de fecha 05-02-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Mg. Wilmer Maldonado Gómez señala que, los alegatos del recurso de Apelación (Exp. 73951-55639) del administrado, NO justifican de modo alguno variar la decisión de la autoridad municipal contenida en la Resolución de Gerencia de Planeamiento Presupuesto N° 002-2020-MPH/GPP, porque sus argumentos subjetivos y agraviantes, son reproducción de sus anteriores escritos para su ILEGAL pretensión; que no hacen más que demostrar el precario conocimiento del administrado y de su abogado, sobre las normas en materia urbanística y normas del procedimiento administrativo general y otros, o que deliberadamente pretenden obtener un resultado ILEGAL, en perjuicio del Estado. Porque según normas urbanísticas (Reglamento Nacional de Edificaciones, Ley 29090 y su Reglamento, D.S. 022-2016-Vivienda y otros) **el USO asignado a un predio privado** (que viene a ser la Zonificación asignada a un predio), **NO implica, no significa ni constituye titularidad a favor de una Municipalidad o que la Comuna la haya CONFISCADO como asume el administrado** de forma ridícula y equivocada, porque la Confiscación es incautación, Apropriación de un predio privado por el Estado y la privación del derecho de propiedad a un particular, **lo cual NO ha ocurrido** en el presente caso, porque la Municipalidad Provincial de Huancaayo **Nunca se apropió del predio del administrado, de lo contrario la Empresa Roca Fuerte EIRL, NO la habría podido "adquirir"**; y como hemos sustentado y demostrado al cansancio, **el USO de "Equipamiento de Recreación Pasiva y de**



Salud", fue asignado al predio el año 2006 mediante el Plan de Desarrollo Urbano aprobado con Ordenanza Municipal 310-MPH/CM de fecha 17-10-2006 y modificatorias y ampliado su vigencia con O.M. 450-MPH/CM; cuando el administrado Empresa Roca Fuerte EIRL, AUN NO ERA PROPIETARIO, y dicho uso (que no se vario), fue Ratificado con el Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado con Ordenanza Municipal 636-MPH/CM de fecha 24-04-2020). Por tanto **NO existe vulneración a "su derecho de propiedad"** que alega de forma errada e ilegal el administrado, porque el año 2006 la Empresa Roca Fuerte EIRL, **NO TENIA NINGÚN DERECHO SOBRE EL PREDIO** que recién lo adquirió el año 2019 (17-04-2019 según contrato de Compra Venta). Asimismo se reitera que la asignación del USO de Equipamiento de un predio (para Recreación Pasiva y de Salud), NO implica que el predio pase a ser propiedad o bien de dominio público, (considerando que la recreación pasiva, no implica el acto físico, sino juegos de tablero, carta, lectura, rompecabezas, etc.); **de lo contrario No existirían equipamientos urbanos privados como Real Plaza, Open Plaza, Terminales Complejos Deportivos, Casinos, Casa de Juegos, Hospitales y Clínicas privadas, etc.**; consecuentemente la asignación del USO a un predio privado, **NO constituye privación de su derecho de propiedad, menos la CONFISCACION que alega de forma absurda e ilegal el administrado**. Asimismo cabe señalar que para Aprobar cada instrumento de gestión (urbano): Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Acondicionamiento Territorial, etc., una vez elaborado y/o formulado por el Equipo Técnico de la Entidad municipal y/o Equipo Técnico Contratado (privado), **el proyecto es expuesto a la población durante 30 días calendarios** (en forma física y virtual) para conocimiento de la ciudadanía **y se realiza audiencia pública**, para que los organismos públicos, sociedad civil, e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción y personas naturales y jurídicas de la jurisdicción, **presenten sus sugerencias, recomendaciones, observaciones, aportes, etc.**, luego del cual **y en el plazo de 15 días calendarios, el equipo técnico, evalúa incluye o desestima las observaciones, recomendaciones, o sugerencias según corresponda**; y posteriormente se eleva, y recién **es Aprobado por el Concejo Municipal** de la Municipalidad integrado por el Alcalde y Regidores (No por el funcionario, profesional, técnico o trabajador), **así lo establece el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado con D.S. 022-2016-Vivienda (artículos 32° al 36°), y el mismo procedimiento lo dispuso el Decreto Supremo 027-2003-Vivienda** que aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículos 8° al 12°), **en base al cual se elaboró evaluó y Aprobó el Plan de Desarrollo Urbano con Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM de fecha 17-10-2006** que determino y asigno el USO del predio (Recreación pasiva y de Salud), la vigencia del PDU se amplió con Ordenanza Municipal 450-MPH/CM; **y posteriormente el 17-04-2019 Roca Fuerte EIRL adquiere el predio con el USO asignado el año 2006** (Equipamiento para recreación pasiva y de salud), tal USO fue Ratificado con el Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado con Ordenanza Municipal 636-MPH/CM del 24-04-2020. En tal contexto, si la Empresa Roca Fuerte EIRL que adquirió la propiedad, recién el año 2019 (17-04-2019), considera y repite obsesivamente que la Ordenanza Municipal 310-MPH/CM del año 2006 (17-10-2006), es arbitraria y abusiva y que "vulnero su derecho de propiedad"; por tanto, **asumiendo que "lo iba a adquirir en el futuro luego de 13 años", en su oportunidad y cuando fue expuesto el proyecto del Plan de Desarrollo Urbano PDU (antes de su aprobación el año 2006), debió haber observado** (alegando que "a futuro lo compraría y que vulneraría su derecho"); o **en todo caso si como afirma y considera que la Ordenanza Municipal 310-MPH/CM que aprobó el Plan de Desarrollo Urbano, es arbitraria y abusiva por vulnerar "su Derecho de propiedad", debió haber interpuesto una "Acción de Inconstitucionalidad" contra la Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM, de conformidad con el numeral 4 artículo 200° de la Constitución Política del Perú**; la misma acción jurídica constitucional, debe interponer contra la Ordenanza Municipal 636-MPH/CM que Aprobó el Plan de Desarrollo Metropolitano, si continua considerando y afirmando que la Ordenanza Municipal 636-MPH/CM, le "vulnero su derecho de propiedad". Por otro lado, como ya se sustentó en el Informe Legal 681-2020-MPH/GAJ del 10-09-2020 y en la Resolución de Gerencia de Planeamiento y Presupuesto N° 002-2020-MPH/GPP del 29-12-2020; **el procedimiento para "Desafectar el USO de un predio", que constituye "Cambio de Zonificación"; se realiza a través del procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda (artículos 38° al 41°), y según los requisitos establecidos en el TUPA municipal aprobado con Ordenanza Municipal 528-MPH/CM y modificatorias (Procedimiento 12 "Modificación del Plan de Desarrollo Urbano", y NO de forma irregular "de oficio" por el "Funcionario y/o Alcalde", o en 72 horas como pretende el administrado de forma agresiva y amenazante, y que la Municipalidad en plazo de 72 horas le pague 5 millones de soles (s/. 5'000,000.00), por supuesta "Indemnización" bajo amenaza de denuncia penal, como exige con Carta Notarial en su Exp. 70390 (52998) de fecha 29-12-2020; transgrediendo deliberadamente la Ley e ignorando los procedimientos de Ley; o incumpliendo requisitos como en el presente caso cuando el año 2019 solicito "Desafectación y Cambio de USO de Equipamiento de recreación pasiva y de Salud", cuyo procedimiento (según Ley), se tramita según el Procedimiento 12 del TUPA municipal (Modificación del Plan de Desarrollo Urbano), pero el administrado NO cumplió con adjuntar el requisito del pago de Derecho tramitación de s/. 2,500.00 soles que establece el Procedimiento 12 del TUPA, razón por la cual con Resolución de Gerencia de Planeamiento Presupuesto N° 002-2020-MPH/GPP, se desestimó su pedido; pero**





en su recurso de Apelación (Exp. 73951-55639 del 07-01-2021) **el administrado pretende sorprender a la Autoridad municipal**, mencionando haber cancelado el derecho con Recibo Único de Pago 324696 de fecha 23-06-2009 por **s/. 1,725.00** por Modificación del Plan de Desarrollo y Recibo Único de Pago 493965 de fecha 12-09-2011 por **s/. 2,500.00** por Modificación del Plan de Desarrollo; sin embargo tales pagos realizados por otros administrados el año **2009 y 2011**, corresponden a otros procedimientos de otros administrados, que ya fueron **culminados denegando sus pedidos**, con **Oficio 027-2018-MPH/GPP del 05-01-2018** (desestima el pedido de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano), y otros, como el mismo apelante señala en su recurso; ante los cuales, Roca Fuerte EIRL, si tenía la intención de comprar el predio a "Futuro", tenía el derecho de impugnar la denegatoria, en sede administrativa y/o judicial, conforme establece la Ley. Asimismo como ya señalamos, en el colmo de la procacidad, el administrado varía su pedido inicial de "Desafectación y/o Modificación del USO de Equipamiento" (Recreación pasiva y de salud) de su predio, y **EXIGE de forma prepotente y bajo amenaza que la Municipalidad, le compre su predio por la suma de s/. 3'997,889.03 soles más 5% y 10% por daños y perjuicios**; so pretexto de "Indemnización" justipreciada, por supuestamente "vulnerar su derecho de propiedad"; peor aun **con Carta Notarial según Exp. 70390 (52998) del 29-12-2020, EXIGE que en 72 horas la Municipalidad realice el Cambio de USO del predio**, sin cumplir el procedimiento establecido por Ley (D.S. 022-2016-Vivienda), **y bajo amenaza de denuncia penal, y EXIGE que la Municipalidad le pague 5 millones de soles**, por supuesta "Indemnización", bajo amenaza de Denuncia penal; lo cual es absolutamente ILEGAL como ya se sustentó en la Resolución de Gerencia de Planeamiento Presupuesto N° 002-2.020-MPH/GPP; siendo pasible de denuncia penal la actitud temeraria del administrado, que la Municipalidad debe Denunciar. Además, en su recurso de Apelación (Exp. 73951-55639 del 07-01-2021) el administrado alega que según diversos "Informes" principalmente el "Informe 112-2009/NTS-PU-GDUyA/MPH" del arq. Neber Tomas Sedano, **"La Municipalidad ha reconocido que confisca la propiedad para equipamiento y vulnero su derecho"**, y la Municipalidad debe adquirir su predio; lo cual es absolutamente incorrecto, por lo que **se recomienda al administrado y a su defensor, lecturar y diferenciar un "Acto administrativo" de un "Acto de administración interna" que ampliamente ilustra la Ley 27444 y su TUO aprobado con D.S. 004-2019-JUS (Artículo 2° y 3°)**; porque **un "Informe" NO constituye un "Acto administrativo"**, sino es un "acto de administración interna", por tanto **los Informes (acto de administración interna) NO producen efectos jurídicos al NO contener una decisión de la autoridad facultada** y/o a través del Funcionario competente, máxime aun cuando el Informe suscrito por un personal subalterno se dirige al Funcionario premunido de facultad para DECIDIR sobre un tema en particular o un pedido del administrado, y cuya decisión de la Autoridad o Funcionario si se notifica al administrado a través de una Ordenanza, Resolución, Carta, Oficio, etc., considerando además que **el Funcionario tiene la facultad o potestad de acoger o desestimar el contenido del "Informe" del personal a su cargo**; y respecto al **"Informe 112-2009/NTS-PU-GDUyA/MPH" suscrito por el Arq. Neber Tomas Sedano** (que concluye procedente el Cambio de Zonificación solicitado por Guillermo Aponte Lavando y que se eleve a la Comisión Técnica de Modificación del PDU 2006-2011 II Etapa), y que el administrado constantemente invoca en su recurso de apelación, dicho Informe fue emitido por personal TÉCNICO subordinado, **y en un procedimiento anterior de otro administrado (Guillermo Aponte Lavando) el año 2009 según Exp. 33981-A-09 y Exp. 20078-A-09, Informe que en su momento tampoco fue acogido por la autoridad municipal, funcionario competente ni la Comisión Técnica de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano, de lo contrario en tales fechas (año 2009) se habrían amparado el pedido del administrado Guillermo Aponte Lavando** (Presidente de la Asociación de Compradores Pro Vivienda 14 de Julio) **y se habría Modificado el USO del predio**; por tanto el Informe 112-2009/NTS-PU-GDUyA/MPH y otros que invoca el administrado a sus favor, NO tienen validez alguna en este ni en otro procedimiento; Sobre su aseveración de ser ilegal y no válido que la Resolución (apelada), anule actos administrativos emitidos por área distinta; cabe señalar que **también es errado**, porque de conformidad con el **artículo 213° del TUO de la Ley 27444 aprobado con D.S. 004-2019-JUS**, el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto administrativo inválido, puede declarar su nulidad de oficio; y de conformidad con Reglamento de Organización y Funciones ROF de la Municipalidad Provincial de Huancayo, aprobado con O.M. 522-MPH/CM (art. 29°, 30°, 31°), **la Subgerencia de Planes y CTI, es un órgano subordinado de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto; por tanto es absolutamente LEGAL que el órgano superior (Gerencia de Planeamiento Presupuesto) haya declarado Nulo de oficio el acto administrativo (Oficio 176-2019-MPH-GPP/SGPyCTI, Informe 264-2019-MPH-GPP/SGPyCTI) emitido por personal subordinado (Subgerente de Planes CTI), por su ilegalidad**; por tanto tales actos, tienen ningún efecto jurídico. Finalmente cabe aclarar al administrado, que las Juntas Vecinales NO pertenecen al sector publico y NO son órganos dependientes de la Municipalidad, por tanto sus acciones son independientes a las funciones de la Municipalidad; asimismo según Ley, las Municipalidades No tienen funciones de custodiar bienes particulares; por tanto su ligera afirmación e insinuación de "mafias al interior de la Municipalidad, con las Juntas Vecinales", NO solo son ofensivas sino delictivas, pasible de denuncia penal. **Por tanto, los alegatos del administrado para su ILEGAL pretensión, son desatinados e ILEGALES, y pretenden sorprender a la autoridad**; debiendo desestimarse el recurso de Apelación y RATIFICAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia de Planeamiento y Presupuesto N° 002-2020-MPH/GPP.





Que, por tales consideraciones, en uso de las facultades conferidas por Decreto de Alcaldía N° 008-2020-MPH/A; concordante con el artículo 85° del TUO de la Ley 27444 aprobado con D.S. 004-2019-JUS, y artículo 20° y 27° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

RESUELVE:

Artículo 1°. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de APELACIÓN formulado por la Empresa “Roca Fuerte EIRL” representado por el sr. Percy Bastidas Hinojosa, con Exp. N° 73951 (55639); por las razones expuestas. Por tanto RATIFICAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia de Planeamiento y Presupuesto N° 002-2020-MPH/GPP de fecha 29-12-2020.

Artículo 2°. – DECLARAR AGOTADA, la vía administrativa.

Artículo 3°. – RECOMENDAR al administrado y a su defensor, el cumplimiento del núm. 1 artículo 67 del TUO de la Ley 27444 aprobado con D.S. 004-2019-JUS; bajo apercibimiento de Ley.

Artículo 4°. – EXHORTAR al trabajador Neber Tomas Sedano; mayor diligencia en su labor.

Artículo 5°. – NOTIFICAR al administrado, con las formalidades de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

GAJ/phc.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

.....
Arq° Carlos Cantorin Camayo
GERENTE MUNICIPAL