



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 167 -2021-MPH/GM

Huancayo,

30 MAR 2021

El Alcalde de la Municipalidad Provincial de Huancayo

**VISTO:** El xp. N° 3425001 (2334554) de la señora Gladys Barrios Montero, Carta N° 2810-2019-MPH/GDU, Carta N° 045-2020-MPH-GDU, Carta N° 243-2020-MPH/GDU, Carta N° 337-2020-MPH/GDU, Exp. N° 14272-B-20 Barrios Montero Gladys, Carta N° 1499-2020-MPH/GDU, Exp. N° 82453 (61792) Barrios Montero Gladys, Informe N° 039-2021-MPH/GDU, Prov. 241-2021-MPH/GM, Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N° 053-2020-MPH/GDU, e Informe Legal N° 186-2021-MPH/GAJ; y

**CONSIDERANDO:**

Que, con Exp. N° 3425001 (2334554) del 18-06-2019, la sra. Gladys Barrios Montero solicita Licencia de Construcción del predio ubicado en la Av. San Carlos Mártires del Periodismo N° 465 Huancayo, adjuntando requisitos de Ley.

Que, con Carta 2810-2019-MPH/GDU 22-07-2019, se notifica al administrado el Dictamen **CONFORME** con Observaciones, en la especialidad de **Arquitectura**, en Sesión N° 020-2019 de la Comisión Técnica Calificadora de Licencias de Edificación. Cuya observación fue levantada con Exp. 3906284 (2334554) del 0312-2019 con el cual adjunta Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano Habilitación Urbana Ejecutada N° 328-2019-MPH/GDU de fecha 13-11-2019.

Que, con Carta N° 045-2020-MPH/GDU del 30-12-2019, se notifica a la administrada el Dictamen **CONFORME** en la especialidad de **Estructuras e Instalaciones Eléctricas**, de la Comisión Técnica Calificadora de Licencias de Construcción.

Que, con Carta N° 243-2020-MPH/GDU del 05-02-2020, se notifica a la administrada Dictamen **CONFORME** en la especialidad de **Instalaciones Sanitarias** (Sesión del 04-02-2020 de la Comisión Técnica Calificadora de Licencias de Construcción.

Que, con Carta N° 337-2020-MPH/GDU del 10-02-2020, se notifica a la administrada la Acotación por Licencia de Obra N° 002-2020-MPH-GDUA-LAVG (Déficit de Estacionamiento), para su cancelación, debiendo adjuntar Recibo de Pago, 02 juegos de Planos aprobados, 03 juegos de FUE, y otro.

Que, con Exp. 14272-B-20 del 09-03-2020, doña Gladys Barrios Montero, según Reglamento Nacional de Edificaciones (inciso 61 sobre estacionamiento), adjunta Contrato de Alquiler de predio para el Déficit de Estacionamiento (uso Cochera), y Declaración Jurada de la Póliza CAR, Planos en 03 juegos, etc.

Que, con Carta N° 1499-2020-MPH/GDU del 03-12-2020, el Gerente de Desarrollo Urbano, comunica a la administrada que según art. 61° Capítulo XII Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones "Los estacionamiento serán ubicados dentro de la misma edificación a la sirven y solo en casos excepcionales por déficit de estacionamiento, se ubicaran en predio distintos...", y según 62° "En casos excepcionales por déficit de estacionamiento, los espacios de estacionamientos requeridos, deberán ser **ADQUIRIDOS** en predios que se encuentran a una distancia de recorrido peatonal cercada a la edificación que origina el déficit mediante la modalidad que establezca la Municipalidad, o resolver según el Plan Urbano", y el artículo 63° "Los casos por déficit de estacionamiento, solo se darán cuando no es posible el acceso de los vehículos requeridos al inmueble que origina el déficit, por alguno de los siguientes motivos: a) Por estar el inmueble frente a una vía peatonal, b) Por tratarse de remodelaciones de inmuebles con o sin cambio de uso, que no permitan colocar la cantidad de estacionamientos requeridos, c) Proyectos o programas de densificación urbana, d) Proyectos o programas de densificación urbana, d) intervenciones en monumentos históricos o inmuebles de valor monumental, e) En lotes de tamaño menor al lote normativo que en la obra nueva no permita la colocación de parqueos para lograr su máxima coeficiente de construcción, f) Otro que estén contemplados en el Plan Urbano"; por tanto el sustento de la administrada, NO se acoge al RNE; por otra parte el Contrato de Alquiler No es concordante con el artículo 62° del RNE que señala que los espacios de estacionamiento deben ser adquiridos y no alquilados; por tanto REITERA la Acotación por Licencia de Obra 002-2020-MPH/GDU-LAVG y debe adjuntar el Recibo de pago y demás mencionados en la Carta 337-2020-MPH/GDU.

Que, con Exp. N° 82453 (61792) del 27-01-2021, la administrada solicita la Nulidad de oficio de la Carta N° 1499-2020-MPH/GDU y se ordene a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Reformular la Acotación por Licencia de Obra 002-2020-MPH/GDU-LAVG del rubro "Déficit de Estacionamiento" por no corresponder su cobro a su caso. Alega que con Exp. 3425001-2334554 del 18-06-2019 solicito Licencia de Edificación de su predio ubicado en Av. Calmell del Solar (antes Mártires del Periodismo) N° 465 Huancayo; siendo aprobado su





proyecto y para emitir la Licencia de Edificación, con Carta 337-2020-MPH/GDU le notifican la Acotación por Licencia de Obra 002-2020-MPH/GDU-LAVG con suma exorbitante e impagable por Déficit de Estacionamiento por s/. 78,273.00 soles por 26 estacionamientos (30, menos 4 contenido en proyecto) requiriendo su pago; ante lo cual con Exp. 14272-B-20 y según Reglamento Nacional de Edificaciones Norma A.010 Capítulo XII *Estacionamiento* art. 61°, presento Contrato de Alquiler para 28 estacionamientos, que según Ley reemplaza a los estacionamiento que le pretenden cobrar; pero con Carta 1499-2020-MPH/GDU la Gerencia de Desarrollo Urbano le indica que su pedido y el Contrato de Alquiler de Estacionamiento, No se acoge al RNE Norma A.010 art. 61° y el Contrato de Alquiler no concuerda con el art. 62° del RNE (los espacios de estacionamientos deben ser adquiridos, No alquilados) y le exigen el pago de la Acotación 002-2020-MPH/GDU-LAVG. Por tanto, solicita que el superior (Gerencia Municipal) con criterio razonable y correcta aplicación de las normas legales, **declare la Nulidad de oficio de la Carta N° 1499-2020-MPH/GDU y deje sin efecto la Acotación por Licencia de Obra N° 002-2020-MPH/GDU-LAVG y/o disponga su Reformulación, retirando el concepto de Déficit de Estacionamiento que NO le corresponde cancelar;** porque según artículo 103° de la Constitución Política del Perú **“Las normas legales No son retroactivas, salvo en materia penal”** y según art. 109° **“Las normas entran en vigencia a partir del día siguiente de su publicación”**; y el Plan de Desarrollo Urbano aprobado con O.M. 310-MPH/CM ampliado su vigencia con O.M. 450-MPH/CM (aplicable a su Exp. 3425001-2334554 del 18-06-2019, que fue presentado durante su vigencia), en su **Plano de Zonificación y Usos de Suelo, Lamina N° 7-1201-002**, establece que para la **Zona de Comercio Distrital ZCD (en la que se ubica su predio), corresponde 01 vehículo cada 200m2 de área de comercio u oficinas;** y considerando que el área de su inmueble es de **853.00m2**, le correspondería 4 estacionamientos, pero su proyecto ha considerado los 4 estacionamientos; por tanto y según Ley **NO le corresponde cancelar un solo sol;** asimismo en la **Memoria Descriptiva ítem V.2.4. Comercio Distrital, inciso A) Norma para fines de Habilitación y Edificaciones** (pag. 240) del Plan de Desarrollo Urbano dispone que en caso de Estacionamiento, **“Se exigirá un estacionamiento cada 150.00m2 de área de ventas u oficinas y un estacionamiento por cada 2 viviendas”**, en dicho caso, correspondería a su predio 6 estacionamientos y descontando los 04 estacionamientos considerados en su proyecto, por tanto **en el peor de los casos, le correspondería cancelar solo por 2 estacionamientos** y NO por los 26 estacionamientos. Por tanto, según su Derecho y en observancia de la Ley: Principio de Legalidad, de Razonabilidad, de Informalismo del art. IV, artículos 10° y 213° del D.S. 004-2019-JUS, solicita que el superior declare la nulidad de oficio de la Carta N° 1499-2020-MPH/GDU y ordene al Gerente de Desarrollo Urbano **Reformular la Acotación por Licencia de Obra N° 002-2020-MPH/GDU-LAVG, debiendo retirar el rubro Déficit de estacionamiento y/o se considere el pago por solo 2 estacionamientos,** según **Memoria Descriptiva ítem V.2.4. Comercio Distrital inciso A) Norma para fines de Habilitación y Edificaciones** (pag.239) **del Plan de Desarrollo Urbano;** estando obligada la Municipalidad a cumplir la Ley, máxime cuando el Plan de Desarrollo Urbano es una norma municipal emitida por la misma autoridad municipal, estando obligada a su cumplimiento.

Que, con Informe técnico 030-2021-MPH/DU-LAVG 03-02-2021, el B/Arq. Luis Vila Gutiérrez señala que según Memoria descriptiva del PDU ítem V.2.4. Comercio Distrital, **“Se exigirá un estacionamiento cada 150m2 de área de ventas u oficinas y un estacionamiento por cada 2 viviendas”** pero el proyecto aprobado por la Comisión Técnica Calificadora, es de Centro de convenciones, según Certificado de Compatibilidad de Usos 033-2018-MPH/GDU 21-12-2018 y el uso del local será para organización, promoción y/o gestión de acontecimientos como exposiciones, empresariales o comerciales, convenciones conferencia y reuniones; no se dará para giros especiales. La Acotación se realizó según RNE Norma A.090 Servicios **Comunales** art. 1° **“Se denomina edificaciones para servicios comunales las destinadas a desarrollar actividades de servicios y facilita el desarrollo de la comunidad”**, art.17°; y según el área construida de 893.00m2 se acoto: sala de exposición 3.00m2 por persona, uso general para personal 1 estacionamiento cada 6 personas, para uso Público 1 estacionamiento cada 10 personas, el proyecto no tiene sala administrativa para uso público, el total de estacionamiento requerido es 30 estacionamientos, y según el plano aprobado tiene 4 estacionamientos, siendo el déficit de 26 estacionamientos; y el Informe legal 072-2021-MPH-GDU del 18-02-2021, la abg. Jenny Casas Romero señala que los actos de administración no son impugnables, si la Acotación por generar obligaciones, y según núm. 11.2 art. 11° D.S. 004-2019-JUS, la administrada no señala el tipo de recurso, pero del texto se concluye que es una Apelación, por fundamentar en contravención a la Ley y solicita que el superior ordene al Gerente de Desarrollo Urbano, realice nueva Acotación: por tanto elevar al superior.

Que, con Informe 039-2021-MPH/GDU 24-02-2021 el Gerente de Desarrollo Urbano remite los actuados; y con Prov. N° 241-2021-MPH/GM del 25-02-2021, Gerencia Municipal requiere Opinión Legal.

Que, el **Principio de Legalidad** del art. IV del TUO 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, según art. 103° Constitución Política del Perú y art. III del Código Civil, **“La LEY, NO tiene fuerza ni efectos RETROACTIVOS, salvo en materia penal”**; **“La Ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes; NO tienen fuerza ni efecto retroactivo...”**, y según art. 109° Constitución Política del Perú, **“La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en diario oficial, ...”**,





Que con Informe Legal N° 186-2021-MPH/GAJ de fecha 08-03-2021, el Gerente (e) de Asesoría Jurídica Ab. José Cristóbal Ángeles señala que, en primer término, cabe señalar que según artículos 1° y 2° del D.S. 004-2019-JUS, la Carta N° 1499-2020-MPH/GDU emitida el 03-12-2020, NO es un “**acto de administración interna**”, sino un “**acto administrativo**” que produce efectos jurídicos al exigir e imponer al administrado una obligación, y como tal es pasible de contradicción y/o cuestionamiento en la vía administrativa (art. 217° del D.S. 004-2019-JUS); y según Principio de Privilegio de Controles Posteriores, y Principio del Ejercicio Legítimo del Poder del D.S. 004-2019-JUS, la Autoridad Municipal está facultada a revisar la legalidad de sus propios actos y determinar sobre ellos. En tal sentido, de la revisión de los actuados obrantes en autos, cabe señalar que independientemente al uso que en el futuro se dará a la edificación a construirse también a futuro (Convenciones, etc.) y que deberá ser autorizado según Ley por el órgano competente (Gerencia de Promoción Económica Turismo); cabe señalar que **según el Plan de Desarrollo Urbano** aprobado con O.M. 310-MPH/CM y ampliado su vigencia con O.M. 450-MPH/CM (vigente a la presentación del Exp. N° 3425001 (2334554) del 18-06-2019, por tanto aplicable al presente caso según artículo 103° y 109° de la Constitución Política del Perú); **el predio de la administrada se ubica dentro de la Zonificación de Comercio Distrital (CD); ello es CORROBORADO con la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano Habilitación Urbana Ejecutada N° 328-2019-MPH/GDU** de fecha 13-11-2019 que Aprueba la Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada del predio de la administrada, en la que le asigna la **Zonificación de COMERCIO DISTRITAL (CD) y usos compatibles**. Además el propio **Certificado de Compatibilidad de Uso N° 033-2018-MPH/GDU del 21-12-2018, consigna la Zonificación de Comercio Distrital (CD) asignado al predio** y señala que es compatible con el uso del local de Centro de Convención y Recepción (organización, promoción y/o gestión como exposiciones empresariales o comerciales, convenciones, conferencias y reuniones); pero este uso consignado en el Certificado de Compatibilidad, también constituye COMERCIO, por NO ser gratuitos tales servicios. Asimismo según num 5 artículo 4° de la Ley N° 29090, concordante con el artículo 10° del D.S. 029-2019-Vivienda, señala: “**Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados, cuyo funcionamiento se rige por la Ley N° 27444. Emiten Dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/ de Edificación.... Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de tramite....**”. En ese sentido, **los Planos APROBADOS por la Comisión Técnica Calificadora de Licencias de Edificación en el Exp. N° 3425001 (2334554) de la administrada, consignan que el predio se ubica en Zonificación CD**, siendo el proyecto Centro de Convenciones, y **sobre el N° de Estacionamientos (en su Cuadro Normativo) del Plano APROBADO, señala que corresponde 1 estacionamiento cada 200m2 de área de comercio u oficina, y que el proyecto consigno 4 estacionamientos**. Por consiguiente y conforme fue APROBADO el proyecto por la Comisión Técnica Calificadora de Licencias de Obra, según la Habilitación Urbana Aprobada, y según el PDU; al caso le corresponde aplicar el Plan de Desarrollo Urbano aprobado con O.M. 310-MPH/CM ampliado su vigencia con O.M. 450-MPH/CM que contiene el **Plano de Zonificación y Usos de Suelo, Lamina N° 7-1201-002**, que establece que para la **Zona de Comercio Distrital ZCD** (en la que se ubica su predio), **corresponde 01 vehículo cada 200m2 de área de comercio u oficinas**; debiéndose por tanto REFORMULAR la Acotación por Licencia de Obra N° 002-2020-MPH/GDU-LAVG (que debe quedar sin efecto, y declarar Nulo de oficio la Carta 1499-2020-MPH/GDU, al amparo del artículo 213° del D.S. 004-2019-JUS), por haberse emitido en contravención de la Ley (art. 10° D.S. 004-2019-JUS), porque NO es aplicable al caso la Norma A.090 “**Servicios Comunales**” del Reglamento Nacional de Edificaciones, por NO tratarse el presente caso de “**Servicios COMUNALES**” que tiene otra connotación jurídica; puesto que según la Norma A.090, **Los Servicios COMUNALES comprenden los siguientes tipos de Edificaciones: Servicio de Seguridad y Vigilancia: compañías de Bomberos, Comisarias policiales, Estaciones para Serenazgo; Protección Social: Asilos, orfanatos, Juzgados; Servicios de Culto: Templos, Cementerios; Servicios Culturales: Museos, Galerías de arte, Bibliotecas, Salones Comunales; Gobierno: Municipalidades, Locales Institucionales**; y ninguno de ellos corresponde al presente caso Aprobado. Adicionalmente, se debe considerar que la administrada presenta Contrato de Alquiler de Estacionamientos, que se encuentra dentro de los alcances de la Norma A.010 del RNE, artículo 62° inciso f), en la cual NO se exige que el espacio de estacionamiento sea propiedad privada de la administrada y No alquilado.

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 NULOS** de Oficios, los actos administrativos contenidos en la Carta N° 1499-2020-MPH/GDU, y en la Acotación por Licencia de Obra N° 002-2020-MPH/GDU-LAVG; por lo que debe REFORMULARSE bajo las consideraciones de la presente Resolución (según Plano de Zonificación y Usos de Suelo, Lamina N° 7-1201-002 del Plan de Desarrollo Urbano (O.M. 310, 450-MPH/CM), que establece que para la Zona de Comercio Distrital ZCD, corresponde 01 vehículo cada 200m2 de área de comercio u oficinas); por las razones expuestas; y continuar el trámite según procedimiento de Ley.





Municipalidad Provincial de  
**HUANCAYO**

Gestión 2019-2022

**Artículo 2°** – Encargar su cumplimiento a Gerencia de Desarrollo Urbano.

**Artículo 3°** – NOTIFICAR a la administrada, con las formalidades de Ley

GAJ/phc.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO  
*[Signature]*  
Econ. Jesús D. Navarro Balvin  
GERENTE MUNICIPAL