

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 232-2021-MPH/GM

Huancayo, **29 ABR 2021**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El Expediente N° 3503021 de la Empresa "Espinosa Arquitectos S.A.C." representado por Efraín Polar Ontaneda; Carta N° 1798-2019-MPH/GDU, Expediente N° 3528441 Espinosa Arquitectos SAC, Carta N° 080-2019-MPH/GA-SGA-UCP, Carta N° 974-2020-MPH/GDU, Expediente N° 27041 (21258) Espinosa Arquitectos SAC, Expediente N° 34684 (26970) Espinosa Arquitectos SAC, Carta N° 1528-2020-MPH/GDU, Carta N° 229-2021-MPH/GDU, Expediente N° 84879 (63520) Espinosa Arquitectos SAC, Expediente N° 89290 (66346) Empresa Espinosa Arquitectos SAC, Informe N° 036-2021-MPH/GDU, Proveído N° 227-2021-MPH/GM, e Informe Legal N° 229-2021-MPH/GAJ; Memorando N° 654-2021-MPH/GM, e Informe Legal N° 293-2021-MPH/GAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente N° 3503021 del 16-07-2019, la firma Espinosa Arquitectos SAC representado por el señor Efraín Manuel Polar Ontaneda, solicita Habilitación Urbana del predio de 11,112.01m2 mediterráneo, área útil de 7,344.79m2, (Cediendo: área de aportes 1,252.45m2, área a vías 2,359.16m2, área de compensación 155.61m2); adjuntando requisitos de Ley (TUPA, Ley N° 29090 y su Reglamento);

Que, con Carta N° 1798-2019-MPH/GDU del 17-07-2019, y según Informe N° 382-2019-MPH/GDU-LRB, se requiere que el administrado levante observaciones en 30 días según Ley N° 27444, sobre la servidumbre de paso, para acceder al predio a través de la Calle Los Cisnes, que previamente debe ser evaluado por el área de Control Patrimonial de la Municipalidad Provincial de Huancayo, considerando que el procedimiento de habilitación tiene plazos para su atención; la servidumbre de paso se regula por el Código Civil, y según el Certificado de Zonificación y Vías N° 478-2019-MPH/GDU del 08-05-2019, se debe habilitar la Av. Circunvalación; y según la Norma GH.020 artículo 42° para la servidumbre de paso, se requiere un Planeamiento Integral, que No cuenta el expediente;

Que, con Expediente N° 3528441 (2389597) del 25-07-2019, el administrado levanta observaciones, invocando el artículo 76.3 de la Ley N° 27444 (modificado con Decreto Legislativo N° 1272); y señala que la Habilitación Urbana del proyecto Corona del Fraile lo solicitó según Partida N° 11215802 SUNARP, siendo su área a habilitar 11,112.01m2, con perímetro de 425.27ml (con colindancias y linderos), y no está involucrado las coordenadas de la proyección de la Av. Circunvalación; y el predio colindante denominado remanente 5ª donde se ubica las coordenadas de ejecución de proyección de la Av. Circunvalación esta en propiedad de terceros; por tanto la condición de rustico y propiedad de terceros del predio colindante impide proyectar la Av. Circunvalación dentro de su habilitación, siendo un predio Mediterráneo con única vía de acceso a su predio, la Calle Los Cisnes. El Certificado de Zonificación y Vías N° 478-2019-MPH/GDU está condicionado al croquis de ubicación presentado que de referencia coloco la proyección de la Av. Circunvalación en base al terreno matriz y no al predio materia de habilitación. Sobre la Norma GH.020 artículo 42° indica que según la Memoria descriptiva evaluado por Control Patrimonial, la servidumbre de paso se basa en la Norma GH.020 y en el Código Civil que establece "La servidumbre legal de paso en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Por tanto solicita se dé por levantada las observaciones, y continúe el trámite;

Que, con Carta N° 080-2019-MPH/GA-SGA-UCP del 28-11-2019, la Jefe (e) Control Patrimonial Arq. Rosa Flor Montes, comunica al administrado el Informe N° 038-2019-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR del Arq. Javier Palacios Ricse que señala que la Resolución de Gerencia de Administración N° 153-2018-MPH/GA del 30-10-2018 aprueba el Alta del inmueble área de aporte reglamentario "Recreación de la Residencial Planicie del Fraile" Chorrillos Barrio San Carlos Huancayo, y la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 220-2012-MPH/GDU del 20-08-2012 numeral 14 (contiene área de aporte de 2,887.90m2 de Recepción para uso público), y la Resolución Gerencial 308-2005-GDU/MPH 02-08-2005 Aprueba la ampliación, modificación de habilitación urbana con construcción simultanea de vivienda del Conjunto Residencial "Corona del Fraile" del predio de KF Constructores Generales SAC ubicado en Ex Fundo Chorrillos Sub Lote 04 de 24,100.00m2; por tanto considerando que la habilitación Propuesta incluye una servidumbre de paso que involucra áreas de aporte para recreación de "Residencial Planicie del Fraile" y del Conjunto Residencial "Corona del Fraile", que a la fecha es Bien de propiedad municipal; se debe comunicar al administrado para que según artículo 42° de Norma GH.020 del RNE, se determine sobre la viabilidad de la servidumbre de paso sobre el área de aporte, y al acreditar la



viabilidad elevar el expediente a Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) para que oriente el procedimiento a seguir sobre la disposición de las áreas de aporte para recreación afectadas;

Que, con Expediente N° 364935 (2389597) del 10-09-2019, el administrado, adjunta documentos para mejor resolver, sobre la servidumbre de paso en su habilitación urbana. Adjunta Memoria Descriptiva, planos. Con Expediente N° 14037-E del 06-03-2020, adjunta documentación técnica (planos, memoria descriptiva, Formularios). Y con Expediente N° 7990 (6969) del 24-07-2020, adjunta recibos de pago al Colegio de Ingenieros, del Perú, y Colegio de Arquitectos del Perú, para calificación de su expediente, por la Comisión Técnica Calificadora;

Que, con Carta 974-2020-MPH/GDU del 14-08-2020, se comunica al administrado el Dictamen NO Conforme en 1° Calificación de Sesión N° 06-2020- de fecha 10-08-2020, especialidad de Arquitectura y Estructura., para el levantamiento de observaciones en 15 días (D.S. N° 006-2017-Vivienda y D.S. N° 029-2019-Vivienda);

Que, con Expediente N° 27041 (21258) del 05-10-2020 el administrado solicita ampliación de plazo para subsanar la observación del Acta N° 06-CTCHU Dictamen No conforme;

Que, con Informe N° 218-2020-MPH/GA-SGA-UCP del 09-10-2020, el Jefe (e) Control Patrimonial Miguel Aldana Chávez adjunta Informe N° 015-2020-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR del Arq. Javier Palacios Ricse que señala haber emitido el Informe N° 038-2019-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR, sobre la servidumbre de paso planteado en área de Aporte para recreación de la Municipalidad; y que el proceso y determinación de la habilitación urbana corresponde a Gerencia de Desarrollo Urbano y tiene facultad para requerir la presentación del Planeamiento Integral del sector, para evaluación y dictamen, y a su aprobación elevar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) para que oriente el procedimiento a seguir;

Que, con Informe Técnico N° 303-2020-MPH/GDU-ACOA del 19-10-2020, la Arq. Ángela Ore Angulo, sobre el Informe N° 218-2020-MPH/GA-SGA-UCP e Informe N° 015-2020-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR, requiere que la Oficina de Bienes Patrimoniales (encargada de cautelar bienes), sobre el caso del predio sirviente, permita y/o Autorice tal servidumbre de paso (área de 120.57m²) como acceso al proyecto de habilitación urbana, sobre área de recreación de Urb. Corona del Fraile I Etapa, considerando los límites impuestos por la necesidad. Aclara que Espinosa Arquitectos SAC, concede a la MPH un área de 155.61m² como compensación para el uso por la servidumbre de paso; por tanto requiere pronunciamiento de Bienes Patrimoniales si permite o autoriza la servidumbre de paso (120.57m²) y la compensación con un área de 155.61m²;

Que, con Expediente N° 34684 (26970) del 20-10-2020, el administrado levanta observaciones, adjuntando nueva documentación técnica (Planos, memoria descriptiva, estudio de suelos, proyecto de drenaje fluvial, etc.), según Acta N° 06-CTCHU del 10-08-2020 Dictamen No Conforme, de su proyecto;

Que, con Memorando N° 583-2020-MPH/GDU del 29-10-2020, la Gerencia de Desarrollo Urbano requiere a Control Patrimonial pronunciamiento sobre la servidumbre de paso, adjuntando el Informe N° 005-2020-MPH/GDU-AL de la Abg. Giovana Rojas Choca que indica que el derecho de propiedad es limitado (artículo 70° de la Constitución y artículos 957° y 923° del Código Civil); y el trámite de habilitación urbana es independiente del trámite de servidumbre legal, y el recurrente debió solicitar a la Entidad la servidumbre de paso (Ley N° 29151 y su reglamento); la servidumbre se regula por los artículos 1035°, 1036° y 1051° y siguientes del código civil, y limita el derecho de propiedad, que se ejerce sobre el predio sirviente impidiendo al propietario su uso y disfrute en toda su extensión, y se interponen en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos, cesando la servidumbre cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio"; y según inciso 6 del artículo 56° de la Ley N° 27972, los aportes provenientes de habilitaciones urbanas son bienes de las Municipalidades y están bajo su administración según artículo 9° de la Ley N° 29151, y según artículo 59° de Ley N° 27972 "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o afectación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad con Acuerdo de Concejo Municipal". Por tanto las áreas de aporte a favor de la Entidad que sirvan de acceso no solo de servicios públicos al predio del recurrente (predio dominante), para acceso peatonal y vehicular a los futuros propietarios; no corresponde a Gerencia de Desarrollo Urbano efectuar actos de disposición sin contar con Informe de Control patrimonial sobre su viabilidad, a quien se requirió en 2 oportunidades, pero sus Informe N° 038-2019-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR, Informe N° 018-2020-MPH/GA-SGA-UCP, Informe N° 015-2020-MPH/GA-SGA-UCP/JLPR, no responde al requerimiento, debiéndose requerir que con mayor criterio ejecute acciones sobre el control, administración y disposición de bienes de la Entidad, según los artículos 11° y 18° de la Ley N° 29151;



porque compete a la Entidad procesar la servidumbre de paso, según Resolución N° 070-2016/SNB (Directiva N° 007-2016/SBN) y al ser área de aporte corresponde su atención a la Unidad de Control Patrimonial;

Que, con Informe N° 306-2020-MPH/GA-UCP del 11-11-2020 el señor Miguel Aldana Chávez encargado de la Unidad de Control Patrimonial remite el Informe N° 030-2020-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR del Arq. Javier Palacios Ricse que Ratifica el Informe N° 038-2019-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR e Informe N° 015-2020-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR, y señala que la viabilidad de servidumbre de paso sobre áreas de aporte se regula por normas, y el procedimiento solicitado por el administrado es en esencia Habilitación Urbana; debiendo retornar a GDU;

Que, con Informe Técnico N° 405-2020-MPH/GDU-ACOA de Verificación Administrativa del 23-11-2020, la Arq. Ángela Ore Angulo señala que el administrado cumple todos los requisitos del TUPA y Ley N° 29090 y su Reglamento, y tiene acceso a servicios de factibilidad, y según Informe N° 030-2020-MPH/GA-SGA-UCP-JLPR e Informe N° 038-2019-MPH/GA-UCP-JLPR, sobre la afectación del área de aporte para uso de servidumbre, previamente se requiere la Aprobación de la Habilitación Urbana, posterior a ello la UCP tiene responsabilidad de cumplir según su competencia y función; describe el área bruta, área útil, área a ceder a vía, área a ceder para aportes y área de compensación, Revisada la documentación con las coordenadas del predio al PDU, se verifica que el predio NO colinda con la proyección de la vía Av. Circunvalación, sino con el Lote 5-A Remanente (Adjunta gráfico); deriva a Comisión Técnica Calificadora de Habilitación Urbanas para 2° calificación, al pagar los derechos a las cuenta del CAP y CIP;

Que, con Carta N° 1528-2020-MPH/GDU del 02-12-2020, el Gerente de Desarrollo Urbano, notifica al administrado, el Dictamen CONFORME de la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas de Sesión N° 011-2020-CTCHU de fecha 30-11-2020, (CONFORME Delegado CAP y Presidente de Comisión, No Conforme delegado CIP); estando APROBADO el proyecto por mayoría (numeral 24.4 del D.S. N° 011-2017-Vivienda);

Que, con Memorando N° 41-2021-MPH/GDU del 19-01-2021 el Gerente de Desarrollo Urbano requiere a Control Patrimonial tramite la disposición de áreas de aportes de recreación como servidumbre de paso y la compensación del área como permuta por la servidumbre de paso. Adjunta Informe Técnico N° 002-2021-MPH/GDU-ACOA del 05-01-2021 del Arq. Ángela Ore Angulo que señala que con Informe N° 030-2020-MPH/GA-SGA-UCP-JLPR (reitera Informe N° 038-2019-MPH/GA-SGA-UCP-JLPR), previamente se requería la Aprobación del proyecto de Habilitación Urbana y posterior a ello la UCP según su competencia y función tiene responsabilidad de hacer cumplir la disposición sobre la servidumbre de paso sobre área de aporte de recreación. Por tanto se debe comunicar a Control Patrimonial el Dictamen Conforme para que establezca mecanismo para disposición de una parte del área de aporte de recreación como servidumbre de paso (120.57m²) y la compensación con un área de 155.61m² como permuta por el otorgamiento de la servidumbre de paso; sobre las áreas de Otros Fines (227.66m²) y Parque Zonal (134.14m²) la empresa desea entregar las áreas según Ley, por tanto se debe iniciar el procedimiento para transferir a la Municipalidad;

Que, con Informe N° 038-2021-MPH/GA-SGA-UCP del 25-01-2021, el (e) Control Patrimonial Miguel Aldana Chávez requiere al Gerente de Desarrollo Urbano adoptar medidas correctivas sobre el Dictamen de la CTCHU que aprueba la afectación de áreas de aporte de propiedad municipal; y que de seguir su insistencia de proceso que se sigue, hará de conocimiento a Procuraduría Municipal y al OCI, para su investigación. Adjunta Informe N° 006-2021-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR del 22-01-2021 Arq. Javier Palacios Ricse que señala que con Acta de Verificación y Dictamen de la CTCHU del 30-11-2020, el proyecto de Habilitación urbana de Espinosa Arquitectos SAC, tuvo Dictamen CONFORME, y según planos de manzaneo y secciones viales, el trazo de la vía Los Cisnes con sección de 10.00m afecta áreas de aporte de propiedad municipal, pese a los Informes emitidos; por tanto no es pertinente atender el pedido, debiendo devolver el expediente para adoptar medidas correctivas sobre el Dictamen de la CTCHU;

Que, con Carta N° 229-2021-MPH/GDU del 27-01-2021, el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Joseph Castro Buendía comunica al administrado que su proyecto fue Aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas con Dictamen Conforme en Sesión N° 011-2020-CTCHU-MPH del 30-11-2020, y el proyecto considera acceso al predio a través de la prolongación de la Calle Los Cisnes, afectando área de aporte de recreación (producto de otra habilitación urbana) de propiedad municipal, y las servidumbres de paso se regulan por el Código Civil y Directiva N° 007-2016/SBN; por tanto para continuar el trámite, se le requiere "Efectuar previamente ante la Unidad de Bienes Patrimoniales de la MPH, "actos administrativos" sobre la servidumbre de paso, de forma independiente hasta su culminación, para continuar el proceso de Habilitación Urbana, señalando que es posible el acceso según la figura legal de servidumbre regulado por el Código Civil y Directiva N° 007-2016/SBN, y señalando que el procedimiento tiene plazos establecidos según D.S. N° 029-2019-Vivienda";



Que, con Expediente N° 84879 (63520) del 02-02-2021, el administrado solicita copia de su expediente y actuados;

Que, con Expediente N° 89290 (66346) del 17-02-2021, la Empresa Espinosa Arquitectos SAC representado por Efraín Polar Ontaneda, Apela la Carta N° 229-2021-MPH/GDU, solicitando que el superior la deje sin efecto y Ordene al Gerente de Desarrollo Urbano, le EXPIDA la Resolución de Habilitación Urbana aprobada por la Comisión Técnica Calificadora absteniéndose de exigir procedimientos ilegales no establecidos en el TUPA. Alega que con Expediente N° 3503021 del 16-07-2019 solicito Habilitación Urbana de su predio de 11,112.01m² mediterráneo, con área útil de 7,344.79m², (Cediendo: área de aportes 1,252.45m², área a vías 2,359.16m², área de compensación 155.61m²), cumpliendo requisitos del TUPA, Ley N° 29090 y su Reglamento; y siendo su predio mediterráneo (no contar con acceso propio), el único acceso es a través de propiedad municipal (área de aporte de la Municipalidad obtenido por otra Habilitación) y que es proyección de la Calle Los Cisnes, por tanto según Ley y por los 120.67m² de acceso planteado sobre propiedad municipal (área de aporte), para USO (servidumbre de paso a su predio), propuso CEDER u otorgar a perpetuidad en compensación un área de terreno de 155.61m², según grafico en Planos y Memoria descriptiva presentados; aparte de ceder para vía publica 2,359.16m² y aportes reglamentarios de Ley 1,252.45m² señala que su Habilitación se rige por la Ley N° 29090 y D.S. N° 011-2017-VIVIENDA (vigente a la presentación de su Expediente N° 350321-2389597, y al Procedimiento N° 5 "Licencia de Habilitación Urbana Modalidad C" del TUPA de la MPH aprobado con O.M. N° 528-MPH/CM y modificatorias. El Procedimiento del TUPA y Ley N° 29090, establece que el trámite NO debe superar los 45 días hábiles para su atención; y según artículos 39° y 25° del D.S. N° 004-2019-JUS, NO debió superar los 35 días hábiles (30 días para atención y 5 días de notificación); y según Ley N° 29090 y su Reglamento, su proyecto fue evaluado por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas, que en 1° Calificación (Sesión 06-2020 del 10-08-2020) emitió Dictamen NO Conforme (comunicado con Carta N° 974-2020-MPH/GDU del 14-08-2020), y levanto las observaciones solicitando nueva calificación, y se emite el Informe Técnico N° 405-2020-MPH/GDU-ACOA del (Informe de Verificación administrativa) que señala que su empresa cumplió todos los requisitos del TUPA, Ley N° 29090 y su Reglamento, describe el área bruta, área útil, área a ceder a vía, área a ceder para aportes reglamentarios, y área de compensación, y menciona Informes del área de bienes patrimoniales: Informe N° 030-2020-MPH/GA-SGA-UCP-JLRP del 09-11-2020 que señala "previamente se requerirá la aprobación de la Habilitación Urbana, posterior a ello la UCP de la MPH tiene la responsabilidad de hacer cumplir en el marco de su competencia y funciones" e Informe N° 038-2019-MPH/GA-SGA-UCP-JLPR; y deriva el expediente a la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas, para 2° Calificación. La COMISIÓN TÉCNICA CALIFICADORA DE HABILITACIONES URBANAS en 2° Calificación Sesión 011-2020-CTCHU de fecha 30-11-2020, APROBÓ su Habilitación urbana, con Dictamen CONFORME; comunicándole del resultado con Carta N° 1528-2020-MPH/GDU del 02-12-2020. Por tanto y según numeral 24.5 del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda (aplicable a su expediente presentado durante su vigencia), la Gerencia de Desarrollo Urbano, debió emitir Resolución administrativa de formalización de Aprobación de la Habilitación Urbana de su predio APROBADO por la Comisión Técnica Calificadora; para concretar la cesión a vía del área de 2,359.16m², y realizar la transferencia formal de áreas de aporte de 1,252.45m² y la transferencia de compensación de 155.61m², a la Municipalidad Provincial de Huancayo; porque según el artículo 10° del D.S. N° 011-2017-Vivienda y numeral 5 del artículo 4° de la Ley N° 29090, "Las Comisiones Técnicas son órganos Colegiados, cuyo funcionamiento se rige por Ley N° 27444; emiten Dictámenes de carácter VINCULANTE para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación..."; y ningún trabajador, funcionario, regidor o alcalde puede desacatar, desconocer o modificar un DICTAMEN de la Comisión Técnica Calificadora, caso contrario transgrede la Ley y es pasible de denuncia penal. Y según numeral 24.5 del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda: "Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles emite la Licencia de Habilitación Urbana. Este dictamen tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses"; disposición que la autoridad, funcionarios y trabajadores de la Municipalidad, están OBLIGADOS a cumplir, bajo sanción según artículo 261° del D.S. N° 004-2019-JUS y denuncia PENAL por Omisión de Funciones según artículo 377° del Código Penal. Sin embargo, pese al tiempo transcurrido (más de 06 meses de presentado su expediente), vencido el plazo de Ley N° 29090, TUPA (45 días hábiles) y Ley N° 27444 y su TUO (35 días hábiles), y luego de más de 02 meses de APROBADO su expediente por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas; de forma irregular y en transgresión a la Ley, la Gerencia de Desarrollo Urbano el día 01-02-2021 le Notifica la Carta N° 229-2021-MPH/GDU requiriéndole "Efectuar previamente ante la Unidad de Bienes Patrimoniales de la MPH, "actos administrativos" sobre la servidumbre de paso, de forma independiente hasta su culminación, para continuar el proceso de Habilitación Urbana, señalando que es posible el acceso según la figura legal de servidumbre regulado por el código civil y Directiva N° 007-2016/SBN, y señalando que el procedimiento tiene plazos establecidos según D.S. N° 029-2019-Vivienda". La Carta N° 229-2021-MPH/GDU NO solo vulnera la Ley N° 29090 y su Reglamento y Ley N° 27444 y su TUO; sino que el funcionario de Gerencia de Desarrollo Urbano, le condiciona la expedición de la Resolución de Habilitación, a realizar un "acto administrativo"



(tramite, requisito y/o procedimiento) NO establecido en la Ley N° 29090 y su Reglamento, ni menos en el Procedimiento N° 5 "Licencia de Habilitación Urbana Modalidad C" del TUPA de la MPH aprobado con O.M. N° 528-MPH/CM y modificatorias; transgrediendo el numeral 40.4 del artículo 40°, e inciso a) del numeral 44.8 del artículo 44° del D.S. N° 004-2019-JUS, "Incurrir en responsabilidad administrativa, el funcionario que: a) solicita o exige el cumplimiento de requisitos que no están en el TUPA..."; peor aún le exige realizar un "acto administrativo" a cargo del área de Bienes Patrimoniales" cuyo procedimiento es INEXISTENTE", porque en el TUPA de la MPH, NO existe tal procedimiento (La Carta N° 229-2021-MPH/GDU, NO indica cual es el N° de Procedimiento del TUPA a cargo de Control patrimonial, y cuáles son los requisitos para realizar el procedimiento); por tanto la EXIGENCIA de la Carta N° 229-2021-MPH/GDU es ILEGAL e incorrecto la acción del Gerente de Desarrollo Urbano, que podría sancionarse según numerales 9 y 11 del artículo 261° del D.S. N° 004-2019-JUS y denunciar por Omisión de funciones; tal requerimiento ilegal se origina por el Informe N° 038-2021-MPH/GA-SGA-UCP del 25-01-2021 del señor Miguel Aldana Chávez encargado de Control Patrimonial quien ante el requerimiento de Gerencia de Desarrollo Urbano de que recepcione la entrega de las áreas de aporte y del terreno de 155.61m2 de compensación (Informe Técnico N° 002-2021-MPH/GDU-ACOA y Memorando N° 041-2021-MPH/GDU del 19-01-2021) inducido por el señor Javier Palacios Ricse (Informe N° 006-2021-MPH-GA-SGA-UCP-JLPR) intimida al Gerente de Desarrollo Urbano con denunciarlo a Procuraduría municipal y al Órgano de Control Institucional, de seguir el proceso (de habilitación urbana), así señala el Informe N° 038-2021-MPH/GA-SGA-UCP; siendo incorrecta la actitud del trabajador de Control Patrimonial cuya función NO es determinar sobre la procedencia o no de una habilitación urbana, y menos de intimidar al Gerente de Desarrollo Urbano (órgano distinto y de rango superior), y porque la determinación de Aprobar o no una habilitación urbana, es facultad Inherente de la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas, según Ley; debiendo el responsable de la Unidad de Control patrimonial, recepcionar los bienes inmuebles a favor de la Municipalidad y realizar procedimientos de Ley, sin cuestionar la aprobación (de la habilitación urbana); por tanto, el trabajador Miguel Aldana Chávez de Control patrimonial usurpa funciones del Gerente de Desarrollo Urbano, y omite sus funciones al NO cumplir su labor de recepcionar los terrenos a favor de la Municipalidad según procedimiento de Ley. Por tanto, estando APROBADA la Habilitación Urbana por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas; solicita que el superior, deje sin efecto la Carta N° 229-2021-MPH/GDU (según Informe N° 038-2021-MPH/GA-SGA-UCP de otra área), y Ordene al Gerente de Desarrollo Urbano, le EXPIDA la Resolución de Habilitación Urbana Aprobada, según artículo 10° del D.S. N° 011-2017-Vivienda, y numeral 5 del artículo 4° de la Ley N° 29090, y numeral 24.5 del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda, según Principio de Legalidad y del Debido Procedimiento, artículos 40°, 44°, 86° y 261° del D.S. N° 004-2019-JUS; para formalizar y concretar la cesión a vía del área de 2,359.16m2, y realizar la transferencia formal de las áreas de aporte de 1,252.45m2 y la transferencia de compensación de 155.61m2, a favor de la MPH; Debiendo la Oficina de Control Patrimonial realizar trámites necesarios que correspondan, para formalizar el USO del inmueble de propiedad municipal, a título gratuito, y la recepción de los terrenos otorgados en reciprocidad y/o en compensación a favor de la Municipalidad. Aclarando que NO pretende la titularidad del inmueble de propiedad municipal (que debe mantenerse a nombre de la Municipalidad), y solo requiere el acceso y USO del inmueble municipal en área 120.67m2 como servidumbre de paso, por ser su inmueble MEDITERRÁNEO, y en reciprocidad y/o en compensación su representada si está otorgando a TITULO GRATUITO un área de terreno de 155.61m2, (área mayor al uso otorgado), a favor de la Municipalidad Provincial de Huancayo, estando llanos a suscribir la escritura de transferencia. EL área que cede, es adicional a las áreas de aporte de 1,252.45m2 y la cesión a vía de 2,359.16m2. Su propuesta es RAZONABLE y LEGAL según el artículo 42° NORMA GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas, razón por la cual fue acogida por los integrantes de la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas, y NO perjudica a la Municipalidad Provincial de Huancayo, por el contrario recibe una mayor área de terreno a su favor; por tanto la formalización y/o emisión de la Resolución administrativa de Habilitación urbana APROBADA de su inmueble, es LEGAL;

Que, con Informe N° 036-2020-MPH/GDU del 19-02-2021 Gerencia de Desarrollo Urbano, remite los actuados; y con Proveído N° 227-2021-MPH/GM del 23-02-2021, Gerencia Municipal requiere Opinión Legal;

Que, el Principio de Legalidad del artículo 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 numeral 5 del artículo 4° de la Ley N° 29090, concordante con el artículo 10° del D.S. N° 011-2017-Vivienda, "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 trámite....". Disposición que es concordante con el D.S. N° 029-2019-Vivienda;

Que, el artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda (vigente a la presentación del Expediente N° 3503021 del 16-07-2019) dispone: "... 24.5. Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles emite la Licencia de Habilitación Urbana. Este dictamen tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses";

Que, según artículo 55° de la Ley N° 27972, "Los bienes de dominio público de las municipalidades, son inalienables e imprescriptibles", y según artículo 56° de dicho cuerpo normativo, "Son bienes de las municipalidades: ... Los aportes provenientes de habilitaciones urbanas";

Que, con Informe Legal N° 229-2021-MPH/GAJ de fecha 18-03-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, el TUPA municipal aprobado con Ordenanza Municipal N° 528-MPH/CM, en su Procedimiento 16 "Licencia de Habilitación Urbana Modalidad "C" (Aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica)", y el Procedimiento N° 05 "Licencia de Habilitación Urbana Modalidad C (Aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica)" vigente a la fecha; establecen los requisitos para el trámite de una Licencia de Habilitación Urbana en modalidad "C" con evaluación previa por la Comisión Técnica, considerando 45 días hábiles para resolver y con aplicación del Silencio Administrativo Positivo. Disposición concordante con el D.S. N° 011-2017-Vivienda y D.S. N° 029-2019-Vivienda; en los cuales NO se exige pronunciamiento ni trámite previo en el área de Bienes Patrimoniales de la Municipalidad Provincial de Huancayo, para emitir el acto resolutorio de Aprobación de la Habilitación Urbana (APROBADO por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas en Sesión de fecha); en consecuencia, el requerimiento realizado con Carta N° 229-2021-MPH/GDU del 27-01-2021, es irregular por vulnerar el Principio de Legalidad y del Debido Procedimiento de la Ley N° 27444 y su TUO, vulnerar la Ley N° 29090 y su Reglamento, y el TUPA municipal; porque según el artículo 39° y 43.8° del D.S. N° 006-2017-JUS, concordante con el artículo 40° y numeral 44.8 del artículo 44° del D.S. 004-2019-JUS, no se puede exigir procedimientos ni requisitos NO establecidos en el TUPA municipal, bajo apercibimiento de Ley por incurrir en responsabilidad; peor aun cuando el procedimiento que se le exige NO está contenido en el TUPA de la municipalidad; y máxime aun cuando la APROBACIÓN de la Habilitación Urbana de la administrada, por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas se realizó el 30-11-2020 (Sesión N° 011-2020-CTCHU); siendo el Dictamen de la Comisión Técnica Calificadora, vinculante para la Aprobación de la Habilitación Urbana de conformidad con el numeral 5 del artículo 4° de Ley N° 29090, y artículo 10° del D.S. N° 011-2017-Vivienda, concordante con el D.S. N° 029-2019-Vivienda. Por lo tanto, y ante la Aprobación del proyecto por parte de la Comisión Técnica Calificadora el 30-11-2020, al tercer día, debió emitirse el acto resolutorio correspondiente, en cumplimiento del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda (vigente a la presentación del Expediente N° 3503021 del 16-07-2019) que dispone: "... 24.5. Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles emite la Licencia de Habilitación Urbana. ...". Pero ha transcurrido más de 45 días hábiles que establece la Ley N° 29090 y su Reglamento y el TUPA municipal, y los 35 días hábiles que establece el D.S. N° 004-2019-JUS (artículos 39° y 25°) sin que se emita la Resolución de Habilitación. Sin embargo también se advierte que el presente caso es inusual y no habitual, por tratarse de un "Terreno MEDITERRÁNEO" de 11,112.01m², con área útil de 7,344.79m², que NO tiene acceso propio, siendo su único acceso a través de propiedad municipal (área de aporte obtenido de otra habilitación) por proyección de la Calle Los Cisnes, abarcando 120.67m² del área de aporte municipal; y ante lo cual y en compensación el administrado planteo Ceder a perpetuidad a favor de la Municipalidad un área de terreno de 155.61m²; aparte de ceder a vía pública 2,359.16m² y de ceder aportes reglamentarios de Ley en 1,252.45m²; y aclara el administrado que NO es su pretensión que los 120.67m² de propiedad municipal (área de aporte) pase a su titularidad, sino que el Título se mantenga a favor de la Municipalidad Provincial de Huancayo, y solo se conceda el uso como servidumbre de paso como acceso a su predio. Dicho planteamiento que fue realizado desde el inicio por el administrado, y al ser razonable, viable y legal, fue APROBADO como tal por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas (Sesión 011-2020-CTCHU del 30-11-2020); considerando que tampoco existe perjuicio a la Municipalidad, porque en compensación por el uso del área de 120.67m² (área de aporte), recibirá un área de terreno de 155.61m² en transferencia definitiva; así fue Aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas. En consecuencia, y ante este hecho excepcional e inusual; y si bien es cierto las áreas de aporte de propiedad municipal son inalienables e imprescriptibles (Ley N° 27972); No obsta que la Entidad pueda disponer de ello con sujeción a Ley: Ceder en Cesión de Uso, u otras modalidades establecidas por Ley (Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado con D.S. N° 007-2008-Vivienda, Resolución N° 070-2016/SNB que aprueba la Directiva N° 007-2016/SBN y otros que corresponda); en función y en mérito a la Habilitación Urbana APROBADA; cuyo procesamiento corresponde a la Unidad de Bienes Patrimoniales de la Subgerencia de Abastecimiento de conformidad con los artículos 11° y 124° del D.S. N° 007-2008-Vivienda, concordante con los artículos 48° y 49°



del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Huancayo aprobado con O.M. N° 522-MPH/CM. Procedimiento que debe realizar la U. Bienes Patrimoniales, una vez emitido la Resolución de aprobación de la Habilitación Urbana; sin perjuicio de la recepción de las áreas de aportes reglamentarios, del presente procedimiento, conforme a Ley;

Que, al transgredir el Principio de Legalidad y del Debido Procedimiento (numerales 1.1 y 1.2 del artículo IV D.S. N° 006-2017-JUS, concordante con el D.S. N° 004-2019-JUS, y el numeral 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú), y estar inmersos en causal de nulidad (artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444); se debe declarar NULO de oficio, la Carta N° 229-2021-MPH/GDU del 27-01-2021, al amparo del artículo 211° del D.S. N° 006-2017-JUS concordante con el artículo 213° del D. S. N° 004-2019-JUS, por agravar el interés público al incumplir las reglas y normas del procedimiento administrativo; debiéndose Retrotraer el procedimiento a etapa de emitir, la Resolución de Aprobación de la Habilitación Urbana, en mérito al Dictamen de la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas (Sesión 011-2020-CTCHU del 30-11-2020), y en cumplimiento del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda (vigente a la presentación del Expediente N° 3503021 del 16-07-2019) que dispone: "... 24.5. Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles emite la Licencia de Habilitación Urbana. ..."; encargando su cumplimiento a Gerencia de Desarrollo Urbano, conforme a su función inherente. Correspondiendo a la Unidad de Control Patrimonial de la Subgerencia de Abastecimiento, de la Gerencia de Administración, recepcionar las áreas de Aportes reglamentarios de la presenta Habilitación urbana (1,252.45m²), área cedida a vía publica 2,359.16m², y recepcionar el terreno de 155.61m², que el administrado cede en compensación al uso del terreno municipal (área de aporte) en 120.67m²; debiendo efectuar las gestiones necesarias que establece la Ley (Ley N° 29151, D.S. N° 007-2008-Vivienda, Resolución N° 070-2016/SNB que aprueba la Directiva N° 007-2016-/SBN, etc.), para la disposición de los 120.67m² (de propiedad municipal), como uso para acceso al predio del administrado, conforme a su función y responsabilidad; ello en merito a la Aprobación de la presente Habilitación Urbana; y máxime aun cuando los Responsables de la Unidad de Control Patrimonial, en sus diversos Informes, ha señalado que previamente se requiere la Aprobación de la Habilitación Urbana, lo cual ya sucedió el 30-11-2020 en Sesión N° 011-2020-CTCHU del 30-11-2020;

Que, con Memorando N° 654-2021-MPH/GM del 31-03-2021, el Gerente Municipal Econ. Jesús Navarro Balvin, requiere ampliación del Informe Legal N° 229-2021-MPH/GAJ sobre el pronunciamiento del Concejo Municipal sobre disposición para servidumbre del área de aporte de propiedad municipal, debiendo aclarar la disposición si al presente caso es aplicable la emisión de un Acuerdo de Concejo Municipal, por la disposición del indicado terreno de aporte, a que se refiere el numeral 25 del artículo 9° y artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, mediante Informe Legal N° 293-2021-MPH/GAJ 08-04-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica (e) Abg. José Eduardo Ángeles, Ratifica el Informe Legal N° 229-2021-MPH/GAJ con la Aclaración que se realiza, Reiterando que según los artículos 11° y 124° del D.S. N° 007-2008-Vivienda, y artículos 48° y 49° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Huancayo, aprobado con O.M. N° 522-MPH/CM; es competencia de la Subgerencia de Abastecimiento (U. Bienes Patrimoniales), realizar los procedimientos de disposición de bienes inmuebles de la Entidad (MPH), según Ley N° 29151, D.S. N° 007-2008-Vivienda, Resolución N° 070-2016-/SNB (Directiva N° 007-2016-/SBN), según los requisitos que dichas normas regulan; en tal sentido y dependiendo de la opción que adopten y/o corresponda (Ceder en Cesión de Uso u otras modalidades), se efectuara su aprobación por Concejo Municipal según el numeral 25 del artículo 9° la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades que precisa: "25. Aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública y artículo 59° del acotado cuerpo legal que prescribe: "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del Concejo Municipal". Debiendo para ello previamente emitirse la Resolución de Habilitación Urbana por parte de Gerencia de Desarrollo Urbano, en base a su Aprobación efectuada por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas (Sesión 011-2020-CTCHU del 30-11-2020) y en cumplimiento del numeral 24.5 del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda; conforme al sustento vertido en el Informe Legal N° 229-2021-MPH/GAJ;

Por tales consideraciones, teniendo en cuenta el Informe Legal N° 229-2021-MPH/GAJ e Informe Legal N° 293-2021-MPH/GAJ, emitidos por la Gerencia de Asesoría Jurídica, y 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 PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO el recurso de Apelación formulado con Expediente N° 89290 (66346) por la Empresa ESPINOSA ARQUITECTOS SAC representado por el señor Efraín Manuel Polar Ontaneda. Por tanto DEJAR SIN EFECTO la Carta N° 229-2021-MPH/GDU; por las razones expuestas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- RETROTRAER el procedimiento a etapa de emitir la Resolución de Aprobación de la Habilitación Urbana, en mérito al Dictamen de la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas (Sesión 011-2020-CTCHU del 30-11-2020), y en cumplimiento del artículo 24° del D.S. N° 011-2017-Vivienda; encargando su cumplimiento a Gerencia de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Unidad de Control Patrimonial de la Subgerencia de Abastecimiento de Gerencia de Administración, Recepcionar las áreas de Aportes reglamentarios de la presente Habilitación Urbana (1,252.45m²), área cedida a vía pública 2,359.16m², y recepcionar el terreno de 155.61m² que el administrado cede en compensación al uso del terreno municipal (área de aporte) de 120.67m²; y realizar las gestiones necesarias según Ley, para la disposición de los 120.67m² (de propiedad municipal), como uso para acceso al predio del administrado, en mérito a la Aprobación de la Habilitación Urbana, y según los procedimientos de Ley, y el sustento vertido, en ambos Informes Legales de Gerencia de Asesoría Jurídica.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR al administrado, con las formalidades de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.




 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Econ. Jesús D. Navarro Balvin
GERENTE MUNICIPAL