



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 277 -2021-MPH/GM

Huancayo, **27 MAYO 2021**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El Expediente N° 6802 (85975) Gutiérrez Román María Del Pilar, Carta N° 1302-2020-MPH/GDU, Carta N° 1028-2020-MPH/GDU, Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N° 010-2021-MPH/GDU, Expediente N° 76988 (57901) Zamudio Román Carlos Edgar, Memo. N° 058-2021-MPH/GDU, e Informe Legal N° 401-2021-MPH/GAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente N° 6802 (5975) del 17-07-2020 doña **María del Pilar Gutiérrez Román representado por Carlos Edgar Zamudio Román** solicita **Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y Subdivisión** del predio de 166.23m² ubicado en el Jr. Loreto N° 729 Huancayo; adjuntando: copia literal P. 02012840 por el predio de 360.00m² a nombre de Román Cisneros Augusto, Protocolización de División y Partición Judicial entre ellos del terreno de 360.00m² (Lote 3 de 193.77m² para Luisa Román Escobar y Lote 4 de 166.23m² para Jesús Román cuyos herederos son Pedro Gutiérrez Ortega e hijos José y Pilar Gutiérrez Román), Planos y Memoria Descriptiva por **"Habilitación Urbana Ejecutada con Recepción de Obra y Subdivisión"** del predio de 360.00m², (Suc. Luisa Román Escobar área bruta 193.77m² área a habilitar 181.58m² Renuente, Suc. Jesús Román Escobar área bruta 166.23m², área a habilitar 156.39m² hábil); Recibo Único de Pago 51-00000000079 por S/. 1,416.40 soles (Verificación administrativa 864.10 soles y Subdivisión S/. 552.30 soles);

Que, con Informe Técnico N° 243-2020-MPH/GDU-ACOA del 15-09-2020, la Arq. Ángela Ore Angulo señala que según la Protocolización Civil, por división y partición de bienes, el lote 4 se adjudica a Pedro Gutiérrez Ortega, y según P.E. 11099944 los herederos de Pedro Gutiérrez Ortega son María del Pilar Gutiérrez Román y José Raúl Gutiérrez Román; pero los solicitantes de habilitación son: María del Pilar Gutiérrez Román y Kevin Glother Guerrero Gutiérrez; **y se apersono a inspeccionar el predio, pero no fue posible ingresar al interior por no estar autorizado el ingreso** (según el profesional de la administrada). Por tanto solicita opinión legal, si con la Protocolización, acredita propiedad y derecho a habilitar (según TUPA);

Que, con Oficio N° 1028-2020-MPH/GDU del 28-09-2020, se requiere a la administrada, levante la observación del Informe Legal N° 056-2020-MPH/GDU 18-09-2020 de Abg. Jenny Casas Romero señala que según numeral 3.3, artículo 3° del D.S. N° 029-2019-Vivienda, el titular de la licencia es cualquier persona natural o jurídica, pública o privada (propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de servidumbre o una afectación en uso, o quien cuente con derecho para habilitar o edificar) y según artículo 660° Código Civil: **Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores**", en el presente caso, la señora María del Pilar Gutiérrez Román y Kevin Glother Guerrero Gutiérrez solicitan habilitación urbana ejecutada del predio ubicado en Jr. Loreto N° 729 Lote 4 inscrita en la P. 02012840 de 380.00m². Según la Protocolización el señor Augusto Román Cisneros dejó sus bienes a su esposa y 8 hijos, dentro de ellos el inmueble del Jr. Loreto 719-723-729 de 360.00m² dividido en 2 lotes: lote 3 a Luisa Román Escobar de 193.77m² y el lote 4 a Jesús Román cuyos herederos son Pedro Gutiérrez Ortega e hijos José Raúl y María del Pilar Gutiérrez Román, por 166.23m²; está inscrito la sucesión intestada de Pedro Gutiérrez Ortega (declara herederos a María del Pilar y José Raúl Gutiérrez Román); y según artículo 660° Código Civil, los bienes del causante se transmiten a sus herederos, y en el presente caso ambos herederos son propietarios del 100% del Lote 04; pero en la Memoria Descriptiva consigna como nuevos propietarios a María del Pilar Gutiérrez Román y Kevin Glother Guerrero Gutiérrez, pero este último no acredita el derecho de propiedad, señalando que adquirió el bien por donación de su titular. Por tanto según D.S. N° 029-2019-Vivienda, los administrados deben acreditar la titularidad del bien, debiendo requerir adjunte el documento que acredite el derecho de propiedad de Kevin Glother Guerrero Gutiérrez;

Que, con Expediente N° 24804 (19594) del 29-09-2020, el señor Carlos Edgar Zamudio Román presenta escritura de Donación del 08-04-2013 otorgado por José Raúl Gutiérrez Román a favor de Kevin Glother Guerrero Gutiérrez, en atención al Oficio N° 1028-2020-MPH/GDU;





Que, con Carta N° 1214-2020-MPH/GDU del 28-10-2020, se comunica a la administrada que con Expediente N° 19594 del 29-09-2020 levanto la observación del Informe Legal N° 056-2020-MPH-GDU, al adjuntar escritura pública de Donación de acciones y derechos a favor de Kevin Glother Guerrero Gutiérrez; pero Reitera que para continuar el trámite se debe reprogramar inspección al predio para constatar el área, medidas perimétricas y colindancia; por tanto se otorga plazo de 15 días, bajo apercibimiento de declarar Improcedente o en Abandono su pedido;

Que, con Expediente N° 42871 (32971) del 04-11-2020, el señor Carlos Edgar Zamudio Román, se Opone a la inspección del predio objeto de la habilitación urbana y subdivisión, ordenada con Carta N° 1214-2020-MPH/GDU del 28-10-2020; por haber escoltado una Sentencia Judicial firme que tiene calidad de Cosa Juzgada y es de cumplimiento obligatorio según el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y en el proceso civil en Sentencia de División y Partición de bienes de Augusto Román Cisneros sobre predio matriz del cual es parte el inmueble ubicado en el Jr. Loreto N° 729 Lote 4 distrito y provincia de Huancayo, contenida en la escritura pública expedida por el Notario Raúl Peña Martínez **"Ya se ha determinado el área, colindancias y medidas perimétricas que ahora nuevamente se quiere verificar"** y para corroborar las medidas técnicas del inmueble ubicado en Jr. Loreto N° 729 Lote 4 Huancayo, también existe un **"Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N° 4598417 del 09-07-2018"**, que adjunta y corresponde al lote matriz que incluye al inmueble del Jr. Loreto N° 729 lote 4 Huancayo, inscrito en P. 02012840 realizado por Orden Judicial, es decir según la Sentencia de división y partición de bienes de Augusto Román Cisneros. Por tanto, ante la existencia de medidas técnicas de los peritos judiciales dentro del proceso judicial de división y partición, y ante la medidas técnicas realizadas por la Oficina Registral de Huancayo, resulta ocioso realizar una inspección con la misma finalidad, más si la Sentencia tiene calidad de "Cosa Juzgada" y el Certificado de búsqueda catastral tiene calidad de "Cosa Decidida"; por tanto se debe declarar fundado su pedido y expedir Resolución de Habilitación urbana y subdivisión del predio ubicado en el Jr. Loreto N° 729 Huancayo, sin más trámites, por ser justo y legal;

Que, con Informe Técnico N° 373-2020-MPH/GDU-ACOA del 05-11-2020, la Arq. Ángela Ore Angulo señala que con Carta N° 1214-2020-MPH/GDU del 28-10-2020, se reiteró al administrado que para continuar el trámite se debe reprogramar una segunda inspección al predio para constatar el área, medidas perimétricas y colindancias, porque en la primera inspección el apoderado y profesional a cargo señalaron que no es posible ingresar al predio, por estar ocupado por terceras personas; y con Expediente N° 32971-42871 del 04-11-2020 el administrado se opone a la inspección del predio. Por tanto solicita opinión legal;

Que, con Informe Legal N° 112-2020-MPH-GDU del 05-11-2020, la Abg. Jenny Casas Romero señala que con Informe Técnico 351-2020-MPH/GDU-ACOA del 28-10-2020 la técnica de habilitaciones indica requiere reprogramar inspección al predio para constatar el área, medidas perimétricas y colindancias, a lo que se opuso el representante de la administrada con Expediente N° 32971 del 04-11-2020. Según numeral 40.1.1 del artículo 40° D.S. N° 029-2019-Vivienda, **"Iniciado el procedimiento, el profesional responsable del área dispone de 10 días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) artículo 6° del Reglamento; y verifica la habilitación urbana ejecutada con los planos presentados y emite informe correspondiente"**; y el literal d) del artículo 6° **obligaciones de las Municipalidades**, señala: **"En los procedimientos administrativos regulados en la Ley y Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados sobre la partida registral del predio...; realizar las inspecciones y emitir el informe correspondiente"**. Por tanto la realización de inspección al predio se regula por Ley; y para emitir el informe respectivo, la Municipalidad a través de su técnico tiene obligación de inspeccionar el predio para verificar la información presentada por la administrada; y no significa que con dicha inspección se pretenda calificar el contenido o restringir los efectos de la sentencia; por tanto No ha lugar lo solicitado (oposición a inspección);

Que, con Carta N° 1302-2020-MPH/GDU del 10-11-2020, se notifica al administrado el Informe Legal N° 112-2020-MPH-GDU, y se le reitera por última vez que se debe reprogramar una improrrogable inspección al predio y autorizar el ingreso, para continuar el trámite;

Que, con Informe Técnico N° 482-2020-MPH/GDU-ACOA del 04-01-2021 e Informe Técnico N° 031-2021-MPH/GDU-ACOA del 14-01-2021, la Arq. Ángela Ore Angulo remite proyecto de Resolución de Improcedencia del pedido de la administrada (en limpio), para firma del Gerente;





Que, con **Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N° 010-2021-MPH/GDU del 19-01-2021**, se declara Improcedente el pedido de doña María Del Pilar Gutiérrez Román y Kevin Glother Guerrero Gutiérrez, sobre Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y Sub División de lote urbano del predio ubicado en el Jr. Loreto N° 729 Lote 4 Huancayo. Sustentado en el Informe Técnico N° 243-2020-MPH/GDU-ACOA e Informe Legal N° 056-2020-MPH/GDU e Informe Legal N° 112-2020-MPH-GDU;

Que, con Expediente N° 76988 (57901) 14-01-2021, el señor Carlos Edgar Zamudio Roman invoca Silencio Administrativo Positivo a su Expediente N° 5975;

Que, con Memorando N° 058-2021-MPH/GDU del 25-01-2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite actuados;

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 con **Informe Legal N° 401-2021-MPH/GAJ** de fecha 07-05-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, el artículo 197° del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS establece: **“197.1 Pondrán fin al procedimiento las Resoluciones que se pronuncian sobre el fondo del asunto, el silencio administrativo positivo, el Silencio Administrativo NEGATIVO...”**. Y el artículo 40° del D.S. 029-2019-Vivienda (Reglamento de la Ley 29090), dispone: **“40.1 El procedimiento administrativo de regularización de habilitaciones urbanas está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas; en este procedimiento administrativo solo se emite dictamen Conforme y No Conforme”..... “ 40.1.1. Iniciado el procedimiento, el profesional responsable del área dispone de 10 días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) artículo 6° del Reglamento; asimismo verifica la habilitación urbana ejecutada con los planos presentados y emite el informe correspondiente.....”**. En tal sentido, el TUPA municipal aprobado con Ordenanza Municipal 528-MPH/CM modificado con Ordenanza Municipal N° 631-MPH/CM y otros, estableció diversos procedimientos sobre terrenos, entre ellos, el **Procedimiento 09 “Recepción de Obras de Habilitación Urbana – sin variaciones”**; **Procedimiento 10 “Recepción de Obras de Habilitación Urbana con Variaciones (Modalidad de Aprobación C o D)”**; **Procedimiento 13 “Subdivisión de Lote Urbano”**; **Procedimiento 14 “Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas”**; y cada Procedimiento tiene sus propios requisitos, plazos de atención, procedimiento de aprobación, y calificación de silencio administrativo negativo o positivo, etc.; Resaltando que para el **Procedimiento 14 “Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas”, el plazo para resolver es de 30 días hábiles y con “Silencio Administrativo NEGATIVO”**. Sin embargo de actuados se advierte que su requerimiento del administrado irregular e impreciso, porque con Expediente N° 6802 (85975) del 17-07-2020 solicita **Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y Subdivisión** del predio de 166.23m2 ubicado en el Jr. Loreto N° 729 Huancayo; y en sus Planos y Memoria Descriptiva indica **“Habilitación Urbana Ejecutada con Recepción de Obra y Subdivisión”** del predio de 360.00m2. Pero para la subdivisión del inmueble y la Recepción de Obras, previamente debe contar con la Resolución de Habilitación Urbana del predio completo (antes de subdividir); y/o en todo caso, definir el procedimiento concreto que desea realizar (Regularización de Habilitación Urbana, con subdivisión y Recepción de Obras); y para tal fin se debe cumplir el procedimiento legal establecido en la Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado con D.S. N° 029-2019-JUS (documento que acredite su derecho a habilitar y cumpla los requisitos y procedimientos de Ley. **Lo que NO ocurre en el presente caso**; por no cumplir lo dispuesto en el TUPA y en la Ley N° 29090 y su Reglamento, además, **la administrada y su apoderado se resisten a cumplir lo dispuesto por el inciso d) artículo 6° y numeral 40.1.1, numeral 40.1 del artículo 40° del D.S. N° 0209-2019-Vivienda** (sobre la inspección al predio para verificar la habilitación urbana ejecutada con los planos presentados, a efectos de emitido Informe respectivo y remitir a la Comisión Técnica Calificadora de Habilitaciones Urbanas para su evaluación y Dictamen. Negativa e incumplimiento de la Ley, de parte de la administrada y su apoderado (Expediente N° 42871-32971 del 04-11-2020), que ha generado que su pedido recaiga en Improcedente según Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N° 010-2021-MPH/GDU de fecha 19-01-2021; la misma que debe Ratificarse. Con relación al Silencio Administrativo Positivo invocado por el apoderado de la administrada con Expediente N° 76988 (57901) del 14-01-2021; este deviene en INVIABLE, por cuanto el procedimiento de Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, del TUPA municipal aprobado con O.M. N° 528-MPH/CM modificado con O.M. N° 631-MPH/CM y otros (Procedimiento 14), tiene calificación de Silencio administrativo NEGATIVO y NO con silencio administrativo positivo; además la demora



y no continuidad del procedimiento, se debe a causas atribuibles a la propia administrada y su representante, y NO a la administración municipal como se ha demostrado. **Por tanto se da por finalizado el procedimiento al amparo del núm. 197.1 del artículo 197° del D.S. N° 004-2019-JUS, y Ratificar la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N° 010-2021-MPH/GDU.** Dejando a salvo su derecho de la administrada de iniciar nuevo procedimiento con los requisitos y procedimiento de Ley; según considere;

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 N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS, y artículo 20° y 27° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR NO HA LUGAR, el Silencio Administrativo Positivo, invocado por el señor Carlos Edgar Zamudio Román (representante de la señora María del Pilar Gutiérrez Román y Kevin Glother Guerrero Gutiérrez) con Expediente N° 76988-57901 del 14-01-2021; por las razones expuestas (corresponder el Silencio Administrativo Negativo, y otros).

ARTÍCULO SEGUNDO.- RATIFICAR la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N° 010-2021-MPH/GDU; dejando a salvo el derecho de los administrados de iniciar nuevo procedimiento con los requisitos y procedimientos de Ley, según considere.

ARTÍCULO TERCERO.- DECLARAR agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO CUARTO.- EXHORTAR al Funcionario y personal de Gerencia de Desarrollo Urbano, mayor diligencia en su labor (atender con oportunidad y según Ley, los pedidos de los vecinos); bajo apercibimiento de Ley.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR a los administrados, con las formalidades de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

