

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 346 -2021-MPH/GM

Huancayo, **28 JUN. 2021**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El Expediente N° 13146 (11066) Cabrera Villacruz Yamil Mark, Carta N° 925-2020-MPH/GDU, Expediente N° 18422 (15035) Cabrera Villacruz Yamil Mark, Carta N° 984-2020-MPH/GDU, Expediente N° 25368 (19987), N° 29752 (23343) Cabrera Villacruz Yamil Mark, Carta N° 1253-2020-MPH/GDU, Expediente 47163 (36203) Cabrera Villacruz Yamil Mark, **Resolución de Licencia de Edificación N° 099-2020-MPH/GDU, Expediente N° 60404 (45856) Torre Vilcahuaman Rosario, Gálvez Sosa Edgar y otros**, Informe N° 08-2021-MPH/GDU, Prov., N° 024-2021-MPH/GM, Oficio N° 004-2021-MPH/GAJ, Expediente N° 85737 (640555) Cabrera Villacruz Yamil Mark, e Informe Legal N° 542-2021-MPH/GAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente N° 13146 (11066) del 21-08-2020, el señor Yamil Mark Cabrera Villacruz, solicita, Licencia de Edificación de Remodelación y ampliación del 95.17m2 ubicado en la Mz "R" Lote 11 de la Cooperativa de Vivienda Centenario Ltda. Jr. Domingo Savio 493 - Interior 1103 Huancayo. Adjuntando Planos, Memoria descriptiva, copia literal de inscripción de compra venta del inmueble y de la Independización inscrita en SUNARP según P. 11256207, recibos de servicios eléctricos y otros;

Que, con Carta N° 925-2020-MPH/GDU del 07-09-2020, el Gerente de Desarrollo Urbano, requiere al administrado adjuntar el Reglamento Interno y plano de seccionamiento de los pisos que involucran el trámite, para visualizar los límites de la propiedad exclusiva y común, según sección tercera de la Ley N° 27157;

Que, con Expediente N° 18422 (15035) del 09-09-2020, el administrado levanta observaciones de la Carta N° 925-2020-MH/GDU, adjuntando la documentación requerida;

Que, con Carta N° 984-2020-MPH/GDU del 18-09-2020, se requiere al administrado, levantar observaciones del Informe N° 159-2020-MPH/GDU-ABB (según inciso f) del artículo 9° del Reglamento Interno de la Residencial Las Lomas de San Antonio, y del inciso d) del artículo 64° del D.S. N° 029-2019-Vivienda);

Que, con Expediente N° 25368 (19987) del 29-09-2020 y Expediente N° 29752 (23343) del 09-10-2020, el administrado levanta observaciones de la Carta N° 984-2020-MPH/GDU adjuntando planos replanteados según lo registrado en SUNARP, declarados ante la Municipalidad Provincial de Huancayo;

Que, con Oficio N° 1253-2020-MPH/GDU del 04-11-2020 se comunica al administrado que la Resolución de Licencia de Edificación N° 084-2016-MPH/GDU lo aprobó la Comisión Técnica Calificadora de Licencia de Edificación, por tanto el expediente se derivara a CTCLE para su calificación; debiendo realizar pago a los Colegios profesionales y adjuntar recibos, y un juego más de plano, para calificación;

Que, con Expediente N° 47163 (36203) del 11-11-2020, el administrado levanta observaciones señalando que su pedido según Expediente N° 13146 (11066) es de Remodelación y Ampliación de un departamento 1103 independizado en la P. 11256207 de SUNARP, bajo el régimen de la Ley N° 27157 y su Reglamento; y solo contempla la reubicación de tabiquerías y algunas instalaciones, **NO involucra ni afecta áreas o bienes comunes de la Residencial**, como lo constato en su Informe el arquitecto inspector de la MPH, **se está trabajando dentro de los límites establecidos en el título de propiedad**; y el artículo 9° del Reglamento Interno contempla derechos de los propietarios a: "f) *Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección, siempre y cuando no se contravengan normas legales vigentes o normas especiales que sobre el particular se establezca en el Reglamento, no se perjudique condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no se afecten derechos de los demás propietarios o terceros*", **aspectos que no se vulnero**. Asimismo el TUPA municipal en el ítem 35 establece requisitos para Licencias de Edificación Modalidad B, Obras de Ampliación o Remodelación de una edificación existente para fines de Vivienda; tales requisitos, lo han cumplido en su integridad. El Reglamento aprobado con D.S. N° 029-2019-Vivienda en su Artículo 64°, numeral 64.2, establece requisitos y procedimientos para obtener Licencia de Edificación Modalidad B, Licencias de Ampliación o de Remodelación de una edificación; **dichos requisitos los**



ha cumplido. Por tanto solicita reconsideración a las observaciones, porque su expediente cumple las disposiciones técnicas y legales de las normas vigentes (D.S. N° 029-2019-Vivienda);

Que, con fecha **24-11-2020**, se expide la **Resolución de Licencia de Edificación N° 099-2020-MPH/GDU** a nombre de Yamil Mark Cabrera Villacruz, Licencia de Remodelación y Ampliación, en mérito al Expediente N° 11066-2020, y al Informe N° 282-2020-MPH/GDU-ABB-Verificación Administrativa Edificación del Arq. Aldo Briceño Briceño que señala que el pedido se encuentra Conforme porque el administrado cumple los requisitos, cuenta con Conformidad de Obra y declaratoria de Fabrica N° 069-2017-MPH/GDU; y según literal c) del artículo 58.2 Capítulo IV del D.S. N° 029-2019-Vivienda, *"pueden acogerse a la modalidad "B" las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con edificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad"*;

Que, con Expediente N° 60404 (45856) del 07-12-2020, los señores: **Rosario Torre Vilcahuamán, Edwar Gálvez Sosa, Kelyla Luis Firma y Mario Lazo Benavides**, en calidad de presidente, vicepresidente, tesorera y secretario de la **Junta de Propietarios de la Residencial Las Lomas San Antonio II** ubicado en el Jr. Domingo Savio N° 493 Huancayo; interponen **"recurso impugnatorio de Nulidad"** de todos los actos administrativos que darán o dieron origen a la Licencia de Ampliación o de Remodelación del Dpto. 1103 del Edificio ubicado en Jr. Domingo Savio N° 493 (Residencial Las Lomas II) Huancayo, y de la Licencia de Ampliación o de Remodelación del Dpto. N° 1103 del Edificación ubicado en el Jr. Domingo Savio N° 493 (Residencial Las Lomas II) Huancayo; y se inicie el procedimiento sancionador al emisor del acto inválido, se reservan derecho de denunciar penalmente. Alegan que la Empresa Euroedificaciones edificó un edificio multifamiliar de 11 pisos en Psje. Domingo Savio N° 493, y les vendió a la Junta de Propietarios, los departamentos construidos según planos aprobados que obran en SUNARP; pero sin autorización la empresa realiza trabajos en el departamento 1103 de propiedad del sr. Yamil Mark Cabrera Villacruz, sobre demolición de paredes, vigas de carácter estructural del edificio, perjudicando a los propietarios, como rajaduras internas y externas del edificio, con desperfectos en las instalaciones de servicios y demás que deben obrar en informes de los inspectores, que ante el requerimiento de suspensión de trabajos, el 04-12-2020 paralizó los trabajos, e impuso la Papeleta de Infracción N° 007519 *"Por modificar proyectos aprobados sin Autorización"* al sr. Yamil Mark Cabrera Villacruz. Asimismo según artículo 64.2 del D.S. N° 029-2019-Vivienda, una exigencia obligatoria es la Autorización de la Junta de Propietarios, sin embargo a la fecha **la Junta de Propietarios que presiden, NO han otorgado Autorización alguna**, y de haberse emitido se les remita copias de tal documento; y ante la inexistencia de tales requisitos, se haya emitido la Licencia de Ampliación o Remodelación, incumpliendo el ROF de su cargo, incurren en responsabilidad funcional, pasible de sanción administrativa y penal. El perjuicio es patrimonial sobre sus propiedades, por los daños y perjuicios estructurales, y pretenden el cese del mismo. Amparan su pedido en el inciso 2) del artículo 20° de la Constitución Política del Perú, inciso 2 del artículo 10°, artículo 11.3 de la Ley N° 27444, y artículo 64°, numeral 64.2 letra d) del D.S. N° 029-2019-Vivienda;

Que, con Informe N° 04-2021-MPH/GAJ del 08-01-2021, el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Joseph Castro Buendía remite actuados. Con Proveído N° 024-2021-MPH/GM, requiere Opinión Legal;

Que, con Oficio N° 004-2021-MPH/GAJ del 25-01-2021, Gerente de Asesoría Jurídica, corre traslado del pedido de nulidad, al señor Yamil Mark Cabrera Villacruz, para su Descargo en 5 días;

Que, con Expediente N° 85737 (64055) del 04-02-2021, el señor Yamil Mark Cabrera Villacruz, presenta **Descargo**; señalando que el Oficio N° 004-2021-MPH/GAJ, no indica razones para absolver el traslado ni precisa si se trata de una posible nulidad de oficio, al ser nulidad de parte o de un procedimiento trilateral, máxime si el pedido es iniciado por un grupo de personas que no acreditan representatividad y que solicitan la nulidad, como supuestos miembros de la Junta de Propietarios de la Residencial Las Lomas San Antonio II; y si se tratase de una nulidad de oficio del artículo 213° del TUO de Ley N° 27444 debería correrle traslado de la decisión de la Entidad, no la pretensión de los administrados **quienes No tienen legitimidad para obrar, por no presentar documento que acredite la representación de Junta de Propietarios de la Residencial Las Lomas de San Antonio II**, porque según el artículo 145° del TUO de Ley de Regularización de Edificación, *"La Junta de Propietarios se constituye al otorgamiento del Reglamento interno, y contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente..., su inscripción se efectúa en el registro de propiedad inmueble..."*, por tanto dichas personas carecen de representación, que les requirió con Carta Notarial del 14-10-2020 (sin respuesta), y no cuentan con tal representación ni con un Acta de Sesión de la Junta de Propietarios certificada por notario como dispone el numeral 2 del artículo 48° Ley de Regularización de Edificación: *"Para ejercer la representación procesal..., se*





requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios, donde conste dicho nombramiento y está debidamente inscrita"; por tanto la supuesta Junta de propietarios (que presenta el pedido de nulidad), representado y presidido por la señora Rosario Torre Vilcahuamán, dicha señora NO es propietaria de ningún inmueble en la Residencial Las Lomas de San Antonio II, ya que el inmueble que la señora habita fue transferida como bien propio a otro señor en calidad de soltero el año 2018; por tanto la señora Rosario Torre Vilcahuamán ejerce una representación fuera de Ley, ya que hasta la fecha no ostenta titularidad de ningún inmueble en la Residencial, ni representación legal, y nunca se convocó a los propietarios de la Residencial para su elección, siendo preocupante presentarse como presidente legal de más de 57 propietarios quienes desconocen su accionar; asimismo infringen el artículo 124° del TUO de Ley N° 27444 "Todo escrito debe tener la calidad de representante, firma huella digital....., la identificación del expediente de la materia tratándose de expedientes iniciados..."; por tanto los recurrentes mínimamente deben adjuntar vigencia de poder en representación de la Junta de propietarios, lo cual no ocurrió, y su escrito carece de identificación del expediente materia de nulidad; por tanto no están facultados para ejercer la representación de una junta de propietarios, por tanto no tienen legitimidad para obrar como lo vienen haciendo, incurriendo en vicios, que deben observarse. Sobre el fondo de su pretensión señalan que los suscribientes del pedido de nulidad, no fueron parte del procedimiento que inicio y que ya culminó; y en ningún extremo de su pedido señalaron las causales de nulidad del artículo 10° de la Ley N° 27444, y el artículo 11.3 que invocan no le es aplicable. Rechazan la supuesta inobservancia del D.S. N° 029-2019-Vivienda, que se refiere a cambios de uso, modificación estructural, aumento de área techada y otros, que NO es el caso de su departamento; además para tramitar la Licencia de Ampliación o Remodelación, cumplió con cada requisitos del TUPA; y tiene facultad como propietario disponer de su inmueble siempre que no contravenga la Ley, y según su derecho Constitucional a la propiedad, decidió remodelar su inmueble, según TUPA y Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de Edificación, que regulan la remodelación de un inmueble dentro de un condominio y/o residencial; por tanto solicito la Licencia de remodelación y ampliación de su departamento, según requisitos del TUPA y según art. 40° TUO de Ley N° 27444 solo se puede exigir requisitos establecidos en el TUPA (no incluye documento suscrito por mayoría simple de propietarios autorizando la ejecución de obras o de la junta de propietarios, que no se consideró al no ser necesario según numeral 45.1 del artículo 45° del TUO de Ley N° 27444); por tanto cumplió todos los requisitos de Ley y no se le puede exigir requisitos no establecidos en el TUPA, ni documento adicional, pues sería ilegal. Por tanto se debe rechazar el pedido de Nulidad de los supuestos representantes de la Junta de Propietarios, por ser ilegal de plano de forma y fondo;

Que, el **Principio de Legalidad** del artículo IV de la Ley N° 27444 concordante con el 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° 542-2021-MPH/GAJ** de fecha 14-06-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, según artículo 11° del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS, "11.1 **Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos** previstos en el Título II Capítulo II de la presente Ley", es decir a través de los recursos impugnatorios (**Reconsideración y/o Apelación**) y en plazo de 15 días hábiles, según artículos 218° 219° y 220° del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS; sin embargo el procedimiento iniciado por el señor Yamil Mark Cabrera Villacruz con Expediente N° 13146 (11066), se culminó con la emisión de la Resolución de Licencia de Edificación N° 099-2020-MPH/GDU de fecha 24-11-2020; y a la fecha ha vencido el plazo para impugnar, habiendo quedado firme el acto. **Por consiguiente resulta INVIABLE el "recurso impugnatorio de Nulidad"** formulado los señores: Rosario Torre Vilcahuaman, Edwar Galvez Sosa, Keyla Luis Firma y Mario Lazo Benavides, con Expediente N° 60404 (45856); máxime aun cuando en nuestro Ordenamiento Jurídico **NO existe "Recurso impugnatorio de Nulidad"**, y según artículo 218° del D.S. N° 004-2019-JUS (TUO de Ley N° 27444), los únicos recursos impugnatorios son: **"Recurso de Reconsideración" y "Recurso de Apelación"**. Además los señores Rosario Torre Vilcahuaman, Edwar Galvez Sosa, Keyla Luis Firma y Mario Lazo Benavides, **NO tienen legitimidad para obrar en el presente procedimiento**, porque no participaron de él, pudiendo haberse opuesto en su oportunidad, lo cual No ocurrió; peor aun NO acreditan la representatividad que aluden de ser presidente, vicepresidente, tesorera y secretaria de la Junta de propietarios de Residencial Las Lomas San Antonio II ubicado en el Jr. Domingo Savio N° 493 Huancayo. Por otro lado, de conformidad con el artículo 213° del D.S. N° 004-2019-JUS, **la "Nulidad de OFICIO" es una facultad inherente y exclusiva de la Autoridad municipal, y NO a pedido de parte**; y dicha facultad para declarar la nulidad de Oficio de un acto administrativo, prescribe en 02 años a partir de la fecha en





que hayan quedado consentidos. Sin embargo aun cuando estuviere dentro del plazo de Ley para declarar la nulidad de oficio (artículo 213 del D.S. N° 004-2019-JUS), **NO existe causal de nulidad que amerite la "nulidad de oficio" de la Resolución de Licencia de Edificación N° 009-2020-MPH/GDU Remodelación y Ampliación de fecha 24-11-2020; porque dicha Licencia se emitió con sujeción a Ley**, habiéndose tramitado según procedimiento legal establecido, habiendo cumplido requisitos de Ley (TUPA y Ley N° 29090 y su Reglamento); al tratarse de una Remodelación y ampliación permitida por Ley y conforme el sustento del funcionario y personal de la Gerencia de Desarrollo Urbano Informe N° 282-2020-MPH/GDU-ABB-Verificación Administrativa – Edificación, previa constatación, verificación de requisitos de Ley, y habiendo levantado las observaciones realizadas;

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 artículos 20° y 27° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR NO HA LUGAR el "recurso impugnatorio de Nulidad" formulado por los señores: Rosario Torre Vilcahuamán, Edwar Gálvez Sosa, Keyla Luis Firma y Mario Lazo Benavides, con Expediente N° 60404 (45856); por las razones expuestas. Por tanto **se RATIFICA** la Resolución de Licencia de Edificación N° 009-2020-MPH/GDU Remodelación y Ampliación del 24-11-2020.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR a las partes con las formalidades de Ley (Rosario Torre Vilcahuamán, Edwar Gálvez Sosa, Keyla Luis Firma y Mario Lazo Benavides; y al señor Yamil Mark Cabrera Villacruz). **NO HA LUGAR** el pedido de Nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 009-2020-MPH/GDU Remodelación y Ampliación de fecha 24-11-2020.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
[Firma]
Econ. Jesús D. Navarro Balón
GERENTE MUNICIPAL

