Municipalidad Provincial de
HUANCAYO
Gestión 2019-2022

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 441-2021-MPH/GM

Huancayo, 16 AGO. 2021

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El **Expediente N° 60144 (45659), 69569 (52389) Sinche Ramos Efraín,** Carta N° 001-2020-MPH/GDU, Expediente N° 75003 (56479), N° 76293 (57417) Sinche Ramos Efraín, **Expediente N° 85102 (63637) Sinche Ramos Efraín,** Expediente N° 85350 (63784), 90094 (66910) Sinche Ramos Efraín, **Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM,** Expediente N° 115898 (84919) Sinche Ramos Efraín, Expediente N° 124187 (90550) Sinche Ramos Efraín, Expediente N° 126089 (91868) Sinche Ramos Efraín, e **Informe Legal N° 720-2021-MPH/GAJ**; y

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente N° 60144 (45659) 07-12-2020, don Efraín Sinche Ramos solicita **Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y Subdivisión** del predio de **323.00m2** ubicado en la esquina del Jr. Ancash y Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo; adjuntando planos, memoria descriptiva, Parte notarial del 26-11-1992 por la traslación de un predio (Tienda de **55.00m2 y sótano de 57.50m2**) ubicado en el Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo, por Orden Judicial (de Teodoro Jesús Vilcahuamán a favor de Efraín Sinche Ramos), Declaración Jurada del Impuesto predial y recibos de Agua y luz a nombre de **Linda Jovana Sinche Ramos**, otros. Con **Expediente N° 69569 (52389)** 28-12-2020 adjunta recibo por Calificación;

Que, con Carta N° 001-2020-MPH/GDU del 04-01-2021 se requiere al administrado que en 15 días, levante observaciones del Informe Técnico 481-2020-MPH/GDU-ACOA 04-01-2021 de Arq. Ángela Ore Angulo que señala que según documentación técnica del administrado (memoria y planos), solicita habilitación urbana del predio de **323.00m2** y subdivisión de la misma **(Lote 1 de 56.00m2 y Lote 02 de 140.56m2 renuente)**; pero la subdivisión la debe pedir los titulares registrales de la P.E. 02016941; y si lo solicitado es habilitar el predio de 56.00m2 de propiedad de Efraín Sinche Ramos, podría solicitar con fines de independización en referencia al lote matriz inscrito; pero estará sujeta a carga según la Escritura Pública de Traslación de Dominio por Mandato Judicial Compra Venta del 26-11-1992 a favor del administrado **de una Tienda de 55.00m2, de material noble y sótano de 57.m2, sujeto a régimen de propiedad horizontal por haber adquirido de mayor extensión, porque la edificación existente (2°, 3° piso) es en copropiedad; de la inspección realizada existe discrepancia de la medida** consignada (distancia a la esquina (formada con el Jr. Ancash); por lo que debe Aclarar adjuntando nueva documentación técnica;

Que, con Expediente N° 75003 (56479) del 09-01-2021, el señor Efraín Sinche Ramos, en atención a la Carta N° 001-2020-MPH/GDU, señala que la cláusula Cuarta de la Escritura pública otorgada por mandato judicial, señala ***"La venta o transferencia de dominio, comprende sus entradas, salidas, aires, servidumbres, el subsuelo en el que incluye sótano, sin reserva ni limitación alguna.."***, por tanto le corresponde la parte integrada, sótano, 1°, 2° y 3° piso; y se tenga en cuenta que como solicito, **la habilitación urbana que trámite es única y exclusivamente de su predio ubicado en el Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo, con 56.00m2**. Adjunta documentación técnica subsanada (plano de ubicación localización, documento SUNARP del predio colindante. Con **Expediente N° 76293 (57417)** 13-01-2021, adjunta documentos y solicita derivar a Comisión;

Que, con Expediente N° 76293 (57417) del **13-01-2021** el administrado, adjunta documentación técnica y señala haber realizado pagos por derechos, por lo que solicita su ingreso a la Comisión Técnica;

Que, con Expediente N° 85102 (63637) del 03-02-2021, el administrado deduce **Silencio Administrativo Positivo**, según artículo 188.1 de la Ley N° 27444 y D.S. N° 029-2019-Vivienda, Resolución Ministerial N° 305-2017-VIV, al transcurrir el plazo mínimo y máximo para el procedimiento de su pedido presentado el 07-12-2020 (Expediente N° 60144- 45659) y escritos presentado el 09-01-2021 (en atención a la Carta N° 001-2020-MPH/GDU), y no tuvo respuesta para hacer valer sus derechos según art. 132, 142 y 143 Ley 27444, D.S. N° 029-2019-Vivienda (artículo 2, inciso 7), por tanto solicita se emitan los Certificados, Resoluciones y documentos pertinentes en plazo de 3 días hábiles, a causa del silencio administrativo. Añade que inicialmente el 07-12-2020 solicito Regularización de habilitación urbana ejecutada y como procedimiento complementario la subdivisión de lote urbano, y el 04-01-21 le notifican observaciones que subsano el 09-01-2021; según TUPA el plazo atender su

pedido es 15 días hábiles, pero NO se resolvió en el plazo, pese a presentar toda la documentación y haber pagado, lo cual vulnera los artículos 132° inc 2 y 142° de la Ley N° 27444. Por tanto habiendo transcurrido el plazo en demasía, solicita silencio administrativo positivo según artículo 188 inc 188.1 de Ley N° 27444; por tanto debe declararse consentido el silencio administrativo positivo, por cumplir requisitos y por no haber resuelto su pedido en el tiempo estipulado por Ley. Adjunta documentos. Con **Expediente N° 85350 (63784)** del 04-02-2021, presenta Formulado de Declaración Jurada de Silencio Administrativo Positivo Ley N° 29090, a su Expediente N° 45659. Y con **Expediente N° 90094 (66910)** 19-02-2021, solicita respuesta al Silencio Administrativo Positivo;

Que, con **Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM** del 20-04-2021, el Gerente Municipal Econ. Jesús Navarro Balvin, declara **NO HA LUGAR, el Silencio Administrativo Positivo, invocado por el señor Sinche Ramos Efraín con Expediente N°** 85102 (63637) del 03-02-2021, Expediente N° 85350 (63784) del 04-02-2021; por corresponder el Silencio Administrativo Negativo, y otros; **Declara AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA; y EXHORTA al Funcionario y personal de Gerencia de Desarrollo Urbano,** mayor diligencia en su labor (atender con oportunidad y según Ley, con actos administrativos motivadas, los pedidos de los vecinos), bajo apercibimiento de sancionar su negligencia. Sustentado en el **Informe Legal N° 270-2021-MPH/GAJ** del 30-03-2021 del Gerente (e) de Asesoría Jurídica que señala que, el artículo 197° TUO de Ley N° 27444 (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 según numeral 1 del artículo 3° de Ley N° 29090 concordante con su Reglamento aprobado con D. S. 029-2019-Vivienda, ***"La Habilitación Urbana, es el proceso de convertir un TERRENO rustico o eriazo en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, energía e iluminación pública, pistas y veredas..."***, y según artículo 8° de la Ley 29090, *"Están obligados a* ***solicitar la Licencia de Habilitación Urbana****, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios usufructuarios, superficiarios, concesionarios o* ***los titulares que cuenten con derecho a Habilitar***). Asimismo, el TUPA aprobado con Ordenanza Municipal 528-MPH/CM modificado con O.M. N° 631-MPH/CM y otros, estableció diversos procedimientos respecto a los 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 11** ***"Independización o parcelación de terrenos rústicos"***; **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, requerimiento irregular y ambiguo iniciado por el recurrente, porque inicialmente con Exp. 60144 (45659) del 07-12-2020 (**Formulario**) **solicita** ***"Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y Subdivisión"*** del lote urbano de **323.00m2** ubicado en el Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo, **y Subdivisión** en Lote de **55.00m2 y sótano de 57.50m2 (Tienda)** y la diferencia de la misma; adjunta Título de Propiedad (parte Notarial Judicial) por la Tienda de 55.00m2 y sótano de 57.50m2; sin embargo en su Memoria Descriptiva solicita ***"Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y Lotización con Recepción de Obras e Independización"***; y en su Plano solicita ***"Regularización de Habilitación Urbana y Subdivisión con Recepción de Obra"***; además con Expediente N° 69569 (52389) del 28-12-2020 solicita: ***"Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada***" y "***Subdivisión de lote urbano"***; peor aún con Expediente N° 75003 (56479) del 09-01-2021 señala que su trámite es de ***"Habilitación urbana"*** única y exclusivamente del predio de **56.00m2**; pero presenta Memoria Descriptiva en la que señala que su pedido es ***"Regularización de Habilitación Abana Ejecutada y Lotización con Recepción de Obras"*** y en su Plano señala que el trámite es de ***"Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada con Recepción de Obras e Independización"***. Además según Parte Notarial "Traslación de dominio por Mandato Judicial" de fecha 26-11-1992, el administrado **solo es propietario de una Tienda de 55.00m2 y sótano de 57.50m2**, y NO del terreno de 323.00m2, por tanto **NO puede solicitar la *"Regularización de la Habilitación Urbana"* de los 323.00m2 y menos subdividir en 55.00m2** y su diferencia (renuente). Asimismo según Informe Técnico 481-2020-MPH/GDU-ACOA y Carta N° 001-2020-MPH/GDU del 04-01-2021, cursada al administrado, la **edificación existente (sótano y 1° piso) tiene además 2° y 3° piso, estando en CO-PROPIEDAD**, corroborado por el administrado con Expediente N° 75003 (56479); por tanto tampoco puede solicitar la Habilitación Urbana del terreno de 55.00m2, sobre el que se halla la edificación de 3 pisos; entendiéndose que la edificación de los pisos posteriores (2° y 3°) tiene otros propietarios, y porque según la Escritura pública por mandato judicial, el administrado solo es propietario de la Edificación del 1° piso de

55.00m2 y sótano de 57.50m2; consecuentemente, el **TERRENO** sobre el que se halla la **Edificación** de **sótano, 1°, 2° y 3° piso y azotea**, es en **CO-PROPIEDAD** es decir de varios propietarios (Régimen de Propiedad horizontal); por tanto el administrado tampoco puede solicitar la Regularización de la Habilitación Urbana de la **edificación** de 55.00m2. En ese sentido, menos aún puede solicitar la Recepción de Obras de la Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada (cuyo requisito es contar con Habilitación Urbana), por NO contar previamente con el Título de propiedad absoluto del terreno (por estar en co-propiedad la edificación) y NO contar con Habilitación Urbana del mismo; aun cuando pudiera realizar el trámite de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada con Recepción de Obras, pero **siempre y cuando cuente con derecho a habilitar** y cumpla los requisitos y procedimientos de Ley; **lo cual NO ocurre en el presente caso**. Asimismo la Independización o parcelación de terrenos rústicos, es un procedimiento distinto que no corresponde al presente caso, por tratarse de un predio urbano que ya cuenta con servicios y otros. Por tanto, **NO procede el Silencio Administrativo Positivo** invocado por el administrado con Expediente N° 85102 (63637) del 03-02-2021, Expediente N° 85350 (63784) del 04-02-2021; porque su pedido es irregular y NO procede por no contar con derecho a habilitar y otros sustentados en párrafos precedentes, y tampoco podría inscribirlo en SUNARP; y porque aun cuando asumiríamos que su trámite es de ***"Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada"*** **Procedimiento 14°** del TUPA, porque el plazo para resolver dicho Procedimiento es de **30 días hábiles y con Silencio Administrativo NEGATIVO**; y en el presente caso, desde el último acto realizado por el administrado, presentación del Expediente N° 76293 (57417) del **13-01-2021** hasta el **03-02-2021**, solo transcurrió 15 días, y NO los 35 días (30 días para resolver y 5 días para notificar, según art. 24° y 39° D.S. 004-2019-JUS), y en el supuesto negado de haber transcurrido los 35 días que establece la Ley, le correspondería el Silencio administrativo **Negativo** y NO el silencio administrativo positivo. **Por tanto se da por finalizado el procedimiento al amparo del núm. 197.1 artículo 197° del D.S. 004-2019-JUS**. Sin perjuicio de lo señalado; cabe recomendar al administrado, que el saneamiento de su propiedad lo encamine por el Régimen de Propiedad Exclusiva Común, declaratoria de Fábrica e Independización, según Ley N° 27157, D.S. N° 035-2006-Vivienda y Ley 30830, u otro mecanismo legal que corresponda o considere; y/o volver a iniciar el trámite pero con requisitos de Ley, según considere;

Que, con Expediente N° 115898 (84919) 05-05-2021, el señor Efraín Sinche Ramos presenta recurso de **Reconsideración** a la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM, solicitando su nulidad; adjunta como nueva prueba Declaratoria de Fabrica, contrato de compra venta preparatoria y sentencia ejecutoriada en proceso judicial 148-1990 (1° J. Civil). Alega que con Expediente N° 60144–45659 07-12-2020 solicito Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada y procedimiento complementario Subdivisión del lote urbano de área 56.00m2, y con Carta 001-2020-MPH/GDU del 04-01-2021 le notificaron observaciones, que contesto el 09-01-2021 y el 13-01-2021; y al no atender su Expediente N° 60144-45659, al reunir requisitos de Ley y haber abonado derechos; el 03-02-2021 presento DJ y dedujo silencio administrativo positivo; pero con Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM del 20-04-2021, notificada el 22-04-2021 se declara NO ha lugar el Silencio Administrativo Positivo invocado con Expediente N° 85102-63637 y Expediente N° 85350-63784, **por corresponder el Silencio Administrativo NEGATIVO** y otros. Por tanto afirma que con Sentencia (Anexo 1-A) Proceso Judicial de otorgamiento de Escritura Publica declararon fundada su pretensión y ordenaron que don Teodoro Jesús Vilcahuaman, cumpla con otorgar a su favor la Escritura pública de traslación de dominio, del inmueble detallado en el Contrato preparatorio (Clausula Octava: *"El inmueble se vende con sus entradas, salidas, suelos, subsuelos, usos, servidumbre y todo* lo demás que pudiera corresponder sin reserva ni limitación alguna, renunciando a las acciones y excepción de todo, error, lesión., que pudiera invalidar el contrato..."), predio ubicado en el Jr. Cajamarca N° 88 Huancayo", la Sentencia fue confirmada por la Corte Suprema (anexo 1-C); y con Declaratoria de Fabrica parcial inscrita en SUNARP, que otorga don Vicente Lizarbe Quispe, constructor civil "Constructor" a favor de Teodoro Vilcahuaman, en el anverso de la primera hoja..., ***"la obra fue iniciada en octubre de 1979 y se terminó en Julio de 1988..."***, y según los nuevos medios de prueba el señor Teodoro Jesús Vilcahuaman (ex propietario), mediante Declaratoria de Fabrica inscrita en SUNARP, el constructor declaro que sobre el terreno ubicado en el Jr. Cajamarca y Ancash de Huancayo, con 323m2, ha constatado la existencia de un edificio de **4 pisos**, material noble y el resto de terreno está destinada en área cedida por el Jr. Cajamarca; con las áreas siguientes: sótano 201.14m2, primer piso 200.14m2, tercer piso 224m2, tal información se corrobora con la Escritura pública de Traslación de Dominio por Mandato Judicial Compra venta que otorga el Juez provisional del 1° Juzgado Civil de Huancayo, a favor del administrado Efraín Sinche Ramos, y en su cláusula cuarta: *"La venta o transferencia de dominio comprende sus entradas, salida, aires, servidumbre, el subsuelo en el que incluye el sótano; sin reserva ni limitación alguna Ad-Corpus, libre de todo gravamen"*; por tanto está demostrado que tanto el sótano, primer segundo y 3° piso y aires, le corresponde al sr. Efraín Sinche Ramos; lo

V° B° Abog. Jorge Humberto Arias Arroyo

Econ. Jesús D. Navarro Balvin V° B°

que desvirtúa que la propiedad se encuentre en copropiedad; señala que lo que peticiona en un primer momento es únicamente la habilitación urbana de los 56.m2 (mas no los 55.00m2 ni los 323.00m2 (como alude la Resolución 203-2021-MPH/GM), por tanto ello daría merito a su trámite y según su naturaleza la subdivisión; y la Resolución 203-2021-MPH/GM en sus argumentos menciona al **Expediente N° 75003 (56479) pero dicho expediente no forma parte del proceso, por ser terceros ajenos a su trámite; y en su parte resolutiva menciona al Expediente N° 85102 y Expediente N° 85350, pero dichos expedientes no figuran en el sistema de la pag. Web de la MPH.** Según artículo 2.4 del TUO de Ley N° 29090 "*Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al Silencio Administrativo Positivo; venció el plazo de la Municipalidad para identificar y notificar observaciones y documentación faltante que impida calificar y notificar observaciones y/o documentación faltante, según Ley N° 27444, la Municipalidad no puede invocar el incumplimiento de algún requisito y observación formal, para no aplicar el silencio administrativo positivo*". Por tanto al existir norma especial y de mayor rango, debe prevalecer para su caso, que da mérito al silencio administrativo positivo; por tanto se declare la Nulidad de la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM;

Que, con Informe N° 096-2021-MPH/GDU del 19-05-2021 el Gerente de Desarrollo Urbano remite los actuados. Con Proveído N° 641-2021-MPH/GM del 24-05-2021 el Gerente Municipal requiere Opinión Legal;

Que, con Expediente N° 124187 (90550) del 27-05-2021, el señor Efraín Sinche Ramos, amplia fundamentos de su recurso de Reconsideración (Expediente N° 115898-84919), según Principio de Libertad de la Constitución Política del Perú, y vuelve a invocar la Sentencia de Sala Civil (Expediente N° 148-1999), sobre otorgamiento de escritura pública y el contrato preparatorio de compra venta firmado el 17-12-1988 del predio ubicado en Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo de 55.00m2 señalando que indica que el inmueble se vende con la construcción existente de material noble y el sótano construido en el subsuelo, con sus entradas, salidas, usos, servidumbre; y con Declaratoria de fábrica parcial inscrita en P. 02016941 asiento B-2, presentado el 23-04-1990 en SUNARP el constructor declara que sobre el terreno existe un edificio de **4 pisos** de material noble y el resto de terreno está destinado en área cedida por el Jr. Cajamarca (sótano 20.14m2, primer piso 200.14m2, tercer piso 224m2), y la obra fue ejecutada según plano aprobado por la MPH Licencia N° 1971 del 19-09-1979, la obra se inició en octubre de 1979 y termino en julio 1988, **estando acreditado que el sótano, 1°, 2°, 3° piso y aires, le corresponde al señor Sinche**, porque en el Contrato preparatorio de compraventa del 17-09-1988 del predio ubicado en Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo, en su cláusula cuarta señala que el predio se vende con la construcción existente de material noble, construido en la totalidad del área, y que el inmueble se vende con sus entradas y salida, suelo subsuelo, usos, servidumbre, etc,; datos que son confirmados con la Declaratoria de fábrica parcial inscrita e SUNARP el 23-04-1990 en la que se declara un edificio de **3 pisos** por la Calle Cajamarca y que la obra inicio en octubre 1999 y termino en Julio de 1988; quedando demostrado y acreditado que el sótano, 1° 2° y 3° piso y aires, le corresponde al señor Sinche; según Contrato preparatorio de compra venta del predio ubicado en Jr. Cajamarca 288 Huancayo celebrado el 17-12-1988, corroborado con la Declaratoria de Fabrica. Adjunta: Contrato preparatorio de Compra venta del inmueble de 55m2 de1988, Testimonio de Declaratoria de Fabrica del 06-03-1990, de un edifico de 4 pisos del terreno de 323.00m2 ubicado en la esquina del Jr. Cajamarca y Ancash, que otorga don Vicente Lizarbe Quispe (constructor) a favor del sr. Teodoro Jesús Vilcahuaman (propietario);

Que, con Memorando N° 500-2021-MPH/GDU del 04-06-2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el Expediente N° 124187-90550;

Que, con Expediente N° 126089 (91868) del 03-06-2021, el señor Efraín Sinche Ramos solicita que se Oficie a Gerencia de Desarrollo Urbano para que su escrito 124187-90550 del 27-05-2021 "*Amplio fundamentos….*", se eleve a Gerencia Municipal (que por error fue remitido a Gerencia de Desarrollo Urbano);

Que, con Memorando N° 512-2021-MPH/GDU del 07-06-2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el Expediente N° 126089-91868;

Que, el **Principio de Legalidad** del articulo 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° 720-2021-MPH/GAJ** de fecha 24-07-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, según artículo 228° del TUO de la Ley N° 27444 (D.S. N° 004-2019-JUS), ***"228.1. Los actos administrativos que AGOTAN la vía administrativa PODRÁN SER IMPUGNADOS ANTE***

EL PODER JUDICIAL *mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 148° de la Constitución Política del Estado".* **"228.2. Son actos que Agotan la vía administrativa: *a) El acto respecto del cual no proceda legalmente impugnación ante una autoridad u órgano jerárquicamente superior en la vía administrativa...,"***. En consecuencia y según el artículo 228° del D.S. N° 004-2019-JUS, es **INVIABLE el *"Recurso de Reconsideración* contra la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM, interpuesto por el señor Efraín Sinche Ramos** con Expediente N° 115898 (84919) del 05-05-2021 y Expediente N° 12487 (90550) del 27-05-2021; **por haberse ya AGOTADO la vía administrativa con la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM de fecha 20-04-2021** (artículo 2°), No siendo impugnable la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM que Agoto la vía administrativa y porque según numeral 2.14 del artículo 2° del D.A. N° 008-2020-MPH/A del 08-07-2020, el Alcalde delego funciones en el Gerente Municipal para resolver en última instancia administrativa. Por tanto, si el señor Efraín Sinche Ramos, insiste en su pretensión, debe recurrir a la vía Judicial, según Ley. Sin perjuicio de la Inviabilidad del recurso de Reconsideración; cabe señalar que los argumentos del administrado, no justifican variar la decisión contenida en la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM, porque **existe irregularidad en la tramitación de sus expedientes**, como se sustentó en la Resolución impugnada, porque según TUPA de la Municipalidad, el **Procedimiento 14 "Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas", su plazo para resolver es de 30 días hábiles y con "Silencio Administrativo NEGATIVO"**; y en el presente caso, desde el último acto realizado por el administrado, presentación del Expediente N° 76293 (57417) del **13-01-2021** hasta el **03-02-2021**, **solo transcurrió 15 días, y NO los 35 días** (30 días para resolver y 5 días para notificar, según artículos 24° y 39° del D.S. N° 004-2019-JUS), y en el supuesto negado de haber transcurrido los 35 días que establece la Ley, le correspondería el Silencio administrativo **NEGATIVO** y NO el silencio administrativo positivo; razón por la cual se finalizó el procedimiento al amparo del numeral 197.1 del artículo 197° del D.S. N° 004-2019-JUS. Además la Declaratoria de Fabrica a favor del señor Teodoro Jesús Vilcahuman (propietario) por la edificación de los 3 pisos, en el terreno de **323.00m2** (que el señor Efraín Sinche Ramos presento en su Expediente N° 124187-90550), fue inscrita el **23-04-1990**; con posterioridad al Contrato Preparatorio de Compra Venta de fecha **17-12-1998** del inmueble de 55.00m2 (construcción de material noble de 1 piso y sótano de 57.50m2); significando que cuando se suscribió el contrato preparatorio de compra, no existían los otros pisos y/o si existían, tampoco fue materia de promesa de venta a favor del administrado Efraín Sinche Ramos; y **legalmente** la **Declaratoria de Fabrica del señor Teodoro Jesús Vilcahuaman, NO constituye Título de Propiedad de la Edificación de los pisos posteriores (2°, 3° y azotea) a favor del señor Efraín Sinche Ramos** como afirma erradamente el mencionado administrado; máxime aun cuando según el Parte Notarial **"Traslación de dominio por Mandato Judicial"** de fecha 26-11-1992, el señor Efraín Sinche Ramos **solo es propietario de una Tienda de 55.00m2 y sótano de 57.50m2** de material noble ubicado en el Jr. Cajamarca N° 288 Huancayo, **más NO de los pisos superiores (2°, 3° piso)**, y menos del terreno de **323.00m2**; por tanto NO puede afirmar ser propietario de 2° y 3° piso (porque no lo acredita), y mucho menos **solicitar la *"Regularización de la Habilitación Urbana"* de los 323.00m2 ni subdividir en 55.00m2** y su diferencia (renuente); es más dicho Parte Notarial señala que **el predio está sujeto a propiedad horizontal** por haberlo adquirido en mayor extensión el propietario inicial según escritura pública del 13-07-1963 y declaración de fábrica de don Teodoro Jesús Vilcahuaman del 06-03-1990, habiendo el Juez ordenado la suscripción de traslación de dominio a favor de don Efraín Sinche Ramos, de la Tienda situada en el Jr. Cajamarca N° 288 de 55.00m2 y sótano de 57.50m2, indicando que la venta o transferencia de dominio comprende sus entradas, salidas, aires, servidumbres, y subsuelo que incluye el sótano; Sin embargo y aun cuando acreditase la titularidad del terreno de los 55.00m2; los diversos trámites que el administrado inicio son incorrectos, como se sustentó en la Resolución impugnada, y porque el señor Efraín Sinche Ramos no puede subdividir el terreno de 323.00m2, (por no ser propietario de los 323.00m2); y peor aun cuando en el predio de los 55.00m2 existe, una edificación de más de 3 pisos, (No siendo el señor Efraín Sinche Ramos propietario de los pisos superiores), es decir existe co-propiedad de la edificación como señala el Informe técnico 481-2020-MPH/GDU-ACOA, porque los pisos 2° y 3° no le pertenece al administrado; estando en régimen de Propiedad Horizontal, como señala el propio Parte Notarial, y cuyo procedimiento se regula por Ley N° 27157, D.S. N° 035-2006-Vivienda, Ley N° 30830 y otros. Adicionalmente el administrado incomprensiblemente Niega haber presentado el Expediente N° 75003 (56479) y Expediente N° 85102 (85350); lo cual es falso, porque con el Expediente N° 75003 (856479) del 09-01-2021, el recurrente adjunto documentación técnica (plano de ubicación, localización y documento de SUNARP del predio colindante), y con el Expediente N° 85102 (63637) del 03-02-2021, dedujo Silencio Administrativo Positivo; por tanto su accionar no es honesto. Por consiguiente se debe RATIFICAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM; recomendando al administrado, cumplir el numeral 1 del artículo 67° del TUO de la Ley 27444 (D.S. N° 004-2019-JUS);

V° B°

Econ. Jesús D. Navarro Balvin
V° B°

Por tales consideraciones, en uso de las facultades conferidas por Decreto de Alcaldía Nº 008-2020-MPH/A; concordante con el artículo 85º del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS, y artículo 20º y 27° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR NO HA LUGAR, Recurso de Reconsideración formulado por el señor Efraín Sinche Ramos con Expediente N° 115898 (84919) del 05-05-2021 y Expediente N° 124187 (90550) del 27-05-2021; **por YA HABERSE AGOTADO LA VÍA ADMINISTRATIVA y otras razones expuestas. Por tanto RATIFICAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Municipal N° 203-2021-MPH/GM.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- RATIFICAR el AGOTAMIENTO de la vía administrativa.

ARTÍCULO TERCERO.- RECOMENDAR al administrado cumpla el numeral 1 del artículo 67° del D.S. N° 004-2019-JUS.

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
V° B°
Abog. Jorge Dagoberto Arias Arroyo
GERENTE DE ASESORÍA JURÍDICA