

Huancayo, 10 JUL. 2024

VISTO:

El expediente No. 441302 de fecha 20 de marzo de 2024, presentado por **TEODORA VERASTEGUI SALAZAR**, sobre nulidad de oficio de la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano No. 691-2023-MPH/GDU, e informe legal No. 725-2024-MPH/GAJ; y:

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las Municipalidades Provinciales y Distritales, son órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y Administrativa en los asuntos de su competencia, esto supone que la autonomía municipal supone capacidad de auto desarrollo en lo Administrativo, político y económico de las municipalidades, sean estas Provinciales o Distritales, que esta autonomía, permite a los gobiernos locales desenvolverse con plena libertad en dichos ámbitos, es decir, se garantiza que los gobiernos locales, en los asuntos que constitucionalmente le atañen, puedan desarrollar las potestades necesarias que garanticen su autogobierno;

Que, el artículo 2° de Constitución Política del Perú, sobre los Derechos Fundamentales de la Persona, dispone que Toda persona tiene derecho: 20. A formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad. Del mismo modo, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su artículo 117° referido al derecho de formular peticiones, dispone en el numeral 117.1 que: Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento Administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado. 117.2 El derecho de petición Administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos Administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia. 117.3 Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal;

Que, conforme a lo dispuesto en el inciso 6) del artículo 20°, concordante con lo dispuesto en el artículo 43° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe como una de las atribuciones del Alcalde la de dictar Resoluciones de Alcaldía, por las cuales aprueba y resuelve, los asuntos de carácter Administrativo; sin embargo el artículo 83° del TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, le permite desconcentrar competencia en otros órganos de la Entidad;

Que, el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, regula que: 1.1. Principio de legalidad: Las autoridades Administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. Asimismo, el numeral 12, regula que: Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento Administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda, a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y. a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento Administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen Administrativo;

Que, se tiene como antecedente que con expediente No. 359899 de fecha 16 de agosto de 2023 el administrado Juan Luis Arana Vivas inició el trámite de sub división de lote urbano con obras en la modalidad B, con aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad para lo cual adjuntó copia de la partida registral No. 11107796 en la que corre inscrita la independización de unidad inmobiliaria del lote 09, Mz. E de la Cooperativa de Vivienda Centenario Ltda, de un área de 288.62m² y la adjudicación a nombre de Teodora Verástegui Salazar; asimismo obra la escritura pública de anticipo de legítima





de bien inmueble de fecha 17 de diciembre de 2022 otorgada por Teodora Verastegui Salazar a favor de Pilar Nancy Vivas Verastegui respecto del bien ubicado en el lote sub 2 que forma parte integrante del lote 09, Mz. E de la Cooperativa de Vivienda Centenario Ltda., de un área de 86.29m²; partida registral No. 11333596 de anotación preventiva de sucesión intestada y sucesión intestada definitiva de la causante Pilar Vivas Verástegui declarando como sus únicos herederos a Juan Luis y Britney Kristell Arana Vivas, memoria descriptiva y planos.

Que, mediante carta No. 2227-2023-MPH/GDU de fecha 28 de agosto de 2023 se hace de conocimiento del administrado las observaciones realizadas al trámite presentado a fin de que cumpla con aclarar y/o rectificar lo indicado en el referido documento, otorgándosele el plazo de 15 días hábiles, en mérito al informe de verificación administrativa – sub división de lote urbano sin recepción de obras- informe técnico No. 154-2023-MPH/GDU-RMC.

Que, con expediente No. 367590 de fecha 07 de setiembre de 2023 el administrado presenta escrito de levantamiento de observaciones; el cual luego de ser evaluado por el área técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano emite el informe técnico No. 176-2023-MPH/GDU-RMDC de fecha 19 de setiembre de 2023 concluyendo que para la continuidad del trámite debe adjuntar cinco juegos de la memoria descriptiva, plano de ubicación – localización y plano de sub división de lote urbano, y archivo digital en CD; en consecuencia una vez notificado con la observación el administrado con expediente No. 373129 de fecha 21 de setiembre de 2023 cumplió con presentar la documentación solicitada.

Que, con Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano Sub División de Lote Urbano No. 691-2023-MPH/GDU de fecha 06 de noviembre de 2023, se aprobó la sub división de lote urbano del predio ubicado en la Calle San Pablo Miki s/n, lote 9, Mz. E de la Urb. Cooperativa de Vivienda Centenario – Huancayo, subdividiéndose el lote de 288.35m² en tres sub lotes, dos remanentes y uno hábil a nombre de Juan Luis y Britney Kristell Arana Vivas.

Que, con fecha 07 de noviembre de 2023 la señora Teodora Verástegui Salazar formula oposición contra la Resolución referida en el párrafo anterior solicitando se declare nula bajo el argumento de ser la única propietaria del predio según la inscripción que corre en la oficina registral, pues al haber fallecido su hija a quien otorgó el anticipo de legitima el bien retorna a su esfera patrimonial, asimismo refiere que en el sub lote 2 existe una construcción que no cuenta con licencia de edificación y no están dejando acceso a los colindantes. De otro lado, la administrada amplía fundamentos de su oposición con expediente No. 407243 precisando que las medidas que se encuentran inscritas en Registros Públicos no coinciden con las medidas reales del inmueble matriz y estas medidas no reúnen los requisitos legales establecidos en el TUO de la Ley 27157. Este recurso de oposición fue declarado improcedente a través de la carta No. 139-2024-MPH/GDU de fecha 15 de enero de 2024.

Que, con expediente No. 441302 de fecha 20 de marzo de 2024, la administrada Teodora Verastegui Salazar deduce nulidad de oficio de la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano No. 691-2023-MPH/GDU señalando como argumentos que es propietaria del bien objeto de la resolución en cuestionamiento y si bien lo otorgó en anticipo de legitima a favor de su hija (+) sus nietos de forma contraria a su voluntad han subdividido el bien valiéndose de artimañas e irregularidades dentro del procedimiento administrativo: a) las medidas perimétricas-adjuntadas en los planos del solicitante en el expediente

administrativo no obedecen a la realidad y debieron ser observados por la Municipalidad que pueden generar perjuicios a los colindantes; la solicitud del administrado Luis Arana Vivas es una de sub división de lote urbano con obras, sin embargo, lo que debió ser en realidad es que se trataba de un trámite que debía señalarse que no contaba con obras, por lo que el funcionario responsable debió advertir que no contaba con la existencia de obras consolidadas dentro del predio conforme se aprecia de las tomas fotográficas del aplicativo google maps año 2021-2022, pues la construcción se realizaba desde el 06 de noviembre de 2023; b) no cumplió con los requisitos de contar con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y desagüe, siendo observada por el área técnica, y levantada por el administrado adjuntando un recibo de agua y desagüe a nombre de Pilar Vivas Verástegui, sin embargo, dicho documento es falso, en consecuencia, ha existido un procedimiento irregular y debe declararse la nulidad de la resolución referida.

Que, con informe técnico No. 142-2024-MPH/GDU-RMDC de fecha 17 de junio de 2024 la técnica Arq. Rosa Díaz Carrasco señala que: a) de la copia del parte notarial donde la señora Verastegui Salazar atribuye como anticipo de legitima a la beneficiaria Pilar Vivas Verástegui estaría sub dividiendo este predio el año 2022, asimismo según los planos acompañados a fs. 134 y 135 se infiere que tenía conocimiento que su colindante posterior había construido su vivienda ocupando una porción de área de esta y como consecuencia la media de su predio llegó a variar en un porcentaje inferior al de la tolerancia



registral y catastral, y evaluados los documentos adjuntados por el administrado Juan Arana se logra dar trámite a su solicitud puesto que estaría formalizando la subdivisión pues cuenta con documentación que acredita contar con derecho a habilitar; b) en relación a la diferencia de áreas se da por subsanado en mérito a la Directiva No. 01-2008-SNCP/CNC que está referida a los rangos registrales y catastrales; c) respecto a la existencia de obras la técnica refiere que la inspección in situ fue antes del 28 de agosto de 2023 donde se corroboró que si existía una vivienda de un piso, prueba de ello se encuentra en el folio 43 donde el administrado realiza el levantamiento de observaciones que corresponde a los servicios básicos; asimismo indica que al momento de la inspección se pudo verificar que en el acceso al predio contaba con las cajas de agua y desagüe, sin embargo, no adjuntaron al expediente los recibos de los servicios básicos por lo que en el informe técnico No. 154-2023-MPH/GDU-RMDC se señala que el administrado solicita la sub división elote con recepción de obras pero el predio no cuenta con los servicios básicos – aclarar, razón por la cual el administrado Arana Vivas adjunta copia simple del recibo de agua y copia del certificado de factibilidad de servicio de Electrocentro; finalmente señala que el predio cuenta con habilitación urbana con recepción de obras, así lo señala la Resolución Gerencial No. 485-2006-MPH/GDUA.

Que, el principio de legalidad contenido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que: **“Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le están atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas”**, significando ello que constituye una auténtica garantía constitucional de los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Que, el artículo 11 del D.S. 004-2019-JUS establece que: **“11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley”**, significando ello que los administrados están facultados a solicitar la nulidad a través de los recurso de reconsideración y/o apelación y deben hacerlo dentro de los plazos previstos en la norma; a diferencia de la nulidad de oficio que es una potestad del Estado de revisión de los actos administrativo emitidos al advertir alguna causal prevista por ley.

Que, según el TUPA institucional, los requisitos para el trámite del procedimiento de sub división de lote urbano son:

13	<p>SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO</p> <p>Bases Legales Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Título II Habitación Urbana, artículo 31 (06.11.19)</p> <p>Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVI Formatos de Licencia de Habitación Urbana y de Edificaciones artículo 1 (22.08.17)</p> <p>Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) GH.010 Las subdivisiones constituyen las particiones de predios ya habitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación. Estas pueden ser de dos tipos: - Sin Obras: Cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos - Con obras: Cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos (Según Art. 10, Norma GH.010 del RNE)</p>	<p>a) Formulano Unico (FUHU) en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.</p> <p>b) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredita que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.</p> <p>Documentación Técnica</p> <p>a) Anexo F del FUHU: Subdivisión de lote urbano</p> <p>b) Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.</p> <p>c) Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.</p> <p>d) Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la Norma Técnica GH.020 "Componente del Diseño Urbano" del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE.</p> <p>e) Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes.</p>
----	--	--

Que, en el caso que nos ocupa, la administrada pretende la nulidad de la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano Sub División de Lote Urbano No. 691-2023-MPH/GDU de fecha 06 de noviembre de 2023 bajo el argumento de ser la propietaria del bien, sin embargo, de actuados se advierte que el bien fue otorgado en anticipo de legítima a su hija (quien a la fecha ha fallecido) y los hijos de ésta han sido declarados herederos, por tanto, la propiedad ha pasado a la esfera patrimonial del administrado y su hermana. Por otro lado, respecto al extremo de la recepción de obras, se tiene que el área técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano refiere que el predio materia de subdivisión cuenta con habilitación urbana con recepción de obras, así lo señala la Resolución Gerencial No. 485-2006-MPH/GDUA; por tanto, el lote materia del presente trámite si cuenta con obras, incluso se tiene que el predio cuenta con servicio de agua y desagüe y factibilidad de energía eléctrica; por tanto, el acto administrativo materia de pretendida nulidad ha sido emitido conforme a ley, incluso según lo establecido en el TUPA no es un requisito de la sub división de lote urbano adjuntar documentos que acrediten contar con servicios públicos.



