

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N.° 227-2025-MPH/GM

Huancayo,

24 ABR 2025

El Gerente Municipal de la Municipalidad Provincial de Huancayo

VISTO: El Exp. 783964-534400 Canchari Janampa Cristhofer Huber y Marina, Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N.° 998-2024-MPH/GDU, Exp. 810725-551292 Canchari Janampa Cristhofer Huber y Marina, Informe 017-2025-MPH/GDU, Prov. 287-2025-MPH/GM; e Informe Legal N.° 370-2025-MPH/GAJ,

CONSIDERANDO:

Que, con Exp. 783964-534400 del 05-12-2024 (suscrito por Domingo Maxwell Vilca Vargas), el sr. **Cristhofer Huber Canchari Janampa y Sra. Marina Canchari Janampa**, solicitan **Constancia Municipal de Posesión** del predio de **1,931.52m2** ubicado en Urb. San Luis del barrio de San Carlos Huancayo. Adjunta Planos, Memoria Descriptiva, Testimonio de Traslación de dominio por Mandato Judicial, 1er. Juzgado de Paz Letrado de fecha 22-04-2998, a favor de Marina Canchari Janampa, por el inmueble de **175.00 m2** (Originado por minuta privada de Ana Beatriz Janampa Saciga a favor de Marina Canchari Janampa); documento de Compra Venta (dispuesta por el Juez de Paz de San Jerónimo de Tunan) de Ana Beatriz Janampa Saciga, a favor de Cristhofer Huber Canchari Janampa del terreno de **1,392.10m2**; Minuta privada de consolidación de terreno en uno solo, de fecha 28-01-2009 (Unificación del terreno de 175.00m2 y del terreno de 1,392.10m2 de Marina Canchari Janampa y Cristhofer Huber Canchari Jampa); Poder general y especial del 21-03-2018, de Marina Canchari Janampa a favor de Domingo Maxwell Vargas, para que en su nombre y representación recurra a autoridades judiciales, administrativas civiles, familia, penal, coactivo, municipal, SUNARP, con todas las facultades de representación; Testimonio Poder general y especial del 25-04-2018 de Cristhofer Huber Canchari Jampa a favor de Domingo Maxwell Vilca Varga y Virginia Gumercinda Canchari Janampa, para que en su nombre y representación recurra a todo tipo de autoridades judiciales, administrativas, civil, familia, penal, sufran, coactivo, civil, municipal, SUNARP, con todas las facultades de representación; Declaraciones Juradas, suscrito por domingo Maxwell Vilca Vargas (en representación de Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa), D.J. de vecinos, otros.

Que, con **Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N.° 998-2024-MPH/GDU** de 24-12-2024, el Arq. Leonardo Casas Montiveros, declara **Improcedente** la Constancia de Posesión, solicitado con Exp. 783964 de fecha 05-12-2024 por Cristhofer Huber Canchari, por el predio ubicado en Prol. San Antonio s/n Barrio de San Carlos Huancayo, por encontrarse en zona de Reglamentación Especial con Riesgo No mitigable. Según Informe Técnico N.° 548-2024-MPH/GDU-AAL del 24-12-2024 de Arq. Ángel Anchimanya Lázaro, que señala que los administrados, cumplen requisitos de TUPA (O.M. 631-MPH/CM), pero halló observaciones en la inspección: El terreno no está delimitado físicamente en su totalidad; por el lado que colinda con el Rio Shullcas, no se colocó hitos fijos y debe adecuarse al Plan de Desarrollo Metropolitano sobre la Faja marginal; en el terreno que señalan posesionar, se encuentra postes de energía eléctrica de servicio público; **NO se constató la posesión del predio por el sr. Cristhofer Huber Canchari Janampa y Sra. Marina Canchari Janampa**, la inspección se realizó con el sr. Domingo Maxwell Vilca Vargas que dijo representar a los solicitantes; el plano no consigna sección de vía existente, no grafica la colindancia del área verde (parque) por el lazo izquierdo entrando; verificado la documentación técnica con el Plan de Desarrollo Metropolitano y PAT aprobado con O.M. 636-MPH/CM, el predio tiene Zonificación ZRE-7 alto riesgo de desastre, y según Lamina Plano 012 Clasificación de suelos por criterios de gestión por riesgos; se encuentra en **Zona de Reglamentación Especial con riesgo No mitigable**, y en la Memoria del PDM capítulo 2 Normas generales art. 28 Restricción a la ocupación de las áreas no urbanizables, num 28.1 "Cualquier intento de ocupación para usos urbanos de las áreas no urbanizables es controlado y reprimido con mecanismos establecidos en la norma vigente; y la ocupación en áreas no urbanizables no son materia de reconocimiento ni de saneamiento físico legal, y no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano físico"; por tanto Improcedente el pedido, porque el predio se ubica en Zona de Reglamentación Especial con riesgo No mitigable. La Municipalidad, está facultada para disponer desocupación y/o demolición de la edificación, incluso con mecanismos de recuperación extrajudicial prevista en los artículos 65 y 67 de la Ley 30230.

Que, con Exp. 810725-551292 del 23-01-2025 (Suscrito por Domingo Maxwell Vilca Vargas), el sr. Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa, **Apelan** la Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano N.° 998-2024-MPH/GDU, solicitan su revocatoria. Alegan que la no delimitación física de todo el predio y no colocación de hitos fijos en su colindancia por el Rio Shullcas, para cercarlo; es un requisito legal para solicitar Licencia de Construcción, que No solicito, y acredita su Título de propiedad inscrito en registros públicos, **por ello tramite Certificado de Posesión, para iniciar la Prescripción adquisitiva de dominio y su inscripción registral**; y se debe citar el articulado que le faculta cercar sin licencia de cerco. En la realidad todos cercan construyen sin licencia y luego lo regularizan, pero el recurrente quiere primero cumplir la Ley, por tanto, no le pueden exigir cercar el predio sin licencia de construcción y violar la O.M. 316-202-MDT/A y TUPA; la observación es arbitraria, porque a su vecino Onofre Enocc Rodríguez que tiene un terreno de más de 800m2 (ver foto), no le observaron lo mismo y le



entregaron su Certificado de Posesión. La actuación es arbitraria. Sobre el Plan de Desarrollo Metropolitano sobre la faja marginal en el terreno que señala estar en posesión; este requisito es subsanable, y no debió motivar su Improcedencia, porque puede gestionar ante el ALA Mantaro el permiso de la franja marginal; es falso, la O.M. 316-2012-MPH/A vigente prescribe que la Entidad titular de Franja Marginal es el ALA Mantaro, el Municipio tiene que acatar lo que resuelva sobre la faja marginal, su uso, los permisos para construir, No hay prohibición en las normas del ALA Mantaro, en no usar las franjas marginales, por encima de la Ley no está la Ordenanza municipal que igual permite usar las franjas marginales, previa seguridad de construcción y aseguramiento de la rivera del Rio. Su terreno está en la parte alta del Rio Shullcas con pendiente de 30 metros; la franja esta entre los 5 a 10m de la pendiente, el Rio nunca llegara a la parte alta de su terreno, eso no diferencio la Resolución de improcedencia. Quienes están en la rivera del Rio es el barrio Salcedo, Rio Shullcas y Av. Ferrocarril a menos de 10m de altura, que puede rebasar y rebaso en la gestión del Alcalde Morales, a su predio No llevo el Rio, pero inundo el predio de su vecino Onofre Enoc Rodríguez Rodríguez, al que le Aprobaron su Certificado de Posesión, a pesar que se le inundo el Rio y les pidió permiso para arman una choza en su terreno que colinda con el Rio Shullcas, al estar más arriba que su terreno. Sobre los postes de luz pública en su terreno, y que no se constató la posesión de los Sres. Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa, señala que ese requisito es subsanable, al ser posesionario y propietario según sus escrituras públicas, y señala que, si están en posesión del predio los recurrentes, sus hijos y hermanos, según fotos de sus viviendas 08 en total, con carros estacionados de la familia, motos y tablas de su hermano Hugo Canchari Janampa albañil. Sobre la no consignación de la sección de vía; si esta consignada en 08ml, además se consigna en su Certificado de Zonificación y Vías, y ello se determinara con la Habilitación Urbana (Anexo 01); sobre la zonificación asignada a su predio de Alto Riesgo y Desastre según el Plan de Desarrollo Metropolitano, está en la parte alta del Rio Shullcas; según la foto Anexo 1-B, su construcción es de 50 años y tiene Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano que fiscaliza sus construcciones como reciente y pide un peritaje, y no pueden fiscalizarlo porque expiro el plazo y declaran fundado su argumento y anula hasta la papeleta de multa. Lo del peligro no precisan en que consiste, si el Rio se lleve su casa, pero no sucedió en la época del Alcalde Morales; por tanto, la zona de Reglamentación Especial con riesgo no mitigable, no tiene esa condición ni lo tiene salcedo. Open esta su muro a la rivera del Rio y no se llevó el rio.

Que, con Informe 017-2025-MPH/GDU 07-02-2025, Gerencia de Desarrollo urbano, remite actuados. Con Prov. 287-2025-MPH/GM del 07-02-2025, Gerencia Municipal requiere opinión legal.

Que, el Principio de Legalidad del artículo IV del TUO de la Ley N.º 27444 aprobado con D.S. 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.º 370-2025-MPH/GAJ de fecha 03-04-2025, la Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Noemi Esther León Vivas señala que, **el objeto de la Constancia de Posesión es dar fe de la POSESIÓN del inmueble por el solicitante en lo inmediato;** (previa constatación por el personal de GDU) en el cual **No se reconoce ni afecta derecho de propiedad de su titular, y NO compete a la Municipalidad otorgar, calificar derecho de propiedad ni defender derecho de propiedad de particulares;** y según Informe técnico 548-2024-MPH/GDU-AAL de 24-12-2024 y fotos insertas en el Informe técnico, el técnico verificador Arq. Ángel Anchimanya Lázaro, señalo expresamente que **NO constato la posesión del predio por parte de los solicitantes señores: Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa;** además de que el predio se ubica en zona de Reglamentación Especial con riesgo No mitigable, según el Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado con O.M. 636-MPH/CM, y por el cual (art. 82º), No se debe emitir documentos de saneamiento físico legal de los predios en esa condición. Razón por la cual se desestimó el pedido inicial. Cabe señalar que la **Prescripción Adquisitiva de Dominio, es un mecanismo legal para obtener Título de propiedad de un inmueble, siendo de competencia Notarial y/o Judicial (NO municipal),** según Ley 27157, 27333, Código Civil, etc.; correspondiendo a la Municipalidad, solo otorgar Certificado o constancia de Posesión, previa constatación de la posesión por parte de los solicitantes, a cargo de personal de Gerencia de Desarrollo Urbano. En ese sentido, **para otorgar la Constancia de Posesión, se deben cumplir requisitos establecidos en el Procedimiento 21-D "Constancia Municipal de Posesión para otros fines (No valido para prescripción adquisitiva de dominio)" del TUPA** aprobado con O.M. 643-MPH/CM y modificatorias: **1. Solicitud dirigida al Alcalde, 2. DNI de los posesionarios, 3. Plano de ubicación y localización y memoria descriptiva firmado por profesional (Arq o Ing. Habilitado), 4. D J notarial del solicitante de posesiona el bien, con antigüedad no mayor a 90 días naturales, 5. D J notarial de 3 vecinos cercanos al predio (máximo 01 cuadra a la redonda), que acrediten la posesión del bien por el solicitante, con antigüedad no mayor a 90 días naturales, 6. Exhibir DNI de los 3 vecinos cercanos al predio, 7. Derecho de pago;** pero en el presente caso, los señores: Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa, **NO cumplen los requisitos del TUPA, porque No suscriben las Declaraciones Juradas de Posesionar el predio** (quien lo hace es el sr. Domingo Maxwell Vilca Vargas (su apoderado); además y fundamentalmente **NO acreditan posesionar el predio, y la posesión NO se puede realizar con documento de poder otorgado a otra persona.** Porque según Informe Técnico N.º 548-2024-MPH/GDU-AAL de 24-12-2024 y fotos insertas, el técnico verificador Arq. Ángel Anchimanya Lázaro, señalo expresamente que **NO constato la posesión del predio por parte de los solicitantes señores: Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa;** Con relación a la franja marginal de los Ríos; cabe señalar que **NO es legal**



posesionar y mucho menos otorgar Certificado de posesión, en las fajas marginales de los Ríos, por estar prohibido por Ley, al ser las fajas marginales de los Ríos, Bienes de Dominio Público y por tanto propiedad del ESTADO siendo inalienables e imprescriptibles, según artículo 73° de la Constitución Política del Perú; y al ser bienes de dominio público, está prohibido su uso para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que les afecte, según artículo 74° de la Ley 29338, y artículos 113,115 del D.S. 001-2010-AG; debiendo estar libres; y No se trata solo del riesgo de la edificación de las personas, como erradamente aluden los apelantes. Además se debe tener presente que el Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo aprobado con O.M. 636-MPH/CM, es un instrumento de gestión municipal en materia de urbanismo, y por lo tanto es de obligatorio cumplimiento al estar aprobado mediante Ordenanza Municipal, que tiene rango de Ley según núm. 4 artículo 200° de la Constitución Política del Perú; y si dicha norma municipal, identifica al predio materia de constancia de posesión, su ubicación en zona de Reglamentación Especial con riesgo No mitigable, y que según el artículo 82° de su Memoria Descriptiva, No es posible su reconocimiento ni permitir su saneamiento físico legal, como señala el Informe técnico de Gerencia de Desarrollo Urbano; por tanto NO procede otorgar la Constancia de Posesión solicitada por los señores Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa a través de su apoderado Domingo Maxwell Vilca Vargas con Exp. 783964-534400 del 05-12-2024, máxime cuando lo pretende para iniciar Prescripción adquisitiva de dominio e inscripción registral (Exp.810725-551292 del 23-01-2025). Por consiguiente, desestimar el recurso de Apelación formulado por los señores Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa a través de su apoderado Domingo Maxwell Vilca Vargas con Exp. 810725-551292 del 23-01-2025.

Que, por tales consideraciones, en uso de las facultades conferidas por Resolución de Alcaldía N.º 330-2023-MPH/A; concordante con el artículo 85° del TUO de la Ley N.º 27444 aprobado con D.S. 004-2019-JUS, y artículo 20° y 27° de la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 27972.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de Apelación formulado por los señores Cristhofer Huber Canchari Janampa y Marina Canchari Janampa a través de su apoderado Domingo Maxwell Vilca Vargas, con Exp. 783964-534400 del 05-12-2024; por las razones Expuestas.

Artículo 2°. – DECLARAR Agotada la vía administrativa.

Artículo 3°. – NOTIFICAR al administrado, con las formalidades de Ley

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Ing. Joshelim T. Meza León
GERENTE MUNICIPAL