



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

**¡Sonqoykipi T'ikarin!**



RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 115-GM-MDSS-2021

San Sebastián, 28 de octubre del 2021

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTOS:

El expediente administrativo CU 33249, presentado con FUT N° 009817 de fecha 28 de abril del 2021, mediante el cual el administrado Luis Abelardo Pérez Lozano solicita licencia de edificación vía regularización respecto del inmueble ubicado en APV Luzmila del Solar B-9, distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco; la Resolución Gerencial N° 395-2021-GDUR-MDSS de fecha 02 de julio del 2021, la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS de fecha 03 de setiembre del 2021, el expediente administrativo N° 48330 de fecha 06 de octubre del 2021 que contiene el recurso impugnatorio de apelación interpuesto por Luis Abelardo Pérez Lozano contra la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS, el Informe N° 843-2021-GDUR-MDSS emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y la Opinión Legal N° 592-2021-GAL-MDSS de la Gerencia de Asuntos Legales y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Estado, modificado por el artículo único de la Ley N° 27860, Ley de Reforma Constitucional, concordante con el artículo 2° del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la misma que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Principio de Legalidad reconocido en el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS (en Adelante TUO de la LPAG) establece que, todas las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de sus facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

Que, mediante petición administrativa presentada por Luis Abelardo Pérez Lozano de fecha 28 de abril del 2021, solicita licencia de construcción vía regularización del primer y segundo nivel del inmueble ubicado en APV Luzmila del Solar B-9, distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco, petición que debe entenderse como licencia de construcción en vía de regularización por cuanto conforme se tiene de los antecedentes administrativos se ha verificado que la construcción ya estaba realizada en el inmueble, anexando los documentos administrativos correspondientes y subsanando aquellas observaciones realizadas por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la entidad;

Que, mediante la Resolución Gerencial N° 395-2021-GDUR-MDSS de fecha 02 de julio del 2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural resolvió en el "Artículo Primero: Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de licencia de edificación vía regularización del predio denominado Belemptata Añasmocco ubicado en la parcialidad Ayamarca, fracción B, distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco", por cuanto a pesar de haber puesto otra denominación el administrado en su petición, el predio se ubica en el sector señalado. Conforme a los argumentos vertidos en la Resolución Gerencial señalada, se advierte que conforme a lo dispuesto en la Ley 29029 Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, se advierte que el capítulo I artículo 3 literal c precisa: "Para la obtención de la licencia de edificación se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. La inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la conformidad de obra y declaratoria de fábrica", argumento base para declarar improcedente el pedido formulado en autos;

Que, mediante expediente administrativo N° 41214 de fecha 27 de julio del 2021, el administrado interpone recurso impugnatorio de reconsideración contra la Resolución Gerencial N° 395-2021-GDUR-MDSS, en el extremo que declara improcedente la petición administrativa presentada en autos, precisando los argumentos legales por los cuales ha fundamentado su recurso impugnatorio;

Que, mediante Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS, de fecha 03 de setiembre del 2021, se ha declarado improcedente el recurso de reconsideración interpuesto en autos, con el sustento de que la credencial emitida por la Junta Directiva que anexa en calidad de medio probatorio no subsana la observación advertida, se ha emitido la ficha técnica N° 062-2021 con la cual se acredita que no cumple con lo especificado en la norma, de acuerdo al CRI el inmueble se encuentra en co propiedad en derecho y acciones y el administrado no adjunta el anexo A condominio requerido en la norma, que realizada la verificación en la

**"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"**





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

**¡Sonqoykipi T'ikarin!**



obra se observó la estructura del encofrado para el vaciado de loza la misma que no figura en el expediente analizado, luego en la segunda inspección se verificó el proceso constructivo de ampliación, lo cual ha modificado las áreas libres que inicialmente había referido el administrado, por otra parte, no cumple con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA derogado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA en cuanto se ha precisado en el numeral 2 del artículo 3° que para la obtención de la licencia de edificación se debe contar por lo menos con el proyecto de habilitación urbana;

Que, mediante expediente administrativo CU 48330, presentado con FUT N° 024437 de fecha 06 de octubre del 2021, el administrado interpone recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS, bajo los siguientes fundamentos: (i) *Que ha existido defectos de motivación que han sido oportunamente advertidos dentro del procedimientos, ii) Que, conforme a lo dispuesto por el artículo 2° de la Ley 29090 se posibilita legalmente la regularización solicitada en autos, iii) Que, conforme a lo dispuesto por el numeral 1° y 2° del artículo 84° del reglamento de la Ley 29090 debieron haber verificado la existencia de Habilitación Urbana la cual existe para la APV Luzmila del Solar, predio que se encuentra inscrito en registros públicos, iv) Respecto al contenido del Informe N° 044-2021 se ha evidenciado por parte de la entidad que el procedimiento habría sido rechazado por la comisión de evaluación del Colegio de Arquitectos sin embargo existe el dictamen N° 132-2021-CTDCP mediante el cual dicha comisión declara no conforme al pedido formulado y establece observaciones, por otra parte refiere que no se requirió en ningún momento el anexo A – condominios, por lo que al no haberse requerido desde el primer momento no podría solicitarse dicho documento recién en esta etapa;*

Que, conforme se tiene de la Ley 29090, Ley que regula las habilitaciones urbanas y de edificaciones y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, modificado por Ley 29898, se dispone respecto a la habilitación urbana que constituye "El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos";

Que, verificado los informes emitidos por las áreas correspondientes de la entidad, se analiza la ubicación del predio materia de análisis en el presente expediente, siendo que se concluye que dicho predio es un predio denominado Belempta Añasmocco ubicado en la parcialidad Ayamarca, fracción B, distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco, predio rústico que no cuenta con habilitación urbana, consecuentemente sobre la base de dicho documento deberá procederse a analizar los hechos que son objeto de análisis en autos;

Que, conforme se tiene del Informe N° 044-2021-EMCB-SGAUR-GDUR-MDSS de fecha 01 de julio del 2021, se advierte que el evaluador municipal de expedientes modalidad B de la entidad, se ha constituido en el inmueble señalado y verificado hasta dos inspecciones en las cuales se ha evidenciado que el porcentaje de área libre y medida de lote normativo del predio no cumple con lo especificado en la norma, es más que observándose el área libre indicada en los planos presentados para la solicitud de licencia vía regularización, ya no se considerada como tal, habiéndose verificado una loza superior lo cual altera su carácter de área libre, es decir que a mérito de dicho informe se evidencia que la petición administrativa primigeniamente presentada ha variado sustancialmente lo que implica que no se puede analizar positivamente la petición administrativa presentada;

Que, respecto al argumento señalado en el recurso de apelación relacionado con la motivación del acto administrativo, debemos indicar que de la Revisión de la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS, se tiene que existe una debida motivación, ya que está motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado, lo que ocurrió en el presente caso, no pudiendo desvirtuar lo establecido en la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS.;

Que, si bien señala que el artículo 2° de la Ley 29090 existe la posibilidad legal para proceder con la regularización de la licencia, no debe perderse de vista que conforme a lo dispuesto por el artículo 3° literal c) de la misma Ley se precisa que: "Para la obtención de la licencia de edificación se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. La inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la conformidad de obra y declaratoria de fábrica", situación que no ha sido probada en forma alguna por el administrado por cuanto únicamente se ha pretendido desvirtuar este extremo de la resolución con una credencial otorgada por la Junta Directiva de la Asociación, la misma que no puede sustentar el pedido formulado en autos y la observación advertida;

**"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"**





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

*¡Sonqoykipi T'ikarin!*



Que, frente a lo señalado por el apelante debemos indicar que se debe cumplir con todo lo establecido en la norma, esto es por la Ley N° 29090, su reglamento Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y la Ordenanza Municipal N° 006-2021-MDSS, y también debe estar de acuerdo a la parte técnica, ya que se tiene del informe N° 062-2021-EMCB-SGAUR-GDUR-MDSS, del evaluador municipal, indica que en el ato de inspección del predio se verifico el procedo de edificación en el área libre en los planos de especialidad de arquitectura lo cual se observó una estructura de encontrado, y en la 2 da inspección se observa que el área libre en los planos, se pudo verificar una loza superior lo cual altera su carácter de área libre, así mismo no cumple con la certificado de parámetro urbanístico y edificaciones, el cual está establecido mediante la Ordenanza Municipal N° 006-2021-MDSS, así mismo mediante el Informe N° 257-2021-LBMD/SGAUR/GDUR/MOSS, el Sub Gerente de Administración Urbano y Rural, señala que no cumple con los requisitos y la normativa vigente indicando lo siguiente: el porcentaje de área libre y la medida de lote normativo NO CUMPLE con los parámetros urbanísticos (...), NO CUMPLE con la presentación del Anexo A-Condminos (...), NO CUMPLE con la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios (...). Por lo que no se pudo desvirtuar lo establecido y lo resuelto por la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS;

Que, mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIVENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el cual ha modificado el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, establece en el artículo 3° en cuanto respecta a las licencias que "La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley", en el mismo orden de ideas se tiene el artículo 3° numeral 2 literal c) que precisa: "///.../// c) Para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea ///...///", en consecuencia sobre la base de dicha norma legal es que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la entidad no puede autorizar la licencia de construcción en vía de regularización por cuanto el predio que es de propiedad del administrado no ha cumplido con lo dispuesto por la Ley 29090 en cuanto respecto a la habilitación urbana, situación que desde el punto de vista legal impide que pueda la administración otorgar la licencia en vía de regularización;

Que, en relación a la facultad de contradicción, el numeral 217.1° del artículo 217 del TUO de la LPAG, señala que frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo 216 del citado Texto Único Ordenado;

Que, el artículo 220° del dispositivo legal antes acotado, reconoce al recurso de apelación, como una de las modalidades de contradicción, el cual se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, en el presente caso habiéndose revisado los actuados contenidos en el expediente, se puede verificar que los argumentos expuestos por el apelante y las pruebas ofrecidas, no desvirtúan los fundamentos y parte resolutive contenidos en la resolución apelada, consecuentemente los argumentos expuestos en el recurso de apelación no han rebatido aquellos que se ha fundamentado adecuadamente para declarar improcedente la petición de otorgamiento de licencia de edificación vía regularización;

Que, mediante Opinión Legal N° 592-2021-GAL-MDSS de fecha 26 de octubre del 2021, el Gerente de Asuntos Legales de la entidad opina porque se declare infundado el recurso de apelación presentado en autos por parte de Luis Abelardo Pérez Lozano, consecuentemente se confirme en todos sus extremos la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural objeto de apelación.

Estando a lo opinado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Gerencia de Asuntos Legales, y de conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, y el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de San Sebastián aprobado por Ordenanza Municipal N° 20-2019-MDSS;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** – Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por **LUIS ABELARDO PEREZ LOZANO**, contra la Resolución Gerencial N° 487-2021-GDUR-MDSS de fecha 03 de setiembre del 2021, confirmando la resolución impugnada en todos sus extremos, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"**





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

*¡Sonqoykipi T'ikarin!*



**ARTÍCULO SEGUNDO.** – Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 228.2 del artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley No 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR** la presente Resolución a **LUIS ABELARDO PÉREZ LOZANO** en el inmueble ubicado en el inmueble ubicado en APV Luzmila del Solar B-9 del distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco; encargando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Notificaciones de la entidad.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Poner en conocimiento el contenido de la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, para los fines que corresponda. Asimismo, se dispone la custodia del sustento documentario del expediente a la Gerencia en mención, devolviendo los actuados en folios 193.

**ARTICULO QUINTO.- ENCARGAR,** a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos, la publicación de la presente Resolución en el portal Institucional [www.munisansebastian.gob.pe](http://www.munisansebastian.gob.pe) de la Municipalidad Distrital de San Sebastián – Cusco.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN SEBASTIÁN

Lic. Juan Pablo Luza Sikuy  
GERENTE MUNICIPAL



“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”