



**RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 055-2019-GM-MDPP**

*Puente Piedra, 31 de mayo de 2019*

**VISTO:**

La Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de marzo de 2017, la Resolución de Alcaldía N° 150-2017-ALC/MDPP de fecha 07 de diciembre del 2017, el Anexo al Expediente N° 6965-2017 de fecha 11 de enero de 2018, la Resolución de Alcaldía N° 015-2018-ALC/MDPP de fecha 02 de febrero del 2018, la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP de fecha 16 de abril del 2018, el Documento Simple N° 0968-2019 de fecha 08 de enero de 2019, el Expediente N° 44138-2018 de fecha 28 de diciembre de 2018, el Expediente N° 00168-2019 de fecha 06 de enero de 2019, el Informe N° 007-2019-MDPP-GSP-SGHU de fecha 12 de febrero de 2019, el Informe N° 01-2019-MDPP-GSP de fecha 13 de febrero del 2019, el Memorando N° 80-2019-GLySG/MDPP de fecha 22 de febrero de 2019, el Informe N° 002-2019-GSP-MDPP de fecha 27 de febrero de 2019, el Informe N° 080-2019-GLySG/MDPP de fecha 18 de marzo de 2019, el Documento Simple N° 10103-2019 de fecha 15 de abril de 2019, el Documento Simple N° 10175-2019 de fecha 16 de abril de 2019, el Informe N° 046-2019-MDPP-GSP-SGHU de fecha 10 de mayo de 2019, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305 - Ley de Reforma de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que la Municipalidad Distrital de Puente Piedra es un órgano de gobierno local, tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 10° del TUO de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que son vicios que invalidan la declaración de la entidad y originan su nulidad de pleno derecho: a) La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias; b) El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14 (...);

Que, los numerales 213.1 y 213.2 del artículo 213° del precitado dispositivo legal, señala respecto a la nulidad de oficio que:

"213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10°, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el Interés público o lesionen derechos fundamentales.

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. (...).

En caso la declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa."

Que, en el presente caso resulta pertinente como antecedentes, señalar los actos administrativos que esta Entidad Edil emitió para aprobar la Habilitación Urbana de Oficio de Lote Único Grifos Espinoza S.A., siendo que mediante Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP, de fecha 02 de marzo de 2017, se aprobó de Oficio la Habilitación Urbana del Lote Único del predio con un área de 4,962.08 m<sup>2</sup>, denominado Parcela N° 10271 Predio Rústico Tambo Inga, inscrito en Registro de Predios en la Partida Electrónica N° 46247590;





"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"

Que, seguidamente, a través de la Resolución de Alcaldía N° 150-2017-ALC/MDPP, de fecha 07 de diciembre del 2017, se declaró la Nulidad de Oficio en todos sus extremos de la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de marzo de 2017;

Que, en atención al recurso de reconsideración presentado por la Empresa Grifos Espinoza S.A., se emite la Resolución de Alcaldía N° 015-2018-ALC/MDPP, de fecha 02 de febrero del 2018, el cual declaró fundado el Recurso de Reconsideración y nulas la Resolución de Alcaldía 150-2017-ALC/MDPP de fecha 07 de diciembre del 2017 y Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP de fecha 02 de marzo del 2017 respectivamente, ordenando que se retrotraiga hasta la etapa de emisión de un nuevo acto administrativo que apruebe la Habilitación Urbana de Oficio del predio materia de análisis;

Que, con la prosecución del procedimiento, la Gerencia de Desarrollo Urbano, emite la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP de fecha 16 de abril del 2018, que declaró aprobada la Habilitación Urbana de Oficio de Lote Único Grifos Espinoza S.A., del terreno de un área de 4,962.08 m<sup>2</sup>, identificado como Predio que forma parte de la Parcela N° 10271 del Predio Rústico Tambo Inga, de conformidad con el Plano de Ubicación signado como PU-079-2018-SGCSPU-GDU-MDPP;

Que, a razón de la emisión del precitado acto, la señora Herlinda Cristina Castillo Rurush, presentó entre otros documentos, el Expediente N° 44138-2018 de fecha 28 de diciembre de 2018, el Expediente N° 00168-2019 de fecha 06 de enero de 2019 y el Documento Simple N° 0968-2019 de fecha 08 de enero de 2019, en los cuales solicitaba la nulidad de la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, argumentando que se habría afectado su derecho constitucional a la propiedad, puesto que su predio colindaba con Grifos Espinoza (Lote Único aprobado con la Habilitación Urbana de Oficio), quien aprovechándose de la emisión de precitada Resolución, realizó diversos trabajos de construcción, invadiendo el terreno donde hacía vivencia;

Que, se procedió a verificar el cumplimiento de los plazos establecidos por el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, que señala que el término para la interposición de los recursos administrativos es de quince (15) días perentorios; sin embargo, verificados los documentos presentados por la señora Herlinda Cristina Castillo Rurush (citados en el párrafo que antecede), se verifica que no se presentaron dentro del plazo perentorio establecido en la norma, por lo que no es factible su calificación;

Que, no es impedimento para la Entidad que al advertirse vicios o defectos incurridos, se pueda declarar de oficio la nulidad de un acto administrativo, como una potestad de invalidación a fin de asegurar el orden jurídico, tal como se establece en la Constitución Política del Perú, en su artículo 139° numeral 5, que señala como principios y derechos, la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias;

Que, la administración, al momento de instruir los procedimientos administrativos a su cargo, tiene la obligación de garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las normas y reglas del procedimiento administrativo preestablecido, puesto que el cumplimiento de estas, importa al interés público, siendo que, al no cumplirse con el respeto y cumplimiento cabal de la normativa vigente, el acto administrativo causaría agravio al interés público;

Que, en virtud al análisis efectuado, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, emitió el Informe N° 007-2019-MDPP-GSP-SGHU de fecha 12 de febrero del 2019, respecto a la emisión de la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, que aprueba la Habilitación Urbana de Oficio otorgado a Grifos Espinoza S.A., concluyendo en lo siguiente:

- El área útil aprobada en la Habilitación Urbana de Oficio, se encuentra afecto al sistema vial metropolitano en un área mayor a lo señalado en los planos aprobados de la Habilitación Urbana de Oficio, contraviniendo lo señalado en la Ordenanza 341-MML y Ordenanza 1894-MML.
- No se ha cumplido con el debido procedimiento estipulado en el artículo 42° del D.S N° 011-2017-VIVIENDA, conforme se detalla en el análisis del Informe en mención.





- No se ha cumplido con Notificar a los titulares registrales del predio matriz, así como a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento y la elaboración del expediente técnico. Según lo indicado en el D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.
- No se ajusta las medidas perimétricas del área útil aprobada en la Habilitación Urbana de Oficio con las medidas físicas tomadas en campo, al encontrarse superpuesta parcialmente una edificación ocupada por terceros.

Que, con la finalidad de analizar si la Habilitación Urbana de Oficio de Grifos Espinoza S.A., aprobada con Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, ha sido emitida conforme a las normas legales y ceñido a las exigencias legales para su aprobación, procedemos analizar las observaciones efectuadas por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, citadas en el párrafo que antecede;

Que, respecto a las Habilitaciones Urbanas Colindantes aprobadas, del análisis técnico efectuado, se verificó que con Resolución de Gerencia N° 007-2018-GDU-MDPP de fecha 12 de enero del 2018, se aprobó la Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Santa Rosa de Lima de Tambo Inga, la misma que fuera modificada mediante Resolución de Gerencia N° 279-2018-GDU-MDPP de fecha 28 de noviembre del 2018 y Resolución de Gerencia N°341-2018-GDU-MDPP de fecha 21 de diciembre del 2018, la cual forma parte de un área matriz de mayor extensión denominado Parcela 10271 predio rustico Tambo Inga, inscrito en la Partida Electrónica N° 46247590, determinándose un área habitable de 6,969.70m<sup>2</sup>, quedando un remanente de 50,030.30 m<sup>2</sup>; sin embargo con la emisión de la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, se diagnosticó sobre un área de 59,000.00 m<sup>2</sup>, cuando lo correcto era diagnosticar con el área remanente de 50,030.30 m<sup>2</sup>, no correspondiendo el área bruta del predio matriz;

Que, asimismo se constató por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas que la Habilitación Urbana de Oficio de Grifo Espinoza S.A. corresponde a una habilitación de manzana lote único, evidenciándose una actividad comercial dedicada a la comercialización de hidrocarburos, y que la ocupación física no es sobre la totalidad del área útil aprobada en la Habilitación Urbana de Oficio, ya que el lado derecho y parte posterior se encuentra libre y con una pendiente pronunciada; además se verificó que en la parte posterior lado derecho de la Habilitación Urbana aprobada, existe una edificación de material noble de 2 pisos ocupado por terceros y parcialmente sobre el área útil de la mencionada Habilitación Urbana (variando la medida perimétrica de la parte posterior); de la toma de medida perimétrica del lindero posterior del predio materia de análisis (colindante con la Calle 1), la medida física es de 80.00 ml, que no concuerda con la medida perimétrica aprobada en los planos de la Habilitación Urbana de Oficio (esta última es de 92.70 ml);

Que, con relación al debido proceso de notificación, el numeral 38.3 del artículo 38° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, establece respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio que se deberá "Notificar a los titulares registrales de los predios matrices identificados, así como a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento y la elaboración del expediente técnico."; de manera concordante, el inciso b) del artículo 43° de la precitada norma, señala que la declaración de Habilitación Urbana de Oficio se deberá notificar a los titulares registrales de los predios matrices y a sus ocupantes; de la verificación del expediente se aprecia que no se habría cumplido con realizar el debido procedimiento de notificación a todos los propietarios y ocupantes, incumpliendo con lo establecido en la norma;

Que, mediante Informe N° 007-2019-MDPP-GSP-SGHU de fecha 12 de febrero del 2019, emitido por la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, en atención al artículo 42° del precitado Reglamento, donde se detalla el mínimo de documentos que debe contener el expediente técnico de la Habilitación Urbana, se detalla que no se cuenta con el mínimo de documentos requeridos tales como: a) Debido sustento de que el predio reúne las condiciones para ser declarado habilitado de oficio, b) Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM, proporcionado por Grifos Espinoza, no cuenta con la información requerida para el proceso de





"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"

Habilitación Urbana de Oficio y sobre todo al estar afecto al sistema vial, c) No se consigna el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes, ello a fin de verificar si cumple con la consolidación del 90% del área de estudio, d) En el lote matriz se ubican diversas unidades de vivienda, así como centros poblados que tienen acciones y derechos, sin embargo la Habilitación Urbana de Oficio corresponde exclusivamente a un lote único, no existiendo padrón de ocupantes;

Que, aunado a ello, del referido análisis técnico, se determinó que existe superposición entre el predio, por el cual la señora Herlinda Cristina Castillo Rurush, solicitó la visación de planos para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio correspondiente a un área de 1,055.34 m<sup>2</sup> que forma parte de una área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 46247590, y el predio donde se otorgó la Habilitación Urbana de Oficio del Grifo Espinoza S.A., que se superpone parcialmente con el polígono del referido predio de Grifos Espinoza S.A., evidenciando que la lotización y manzaneo aún no se encuentra definidos, ya que solo se tienen porcentajes (%) de acciones y derechos sobre el predio matriz, quedando demostrada la superposición entre ambos polígonos, situación que debió ser observada previa a la emisión de la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP;

Que, siguiendo esta línea, del análisis técnico efectuado se mencionó que para la elaboración de los documentos técnicos (planos y memoria descriptiva), se tiene que contar con el asiento registral donde se ubique las características del predio matriz, como área, linderos y medidas perimétricas, ya que revisando el expediente, solo se cuenta con asientos de la Partida N° 46247590 con información de la titularidad de Grifos Espinoza S.A., y del área del terreno matriz, mas no los linderos ni medidas perimétricas; asimismo, siendo que el área de Habilitación Urbana de Oficio materia del presente, pertenece a un área de mayor extensión, los planos de ubicación, perimétrico, trazado y lotización, así como los demás documentos técnicos debieron abarcar y/o consignar el área, linderos y medidas perimétricas del predio matriz;



Que, culminando con las observaciones efectuadas en la Habilitación Urbana de Oficio materia del presente, el artículo sexto de la Ordenanza N° 341-MML prescribe que: "*Las áreas que forman parte del Derecho de Vía - tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales - son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables*"; siguiendo esta línea el artículo segundo de la Ordenanza N° 1894-MML establece que: "*declarar de interés Metropolitano el respeto y salvaguarda de la intangibilidad, inalienabilidad, e imprescriptibilidad de las áreas constituidas como derecho de vía, que forman parte integrante del Sistema Vial Metropolitano*"; de la evaluación técnica efectuada, se verificó que la Habilitación Urbana de Oficio materia del presente, se encuentra ubicada frente a una vía expresa de carácter metropolitano, denominada Carretera Panamericana Norte, aprobada mediante la Ordenanza N° 341-MML, la misma que se debió determinar en el proceso de Habilitación Urbana, debiendo realizar un estudio para determinar la afectación vial, el trazo vial de la Carretera Panamericana Norte, donde refleje la sección vial existente y la aprobada, toda vez que en función a ello se determinará el área de afectación vial; en consecuencia el área de afectación vial que fue aprobado en la Habilitación Urbana de Oficio fue realizado sin respetar el Derecho de Vía, contraviniendo con lo señalado en el artículo 6° de la Ordenanza N° 341-MML;

Que, del análisis de los actuados y de conformidad con la opinión emitida mediante Informe N° 80-2019-GLySG/MDPP de fecha 18 de marzo de 2019, por la Gerencia Legal y Secretaría General, se dispone previo a la declaración de Nulidad de Oficio, correr traslado por el plazo de cinco días hábiles, a los administrados favorecidos con el acto administrativo de Habilitación Urbana de Oficio del Lote Único Grifos Espinoza S.A., con la finalidad que ejerzan su derecho de defensa, conforme lo prescribe el numeral 213.2, del artículo 213° del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, la empresa Grifos Espinoza S.A., debidamente representado por su Gerente General Sr. Eudolio Francisco Ponte Villanueva, presenta sus descargos, ejercitando su derecho de defensa,



"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"

mediante documentos N° 10103-2019 y N° 10175-2019, de fechas 15 de abril y 16 de abril del año en curso respectivamente, siendo ambos presentados fuera del plazo otorgado;

Que, sin perjuicio de lo antes señalado, los descargos presentados por el administrado, se observa que este argumenta lo siguiente:

- a) El procedimiento de notificación de los titulares registrales de los predios matrices y sus ocupantes, son responsabilidad de la Subgerencia de Catastro, Sanearamiento y Planeamiento Urbano, mas no de los administrados, no pudiéndose afectar sus intereses; teniendo en cuenta que fueron debidamente notificados a través de la Carta N° 164-2018-SGCSPU-GDU-MDPP.
- b) La empresa contradiciendo las observaciones efectuadas por esta Entidad, respecto a que no se ha recabado la totalidad de los requisitos contemplado en el artículo 42° del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación, refiere:
  - 1) *La Habilitación Urbana de Oficio de Grifos Espinoza, cuenta con plano de lotización, Perimétrico aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, los cuales contienen las precisiones técnicas, medidas perimétricas, ángulos, coordenadas oficiales del IGN, WGS84.*
  - 2) *Ha cumplido con realizar el plano donde se muestra la ocupación física de las construcciones y usos existentes, dentro del área materia de habilitación, siendo una habilitación de lote único, se muestra dentro del plano de lotización, la ocupación del área existente.*
  - 3) *La Habilitación Urbana de Oficio de la empresa Grifos Espinoza SA., viene habilitando un lote único donde no existe viviendas, ni se desarrolla una urbanización dentro del área materia de habilitación.*
- c) Respecto a la descripción de linderos y medidas perimétricas del predio matriz, se informa que, de la revisión del Título Archivado N° 196 del tomo 258b, inscrito en la ficha N° 83345, Partida N° 46247590, está referido a una hoja catastral del Ministerio de Agricultura, PET, el cual no tiene todas las precisiones técnicas, por la falta de medidas perimétricas que puedan determinar el ámbito del terreno, correspondiendo acogerse a la cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de predio, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.
- d) De acuerdo a la intervención de la comisión técnica de licencia de Obras, se ha evaluado la afectación vial del predio correspondiente a la empresa Grifos Espinoza S.A., observándose que, mediante un análisis gráfico, se realizó la nueva determinación de la afectación vial, dentro del plano de Licencias de Obras aprobado, así como, un análisis técnico de campo y de la reconstrucción grafica mediante los antecedentes registrales del predio matriz. Del análisis gráfico se ha determinado una afectación de vía metropolitana de 1,942.66 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra afecto al predio, debiéndose respetar el trazo vial de la Carretera Panamericana Norte, así como del área de derecho de vía.
- e) Señala que el Informe N° 007-2019-MDPP-GSP-SGHU, señala que, la Habilitación Urbana de Grifos Espinoza debió diagnosticarse sobre el área de 50,030.30m<sup>2</sup>, siendo el área remanente de la Parcela N° 10271, luego de aprobada la habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Santa Rosa de Lima de Tambo Inga, sin embargo, cabe señalar que dicha área remanente (50,030.30m<sup>2</sup>), fue determinada mediante Resolución de Gerencia N° 279-2018-GDU-MDPP, de fecha 28 de noviembre del 2018, fecha en la cual, se encontraba consentida la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, de fecha 16 de abril del 2018, que aprobó la Habilitación Urbana a favor de Grifos Espinoza SA., sobre un área habitable de 4,962.98m<sup>2</sup>.
- f) La Municipalidad ha aperturado un proceso de nulidad de oficio cuando se encuentra prohibido para hacerlo, conforme lo establece el artículo 202.3 de la Ley N° 27444, puesto que la Resolución de Alcaldía N° 029-2017-ALC/MDPP fue emitido el 02 de febrero del 2018, habiendo transcurrido 1 año y 45 días, es decir el plazo para poder actuar de oficio ya habría prescrito.

Que, en relación a lo argumentado por la Empresa Grifos Espinoza, citado en la letra a) del párrafo que antecede, señalamos que si bien es cierto, que el procedimiento de notificación para la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio es responsabilidad del área encargada, más cierto resulta, que es obligación de la propia Entidad garantizar el absoluto cumplimiento de todas las normas, de advertir vicios o defectos; en el presente caso la Comuna advirtió que el



"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"

procedimiento de aprobación de Habilitación Urbana de Oficio de la Empresa Grifos Espinoza S.A., no cumplió con notificar a todos los propietarios y ocupantes del predio matriz identificado, infringiendo a todas luces lo establecido en el numeral 38.3 del artículo 38° del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA;

Que, a lo argumentado en el numeral 1 de la letra b) del vigésimo quinto párrafo del presente, el expediente que dio origen a la resolución cuestionada cuenta con un plano de trazado y lotización, y plano perimétrico; sin embargo, estos no contienen la totalidad de la información requerida para una debida sustentación de Habilitación Urbana de Oficio, máxime si se trata de un área que forma parte de un ámbito de mayor extensión, afecto al Sistema Vial Metropolitano;

Que, respecto a lo señalado por el administrado los numerales 1) y 2) de la letra b) del vigésimo quinto párrafo del presente, se ha verificado el Plano de Trazado y Lotización N° 082-2018-SGCSPU-GDU-MDPP aprobado mediante Resolución N° 081-2018-GDU-MDPP, en el cual se aprecia diversos polígonos con un achurado en su interior, dichos polígonos no cuentan con una leyenda definida que determine si corresponden a edificaciones existentes o no; Sin perjuicio de lo señalado, el artículo 42° del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, señala que dentro de la documentación que un expediente de Habilitación Urbana de Oficio debe contener para una correcta sustentación, se encuentra el Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes; por lo que, no se habría cumplido con recabar dicha documentación, contraviniendo la citada normativa. Asimismo, en lo referido al numeral 3), señalamos que conforme se ha detallado en el Informe N° 007-2019-MDPP-GSP-SGHU de fecha 12 de febrero del 2019, dentro del predio matriz se ubican diversas unidades de vivienda, así como centros poblados que tienen acciones y derechos; sin embargo, la Habilitación Urbana de Oficio corresponde exclusivamente a un lote único en consecuencia, no atañe dicho documento;



Que, respecto a lo argumentado descrito por el administrado en la letra c) del vigésimo quinto párrafo del presente, la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predio, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN señala textualmente que: *"tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de este. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda"*, conforme lo describe dicha disposición, corresponde a procedimientos de independización de predios rústicos, mas no a una Habilitación Urbana de Oficio;

Que, siguiendo con el descargo de los argumentos efectuados por la Empresa Grifos Espinoza, en relación con lo señalado en la letra d) del vigésimo quinto párrafo del presente, en primer lugar se tiene que la empresa Grifos Espinoza S.A. ha cedido un porcentaje de su terreno (741.89 m<sup>2</sup>) al sistema vial metropolitano; sin embargo, el área cedida no corresponde a la afectación real del terreno, ya que el predio materia de Habilitación Urbana, se encuentra afecto al sistema vial metropolitano en un área de 2,411.04 m<sup>2</sup>, correspondiendo a una proporción mayor a lo aprobado; en segundo lugar, la comisión técnica de licencia de obras que hace referencia el administrado no tendría las facultades para evaluar y determinar cuestiones técnicas que le correspondería a una comisión técnica de habilitaciones urbanas<sup>1</sup>, en consecuencia, el área de afectación vial aprobado en la Habilitación Urbana de Oficio, fue realizado sin contar con un

<sup>1</sup> Según Artículo 11 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, establece las funciones que tiene la comisión técnica de Habilitaciones Urbanas, siendo estas:

- Verificar que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, las que se señalan en el dictamen correspondiente. La revisión es efectuada por los miembros de la Comisión Técnica que asistan a la respectiva sesión. La sesión se prolonga el tiempo que sea necesario dentro del día en que fue convocada, a fin que los asistentes revisen los proyectos materia de evaluación.
- Resolver cualquier vacío que pudiese existir respecto de las disposiciones urbanísticas vigentes, a fin de evaluar los proyectos que le son sometidos.
- Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto sea calificado con dictamen No Conforme.
- Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración.
- Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá ir acompañado del administrado.



"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"

análisis y sin estudio técnico por esta Comuna, que sustente dicho porcentaje de área, contraviniendo con lo señalado en la Ordenanza N° 341-MML y Ordenanza N° 1894-MML;

Que, respecto a los argumentos esbozados por el administrado en la letra e) del vigésimo quinto párrafo del presente, se debe tener en cuenta que para el proceso de Habilitación Urbana sobre un área que forma parte de un área de mayor extensión se debe realizar teniendo en cuenta las habilitaciones urbanas que hayan sido aprobadas y las que se encuentran en proceso de ejecución dentro del terreno matriz, a fin de no incurrir en discrepancias en la información que contenga cada habilitación Urbana, en el presente caso se tiene las habilitaciones urbanas de oficio de la Urbanización Santa Rosa de Lima de Tambo Inga aprobada mediante Resolución de Gerencia N° 007-2018-GDU-MDPP el 12 de enero del 2018 y la Habilitación Urbana de Oficio de la empresa Grifos Espinoza S.A., aprobado posteriormente con la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP el 16 de abril del 2018; en consecuencia, para la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio de la empresa Grifos Espinoza S.A., el área técnica encargada de la evaluación debió tener en cuenta todos los trámites que se venían gestionando paralelamente sobre el predio matriz;

Que, respecto a los argumentos esbozados por el administrado en la letra f) del vigésimo quinto párrafo del presente, el numeral 213.3 del artículo 213° del TUO de la Ley 27444, establece que: "La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos (...)"; en el presente caso el procedimiento de nulidad de oficio fue iniciado contra la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP de fecha 16 de abril del 2018, encontrándose dentro del plazo previsto para el inicio del procedimiento de nulidad de oficio;

Que, aunado a lo anteriormente expuesto, mediante Informe N° 46-2019-MDPP-GSP-SGHU, de fecha 10 de mayo de 2019, la Subgerencia de Habilitación Urbana, refiere respecto al descargo presentado por la Empresa Grifos Espinoza S.A., que no contienen argumentos técnicos que sustente lo manifestado por el referido administrado, dejando en claro que es la propia Municipalidad Distrital de Puente Piedra, quien habría incumplido con realizar el debido proceso de aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio, las cuales se encuentran tipificadas en el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA;

Que, conforme se desprende de la revisión y evaluación del expediente de Habilitación Urbana de Oficio de la Empresa Grifos Espinoza S.A., aprobada mediante Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP, de fecha 16 de abril del 2018, se llega a concluir que se encuentra incurso en las causales de nulidad establecida en el numeral 1° y 2° del artículo 10° del Texto Único de Procedimientos Administrativos - Ley 27444<sup>2</sup>, correspondiendo declarar la Nulidad de Oficio del mismo;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las normas antes citadas y en uso de las facultades otorgadas en el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de Puente Piedra de esta Corporación Edil, la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas vigentes;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR la NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP de fecha 16 de abril del 2018, que aprobó la Habilitación Urbana de Oficio de Lote Único Grifos Espinoza S.A., por existir vicios que acarrean su nulidad. Por consiguiente, retrotráigase el Procedimiento Administrativo hasta la fecha que se produjo el vicio.

<sup>2</sup> Art.10 del TUO de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.



"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR** que carece de objeto emitir pronunciamiento respecto del Documento Simple N° 0968-2019 de fecha 08 de enero de 2019, Expediente N° 44138-2018 de fecha 28 de diciembre de 2018, y Expediente N° 00168-2019 de fecha 06 de enero de 2019, que solicitan la nulidad de la Resolución de Gerencia N° 081-2018-GDU-MDPP de fecha 16 de abril del 2018, presentados por la señora Herlinda Cristina Castillo Rurush, al haberse sustraído la materia con la declaración de nulidad de oficio que se expone en el artículo anterior.

**ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR**, la Resolución materia de nulidad y el expediente administrativo a la Gerencia de Sanearamiento Predial para el cumplimiento de la presente resolución.

**ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución a la Empresa Grifos Espinoza S.A., a los titulares registrales del predio materia de análisis.

**ARTÍCULO QUINTO.- PONER** en conocimiento a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos los alcances de la presente Resolución para que actúen conforme a ley.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Municipalidad Distrital de Puente Piedra  
Abog. Alejandro E. De La Cruz Farrán  
GERENTE MUNICIPAL