

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA NRO. 096 -2021-MDS

Sachaca, 26 de Marzo del 2021

VISTOS:

La Carta N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS , el Escrito con N° de Registro 284-2021 recibido el 08 de febrero del 2021 , el Escrito con N° de Registro 284-2021 recibido el 12 de febrero del 2021, el Informe 00118-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS de Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, el Informe N° 074-2021-GDUI-MDS, el Dictamen N° 039-2021-GAJ-MDS de Gerencia de Asesoría Jurídica, el Proveído N° 386-2021 del Despacho de Alcaldía, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, mediante la Carta N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro comunica a doña Betty Lily San Miguel de Del Carpio que el predio ubicado en la Av. Fernandini denominado "Las Salas" con U.C.20340 o el Panteón Sachaca se zonifica como: Zona Recreación (ZR): Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas , tales como Plazas , Parques, Campos Deportivos , Juegos Infantiles y Clubes Deportivos .Las áreas agrícolas zonificadas como zonas de recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Especifico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento , y la conformidad correspondiente .Por lo tanto, la zonificación no adopta las condiciones técnicas de diseño, de acuerdo a la norma urbanística y edificatoria .

Que, mediante el Escrito con N° de Registro 284-2021 recibido el 08 de febrero del 2021 doña Betty Lily San Miguel de Del Carpio señala que, en respuesta a la Carta N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, interpone recurso de apelación, por no ajustarse a derecho el texto de la misma, exponiendo los agravios respectivos y los fundamentos de hecho y de derecho del citado recurso impugnatorio, los cuales se detallan.

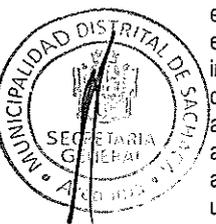
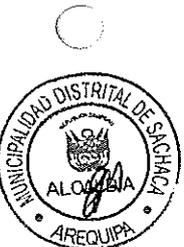
Que, mediante el Escrito con N° de Registro 284-2021 recibido el 12 de febrero del 2021 doña Betty Lily San Miguel de Del Carpio amplia el recurso de apelación interpuesto mediante el Escrito recibido el 08 de febrero del 2021, acompañando el autoavalúo que se paga por el predio en el que se ha solicitado la expedición del certificado de parámetros , ya que del autoavalúo que la municipalidad cobra la recurrente el área de 2,414 m2 se encuentra dentro del pago del autoavalúo como predio urbano en el que se declaran todas las construcciones del grifo como cisternas, tanques, muros perimétricos, etc., y solo un área de 0.074 has. se encuentra como predio rustico , y así se viene pagando desde muchos años atrás.

Que, mediante el Dictamen N° 039-2021-GAJ-MDS Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el artículo II del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 (LPAG), establece que dicha norma "contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales". Mientras que el artículo III del Título Preliminar de la LPAG, señala que es finalidad de dicha norma "establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general".

SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA CARTA N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS. El artículo 1, numeral 1, del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre sus intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.. Por regla general, los actos administrativos que emite un órgano administrativo se emiten bajo la forma de resoluciones administrativas. No obstante, también es cierto que, en ocasiones, las entidades comunican sus decisiones al administrado por medio de oficios, de modo tal que la decisión de la administración que contiene un acto administrativo se plasma en esta forma. Atendiendo a lo señalado, debe analizarse si la Carta N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS, objeto de impugnación contiene un acto administrativo contra el cual el recurrente pueda ejercer la facultad de impugnar, y en función a ello, determinar si, como en casos anteriores, se declara su nulidad y se devuelven los actuados para que se documente el acto administrativo en una resolución o, por el contrario, si resulta factible y legítimo emitir un pronunciamiento sobre el acto impugnado. Revisada la Carta N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS, se evidencia que contiene una declaración que la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Municipalidad, la misma que se emite en ejercicio de sus funciones administrativas y con efectos jurídicos sobre los intereses de la impugnante. La decisión sobre el no otorgamiento del pedido efectuado por las razones allí expuestas, constituye pues un acto administrativo, pasible de ser cuestionado vía recurso de apelación. De modo tal que corresponde el pronunciamiento sobre la apelación interpuesta.

VERIFICACION DE REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD Y PROCEDENCIA. El artículo 218 del TUO de LPAG, dispone que el Recurso de Apelación debe ser interpuesto dentro de los 15 días perentorios, posteriores a la notificación de la Resolución recurrida. Sobre ello el Dr. Juan Carlos Morón Urbina señala: "(...) por seguridad jurídica los actos administrativos no pueden estar indefinidamente expuestos al riesgo de una revisión vía recurso, solo se admite cuestionarlos dentro del plazo perentorio de 15 días hábiles desde su comunicación". Para tal efecto el recurrente ha sido notificado con la resolución recurrida con fecha 22 de enero del 2021, en tanto del expediente se advierte que el recurso impugnatorio se ha presentado el 12 de febrero del 2021, esto es dentro del plazo habilitado para tales fines.

DE LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN . Al respecto, del análisis del recurso impugnatorio presentado por el recurrente, se tiene que alega lo siguiente: En el predio rústico existe ya un grifo que funciona desde muchos años atrás, con licencia de la Municipalidad y que tiene construcciones nobles y que están declaradas en el autoavalúo que paga la recurrente. Se ha solicitado el certificado de parámetros con el fin de realizar trámites de regularización. Se acompaña el autoavalúo que se paga por el predio del que se aprecia que el área de 2,414 m2 se encuentra dentro del pago del autoavalúo como predio urbano en el que se declaran todas las construcciones del grifo como cisterna, tanques, muros, etc. y solo un área de 0.740 has se encuentra como predio rústico y así se viene pagando desde hace muchos años atrás. En virtud de la calificación que el Municipio ha realizado de urbano y rústico del predio se presenta copia del autoavalúo. **DEL ANALISIS DE LA**





CONTROVERSIA. De conformidad con el artículo 220 del TUO de la LPAG, el Recurso de Apelación se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho. Este recurso es interpuesto con la finalidad que el órgano jerárquicamente superior al emisor de la decisión impugnada revise y modifique la resolución del subalterno, para esto el administrado deberá demostrar al superior jerárquico que cuenta con los fundamentos de hecho y de derecho que, al ser evaluados por este, motivaran un pronunciamiento distinto al ya emitido anteriormente por la administración. **A EFECTO DEL ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN INTERPUESTO, PRECISAMOS:** El TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado por D.S. 006-2017-VIVIENDA, señala, entre otros: **Artículo 14.- Información o documentos previos.** Se entiende por información o documentos previos aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por lo tanto, es necesario recabar o tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación. **2. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.** El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales y distritales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, y deberá contener los siguientes aspectos: a)... **El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por D.S. 029-2019-VIVIENDA, (que deroga el D.S. 011-2017-VIVIENDA) publicado el 06 de noviembre del 2019, señala: Artículo 5.- Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.5.2** El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ubica el predio, se otorga a solicitud del administrado en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, previo pago del derecho de tramitación correspondiente, en el cual se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación. En la solicitud se indican los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud. **Artículo 59.- Documentos previos para la edificación. 59.1** Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de edificación de un predio, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad dicho proceso, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos: a) El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales y distritales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano. **DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA 2016-2025, en adelante PDM 2016-2025.** El PDM 2016-2025 fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 961 de fecha 03 de febrero de 2016, dicha norma señala que se aprueba el Plan, de acuerdo a los siguientes componentes técnicos que lo conforman: 1) MEMORIA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA 2016-2025; 2) PLANOS; y, 3) REGLAMENTACION. La Ordenanza Municipal N° 961, así mismo, entre otros, señala: **DISPOSICIONES FINALES... TERCERA.-** Los aspectos no contemplados en el presente plan y su reglamento serán resueltos mediante Ordenanza Municipal aprobada por el Concejo Municipal de Arequipa, a propuesta del Instituto Municipal de Planeamiento –IMPLA. **OCTAVA.-** El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 y su Reglamento prevalece respecto a cualquier norma, regional o distrital; y, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza Municipal siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 49, Capítulo XIII del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado con D.S. 004-2011-VIVIENDA. (subrayado es nuestro). **EL REGLAMENTO DEL PLAN** señala en su Título Preliminar, entre otros, lo siguiente: **6. DOCUMENTOS.** Los documentos que integran el presente Plan constituyen una unidad cuyas determinaciones se interpretarán y aplicarán procurando la coherencia entre sus contenidos y de conformidad con los lineamientos y objetivos expuestos en el mismo. Memoria... Los Planos del PDM Arequipa, señalan y delimitan las propuestas de intervención, la zonificación establecida y los distintos sistemas de ordenación. Su contenido en cuanto a grafismos se refiere, prevalece sobre cualquier otro documento del Plan. El Reglamento del Plan regula el sentido en que deben aplicarse, desarrollarse, complementarse o modificarse las determinaciones del Plan y establece el significado y carácter de las determinaciones expresadas en los Planos del PDM Arequipa. Su contenido prevalece sobre el de cualquier otro documento del Plan, a excepción de las determinaciones espaciales de los Planos del PDM Arequipa. **8. APLICACION DEL PDM.** Todas las municipalidades comprendidas dentro del ámbito de Arequipa Metropolitana, tienen la obligación de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, protección del patrimonio físico cultural, natural y de áreas no urbanizables. **10. PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO.** El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa y su Reglamento prevalece respecto a cualquier norma urbanística de carácter nacional, sectorial regional o distrital; y, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza Municipal siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 49, Capítulo XIII del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado con D.S. 004-2011-VIVIENDA. Así, de los antecedentes aparece que la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Municipalidad señala en la Carta N° 40-2021-SGOPHUYC-GDUI-MDS el predio ubicado en la Av. Fernandini denominado "La Salas" con U.C. 20340 se encuentra zonificado, de acuerdo al Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2025 como Zona Recreación (ZR). El Plan de Desarrollo Metropolitano señala textualmente: "3.6 Zonas de Recreación (ZR). Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y Clubes deportivos. Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Especifico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento y la conformidad correspondiente." El mismo Plan de Desarrollo Metropolitano, en su cuadro resumen (punto 3.11) cuando se refiere a la Zona de Recreación señala que tanto la densidad neta, lote normativo, frente de lote, altura de edificación, coeficiente de edificación, área libre (condiciones técnicas de diseño) se regirán por los parámetros que se establezca en el planeamiento integral que la genere, permitiéndose un 5% de área construida como máximo. De modo tal, que efectivamente, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, cuyo Reglamento es el instrumento normativo y de regulación que deben seguir la Municipalidad Provincial de Arequipa y las Municipalidades distritales en materia de planeamiento y gestión de





Municipalidad Distrital
SACHACA

01200
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

suelo, acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano y rural, no se han determinado las condiciones técnicas de diseño para un predio zonificado como Zona de Recreación, por lo que no resulta posible extender un Certificado de Parámetros ; reiteramos, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios contiene información urbanística y edificatoria de un predio , que corresponden a los aspectos normativos que contiene la zonificación aprobada y sujeta al Plan de Desarrollo Urbano vigente. **Ahora bien, en lo que respecta a los argumentos de la apelación, concretamente, debemos indicar:** En lo que respecta a que el predio rústico existe ya un grifo que funciona desde muchos años atrás, con licencia de la Municipalidad y que tiene construcciones nobles y que están declaradas en el auto avalúo que paga la recurrente, debemos precisar que las construcciones que pudieran existir sobre el predio no cambian la zonificación otorgada al predio en el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2025 y el hecho concreto de la no la existencia de condiciones técnicas de diseño que dicho Plan para tal zonificación. En cuanto a que se acompaña el autoavalúo que se paga por el predio del que se aprecia que el área de 2,414 m2 se encuentra dentro del pago del autoavalúo como predio urbano en el que se declaran todas las construcciones del grifo como cisterna, tanques, muros, etc. y solo un área de 0.740 has se encuentra como predio rústico y así se viene pagando desde hace muchos años atrás. En virtud de la calificación que el Municipio ha realizado de urbano y rústico del predio se presenta copia del autoavalúo. Con respecto a este argumento, debemos precisar, en principio que conforme lo tiene señalado el TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones en su artículo 3 al definir la Habilitación Urbana, considera que ésta es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano. Así pues, para considerar que un terreno es urbano se debe evidenciar que el terreno cuenta con una habilitación urbana que le otorgue tal calidad. El hecho de que tal terreno sea objeto del pago del impuesto predial y que en la declaración jurada de autoavalúo se haya consignado que un área se ha considerado como predio urbano no le da tal condición para efectos de normas urbanísticas. Para mayor ilustración, tenemos lo expuesto por el Tribunal Fiscal (RTF No. 04804-5-2002) al señalar: "Si bien en la legislación existen conceptos no necesariamente unívocos de predio urbano y rústico, debe preferirse el concepto recogido por las normas del Reglamento General de Tasaciones del Perú (hoy Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú) que están dirigidas a valorizar los predios sobre la base de sus características o uso, independientemente del cumplimiento de las formalidades del caso". De lo señalado apreciamos que los criterios en materia tributaria, para la valorización de un predio como urbano o rústico responden a las características o usos del predio, pero tal valorización es para efectos tributarios, osea por el deber de pagar el impuesto predial, impuesto que grava el valor de los predios. De este razonamiento se desprende que si en la Municipalidad Distrital de Sachaca ha recibido la declaración jurada de autoavalúo del predio en cuestión donde aparece que el predio , para efectos tributarios municipales, está valorizado como predio urbano en mayor porcentaje y en menor porcentaje como predio rústico, ello no importa el desconocimiento de la zonificación que le corresponde por mandato del PDM, norma ésta que, para fines urbanísticos, resulta siendo la específica y aplicable al caso que nos ocupa. Finalmente, estando a lo expuesto es claro que los argumentos de la apelación no desvirtúan los fundamentos de la Carta recurrida, por lo que no existe la posibilidad de un pronunciamiento distinto al ya emitido por esta Administración. Por estas consideraciones Gerencia de Asesoría Jurídica es de la opinión que Se emita Resolución de Alcaldía que declare: Infundado el recurso de apelación interpuesto por la señora Betty Lily San Miguel de Del Carpio en contra del acto administrativo contenido en la Carta N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, por las consideraciones expuestas, debiendo precisarse que la presente Resolución de Alcaldía da por Agotada la Vía Administrativa conforme a lo prescrito por el artículo 228 del TUO de la LPAG, quedando expedito su derecho para acudir a la vía judicial, de así considerarlo conveniente a sus intereses.

Estando a las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y a la parte considerativa de la presente.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR DOÑA BETTY LILY SAN MIGUEL DE DEL CARPIO EN CONTRA DEL ACTO ADMINISTRATIVO CONTENIDO EN LA CARTA N° 40-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS DE LA SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, HABILITACIONES URBANAS Y CATASTRO, ELLO POR LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS.

ARTÍCULO SEGUNDO: PRECISAR QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA DA POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, conforme a lo prescrito por el artículo 228 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, quedando expedito el derecho de la recurrente de acudir a la vía judicial, de así considerarlo conveniente a sus intereses.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR EL CUMPLIMIENTO de la presente Resolución de Alcaldía a Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro y **PÓNGASE A CONOCIMIENTO** de doña Betty Lily San Miguel de Del Carpio, Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y de Gerencia de Asesoría Jurídica.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA

Abog. César Ulías Moscoso Rojas
Secretario General

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA

ALCALDE