



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 060-2021-GM/MDJLBYR

J. L. Bustamante y Rivero, 03 de diciembre del 2021

VISTOS:

(i) Resolución de Licencia de Edificación N° 664-2018-GDU, (i) Expediente N° 4358-2019 Informe de Visita de Supervisión; de fecha 06 de marzo del 2019; (i) Expediente N° 13346-2021, de fecha 16 de Setiembre del 2021 solicitando Nulidad de Resolución N° 226-2020/GDU/MDJLBYR; (i) Expediente N° 14198-2021, de fecha 01 de octubre del 2021, Descargo a la solicitud de nulidad; (i) Expediente N° 14419-2021, de fecha 07 de octubre del 2021 solicitando Nulidad de Resolución N° 226-2020/GDU/MDJLBYR; (i) Expediente N° 15681-2021 Informe de la inspección de conformidad de obra; (i) Resolución N° 155-2019/MDJLBYR, se otorga la conformidad de obra y declaratoria de fábrica de edificación I Etapa; (i) Resolución Gerencial N° 366-2019/GDU/MDJLBYR, se otorga la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones de la II Etapa, (i) Resolución Gerencial N° 10-2020/GDU/MDJLBYR, de fecha 10 de enero del 2020, (i) Informe N° 285-2021-GAJ/MDJLBYR, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Licencia de Edificación N° 664-2018-GDU, de fecha 19 de diciembre del 2018, se otorgó Licencia de Obra Nueva, en la Modalidad B, a la Constructora Casa Verde SAC., ubicada en la Urb. Villa Manuelito Cerro July, Mz D, Sub lote D-1, por un área techada total de 1,908.47 m² y distribuidos en:

- 1) Primer Nivel: 614.65 m²,
- 2) Segundo Nivel: 614.65 M²,
- 3) Tercer Nivel: 379.67 m²,
- 4) Cuarto Nivel: 149.75 m²,
- 5) Quinto Nivel 149.75 m², denominado Multifamiliar y conjunto residencial, distribuido en 03 sectores.

Que, con fecha 16 de mayo del 2019, la Constructora Casa Verde S.A.C, solicitó La Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, Modalidad B, sin variación de la I etapa, el cual tiene 03 niveles (Expediente N° 10276-2019), y con fecha 10 de junio 2019, se emite Resolución N° 155-2019/MDJLBYR, en la cual se otorga la conformidad de obra y declaratoria de fábrica de edificación I Etapa, por un área total de 443.40m²;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
**BUSTAMANTE
Y RIVERO**
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

Que, con fecha 01 de octubre de 2019, mediante expediente N° 19074-2019, la Constructora Casa Verde S.A.C solicita conformidad de obra y declaratoria de edificación en la Modalidad B, sin variación, de la II Etapa, el cual tiene 03 niveles, por un área total de 748.62 m²;

Que, posteriormente se lleva a cabo la inspección de obra, y se emite el informe N° 316-2019-RMD-SGOPYL/MDJLBYR, el cual presenta las siguientes observaciones:

- 1) Los planos presentados, no corresponde a la realidad física en referencia al departamento ubicado al lado izquierdo entrando y
- 2) El perímetro del predio del lado izquierdo entrando es diferente al señalado en plano de ubicación y demás documentación técnica adjuntada; el mismo que ha sido señalado en los informes de la supervisora de obra, dichas observaciones fueron comunicadas al administrado con Carta N° 402-2019/MDJLBYR/SGOPYL de fecha 30 de octubre del 2019.



Que, con fecha 14 de noviembre del 2019, mediante expediente N° 22406-2019, la Empresa da respuesta a la Carta N° 402-2019/MDJLBYR/SGOPYL de fecha 30 de octubre del 2019; indicando: Que presentan nuevos planos donde no incluyen al departamento (casa) donde hay discrepancia de lindero, con el fin de obtener su recepción y conformidad de las obras, indicando que no tienen problema alguno; así mismo manifiestan que están realizando el proceso de saneamiento de la discrepancia de área, para que, una vez realizada la rectificación de área, se pueda realizar la recepción de una tercera etapa y solicita a la Municipalidad que se de conformidad a la segunda etapa con el compromiso de la realización de la rectificación de área.



Que, con Resolución Gerencial N° 366-2019/GDU/MDJLBYR de fecha 09 de diciembre del 2019, se otorga la Conformidad de obra y Declaratoria de edificación sin variaciones de la II Etapa, con un área total de 663.11 m². Posteriormente se emite Resolución N° 010-2020-GDU/MDJLBYR de rectificación de área por un error aritmético quedando con un área techada final 584.55 m²;

Que, con fecha 20 de octubre del 2020, ingresa el Expediente N° 8361-2020, presentado por la Constructora Casa Verde S.A.C, solicitando conformidad de obra y declaratoria de la edificación sin variación del área pendiente de realizar la rectificación de 131.77 m², distribuidos en 1° Nivel 53.82m², 2° Nivel 53.82 m², 3° Nivel 24.13 m². Para lo cual presenta formularios FUE, Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación, Planos de Arquitectura A-1, A-2, A-3, y recibo de pago N° 001-806147 por un monto de S/.604.50 nuevos soles;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y
RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

Que, con fecha **16 de Setiembre del 2021** ingresa el expediente N° 13346-2021, presentada por Alejandra Paredes Garavito, apoderada de Alejandro Paredes Vizcarra solicitando Nulidad de **Resolución N° 226-2020/GDU/MDJLBYR**, de Conformidad de Obra otorgado a la empresa Constructora Casa Verde SAC, argumentando **QUE LA CONSTRUCCIÓN ES DISTINTA A LA QUE SE SOLICITÓ EN LA CONFORMIDAD Y QUE INVADE SU PROPIEDAD**, adjuntando documentación, como los informes de inspección de obra, planos de variación de obra, fotos de la edificación;

Que, en merito a la solicitud de nulidad presentada, la Gerencia de Desarrollo Urbano conjuntamente con la Subgerencia de Obra Privadas y con el apoyo de Arquitecto Miguel Ángel Aguilar Velazco encargado de calificar las licencias y conformidad de obras de la Modalidad Ay B, proceden a realizar la inspección in situ, el día **27 de octubre del 2021**, con el objetivo de verificar los planos de conformidad de obra otorgada y comparar con la realidad física de la construcción, para contrastar la realidad con los planos presentados, emitiéndose el Informe de la Inspección con expediente N° 15681-2021 de fecha 04 de Noviembre del 2021, de las acciones realizadas en la inspección, indicándose lo siguiente:

- a) Con la finalidad de comprobar la relación de la construcción y los planos aprobados, se realizó la medición del frente de la construcción con la ayuda de flexómetro teniendo como resultado las dimensiones de 4.26 m., teniendo en los planos aprobados la medida de 2.31 m., existiendo una diferencia de 1.95 m., también se pudo apreciar que existe diferencia en el lindero izquierdo del terreno que afecta la construcción que fue materia de conformidad, esta diferencia incrementa el área techada de la edificación en primer y segundo piso respecto de los planos de conformidad..." Entre otros detalles de la inspección y fotos que detallan en el informe de la inspección.
- b) Otra acción realizada fue toma de la vista aérea del predio con la ayuda del dron, con la cual se pudo comprobar que el plano de ubicación de la conformidad aprobada no guarda relación con los límites físicos del terreno.

Concluyendo en lo siguiente:

- Que de la inspección realizada y luego de la comparación de planos se ha determinado que **existen variaciones de área construida en el proyecto, variación en el perfil del terreno en su lindero izquierdo**, respecto a los planos de licencia y de edificación de la obra otorgada.
- La conformidad parcial otorgada corresponde a una viviendas que forma parte de un bloque de 6 viviendas, las cuales comparten elementos estructurales como los muros



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

medianeros y columnas por tanto la ejecución de esta vivienda no podía realizarse de forma independientes, estado contemplado en la ley 29090 que los proyectos integrales debe demostrar que su etapas deben ser independientes en su ejecución y su funcionamiento, siendo necesario establecer las motivaciones administrativas o técnicas que excluyeron del trámite e conformidad precedente a la edificación materia de inspección.

Que, revisado el expediente N° 8631-2020 de lo que correspondería a la tercera conformidad, según los planos presentados y el Informe N° 254-2020-RMDCC-SGOPYL/MDJLBYR, indicaron que los planos de la conformidad de obra y declaratoria de edificación guardaban relación con los planos de licencia aprobados no existiendo variaciones ni observaciones, pues se tiene que estas conformidad sería contraria a los informes emitidos por la Inspectora de Obra y al informe de Inspección, de fecha 04 de noviembre del 2021, en el cual se pudo verificar que los planos de conformidad aprobados NO corresponden físicamente a la construcción existente, y estos informes de inspección han sido emitidos antes del otorgamiento de la conformidad;

Que, la Resolución de Gerencia N° 226-2020/GDU/MDJLBYR, que otorga la conformidad de obra y declaratoria de edificación, al momento de su emisión no ha tenido en cuenta los informes emitidos por la inspectora de obra N° 10, N° 11, N° 12, N° 13, referente a las visitas de inspecciones realizadas, los cuales indican que el área del terreno se ensancha por el costado izquierdo y no estando de acuerdo a los planos aprobados;

Que, no obstante a los informes e indicios de la falta de congruencia entre los planos y la realidad física del estado de las obras se realizó una nueva inspección, el 27 de octubre del 2021, inspección que confirma los informes emitidos por la supervisora de obra en cuanto a la variación del área de las construcciones que se encuentran fuera de los límites del terreno inscrito en Registros Públicos, verificándose que los planos de conformidad aprobados NO corresponden a la realidad física de la construcción existente, y que las diferencias de áreas Y variación de la construcción, existían previos al trámite de conformidad de obra, ello en concordancia con lo manifestado por la Arq. Karina Moran Franco;

Como se desprende de los antecedentes se tiene que el expediente N° 8631-2020 de lo que correspondería a la tercera conformidad, según los planos presentados y el Informe N° 254-2020-RMDCC-SGOPYL/MDJLBYR contravendría las normas vigentes, como lo es, el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, y de conformidad con el artículo 61.2 el FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
**BUSTAMANTE
Y RIVERO**
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

Saneamiento, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos; lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y, tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral;

Que, de conformidad con la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444, en su numeral 1.16. Principio de privilegio de controles posteriores.: indica lo siguiente - La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la **fiscalización posterior**; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz;



Y existiendo vicios debidamente comprobados con los informes antes mencionados, corresponde comunicar de manera inmediata a la autoridad superior para la declaración de la nulidad como lo es la Resolución N° 226-2020/GDU/MDJLBYR; ello de conformidad con el Artículo 342.- Fiscalización posterior Numeral 34.3 En caso de comprobar fraude o falsedad en la declaración, información o en la documentación presentada por el administrado, la entidad considerará no satisfecha la exigencia respectiva para todos sus efectos, procediendo a declarar la nulidad del acto administrativo sustentado en dicha declaración, información o documento; e imponer a quien haya empleado esa declaración, información o documento una multa en favor de la entidad de entre cinco (5) y diez (10) Unidades Impositivas Tributarias vigentes a la fecha de pago; y, además, si la conducta se adecua a los supuestos previstos en el Título XIX Delitos contra la Fe Pública del Código Penal, ésta deberá ser comunicada al Ministerio Público para que interponga la acción penal correspondiente;



Que, de conformidad con el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, Artículo 10.- Causales de nulidad Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: 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. 3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
**BUSTAMANTE
Y RIVERO**
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma y en concordancia con el Artículo 213.- Nulidad de oficio 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".

En ese orden de ideas y conforme a la normatividad vigente, así como al Informe N° 285-2021-GAJ/MDJLBYR, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, esta Gerencia Municipal, en uso de sus facultades;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Resolución N° 226-2020/GDU/MDJLBYR, ello conforme a los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE a la Constructora Casa Verde SAC en su domicilio indicado en el expediente 14198-2021 y a la administrada Alejandra Paredes Garavito en su domicilio indicado en el expediente N° 14419-2021, conforme a Ley.

ARTICULO TERCERO.- REMITASE el expediente en original a la **SECRETARIA TECNICA DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS DISCIPLINARIOS**, a fin de que deslindes responsabilidades,

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE



Municipalidad Distrital
José Luis Bustamante Y Rivero

Abog. M. Favola Agustinelli Chacón
Gerente Municipal

Ger. Desarrollo Urbano
SETPAD
Administrados
Archivo