



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 065-2022-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero 2022, noviembre 11

VISTOS:

(i) Expediente N° 13349-2022 de 5 de setiembre de 2022 Solicita Licencia de Obra Ampliación, (ii) Carta N° 137-2022/MDJLBYR/SGAIP de 9 de setiembre de 2022, (iii) Expediente N° 14109-2022 de 19 setiembre de 2022 Formuló descargo, (iv) Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR de 27 de setiembre de 2022 Declara Improcedente el trámite de solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Modalidad "B", (v) Expediente N° 15445-2022 de 13 de octubre de 2022 Interpone Recurso de Apelación, (vi) Informe N° 274-2022/SGAIP-MDJLBYR de 24 octubre de 2022, (vii) Informe N° 294-2022-GDU-MDJLBYR de 24 de octubre de 2022, (viii) Informe N° 278-2022-GAJ/MDJLBYR 3 de noviembre de 2022 y (ix) Expediente N° 17072 de 10 de noviembre de 2022.



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que según lo denotado por el Artículo Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativa y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico con la finalidad de administrar los servicios públicos y su organización interna, entre otros; asimismo, el artículo 39° Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que el Alcalde resuelve mediante resoluciones de alcaldía los asuntos administrativos a su cargo y las gerencias resuelven los aspectos administrativos a su cargo a través de resoluciones y directivas.



Que, la Gerencia Municipal es el órgano de Dirección de mas alto nivel administrativo de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, bajo cuya dirección y responsabilidad se encuentra la administración municipal y, depende directamente de la Alcaldía.

Que, con Expediente N° 13349-2022, de fecha 05 de septiembre del 2022, Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez presenta solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, del inmueble ubicado en Alto de la Luna Mz "M", Lt 5 l etapa del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero.

Que, con Expediente N° 17072-2022 de 10 de noviembre de 2022, la administrada comunicó que mediante el Expediente N° 15445-2022 de 13 de octubre, de 2022 del Recurso de Apelación, se consignó erróneamente su segundo nombre "EDUARDINA", cuando lo correcto es EDUARDA, por lo que solicitó la corrección de oficio, en mérito a ello se ha corregido dicho error y, se ha considerado en todos los extremos de la presente como "FABIANA EDUARDA SALINAS SÁNCHEZ".

Que, mediante la Carta N° 137-2022/MDJLBYR/SGAIP de fecha 09 de setiembre de 2022 la Subgerencia de Obras Privadas y Licencias, hace conocer que en expediente N° 13349-2022 presentado por Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez se encuentra incompleto, pues no cuenta con la firma de Doña Aida Gabriela Pérez Zamora, por tal motivo se le otorga un plazo de 15 días para que subsane dicha observación o presente sus descargos.

Que, mediante Expediente N° 14109-2022, Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez, presenta su descargo fundamentando que la sola presentación del expediente con su firma faculta a que prosiga dicho trámite administrativo, pues la misma fue aprobada en Sesión de Junta de Propietarios, la cual se convocó y desarrollo con todas las formalidades de ley, a la cual Doña Aida Gabriela Pérez Zamora no asistió y al no estar presente da por aceptado lo acordado en la Junta, por ende los acuerdos que se tomaron en dicha Junta son de obligatorio cumplimiento.

Que, mediante Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, de fecha 27 de setiembre del 2022, se declara **IMPROCEDENTE** el trámite de solicitud de Conformidad de Obra y Declaración de Edificación recaído en el expediente N° 13349-2022, sobre el inmueble ubicado en Alto de la Luna Mz "M", Lt. 5 I etapa del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero.

Que, con expediente N° 15445-2022, de fecha 13 de octubre del 2022, Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez, presenta Recurso Administrativo de Apelación en contra la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, señalando como principales fundamentos los siguientes:

- Como argumento, señala la impugnante que: la inasistencia de la administrada Aida Gabriela Pérez Zamora ha generado que ella no firme el expediente de Conformidad de Obra, además que Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez no es responsable de la inasistencia de Aida Gabriela Pérez Zamora y que la irresponsabilidad de la suscrita no puede afectarla.
La administrada indica que, en la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR hacen mal en citar el Art. 62 inc. 2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, pues le han dado una mala interpretación, ya que dicho artículo hace referencia a aquella persona que no participo al inicio del procedimiento, pero como se puede constatar en la Resolución de Gerencia de N° 112-2020-GDU-MDJLBYR, Doña Aida Pérez Zamora solicita ante la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero la Licencia de Edificación Definitiva para el inmueble ubicado en Alto de la Luna Mz "M", Lt 5 I etapa del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, en consecuencia se tiene que Doña Aida Pérez Zamora de inicio al procedimiento de Licencia de Edificación, puesto que es ella quien lo promueve, siendo dicho documentó la puerta para que un acto posterior se pueda otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
- Asimismo sobre el Art. 62 inc. 2, la administrada indica que, en la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, manifiesta que los intereses de Doña Aida Gabriela Pérez Zamora podrían verse afectados, pero no se fundamenta de qué manera o en qué medida puede afectar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ya que es una responsabilidad de quien emite un acto administrativo el deber de motivar adecuadamente las Resoluciones y no solo nombrar una probable afectación, siendo este un principio del Procedimiento Administrativo General, para desvirtuar la posible afectación que se señala en dicha Resolución, se tiene que tomar en cuenta que la Conformidad de Obra y Declaración de Edificación es un acto que va a beneficiar a ambas partes, ya que mediante dicho documento se va a poder regularizar la propiedad ante los Registros Públicos con el fin que cada uno de los **copropietarios** ejerza su derecho legítimo de acuerdo al área que les corresponda, en ese orden de ideas no se podría argumentar o evidenciar afectación probable hacia alguna de las partes, ya que no se está haciendo una disposición de derechos, sino que se está procediendo a regularizar la propiedad.



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

- Por otro lado, en la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, hace mención que en el Formulario Único de Edificación-FUE de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación en el Punto 02 se hace mención al Art. 08 de la Ley 29090, por lo que en dicha Resolución de Gerencia se confunde dicho artículo establece una obligatoriedad para solicitar "LICENCIAS", las cuales en el Art. 07 de la Ley 27090 definen cuales son las licencias detallando las siguientes "Las licencias de habilitación y edificación", en ese sentido se hace mal en nombrar dicho artículo pues está enfocado en licencias como tal, el cual ya se realizó en un trámite anterior del cual se tiene una Resolución de autorización, en ese sentido no debería de considerarse la aplicación del artículo antes mencionado.
- En Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, citan el Art. 28 de la Ley N° 29090, pues en dicho artículo indica que quien realice las obras de edificación debe presentar ante la Municipalidad la descripción y condiciones técnicas para obtener la Conformidad de Obra, en ese sentido como se puede evidenciar de la Partida Registral P06314331 y de la basta documentación que se presentó a la Municipalidad Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez es quien realizo la obra de edificación del 3er, 4to, 5to y 6to piso motivo por el cual estoy facultada legalmente para solicitar la Conformidad de Obra en base al primer párrafo del Art. 28 de la Ley N° 29090
- En la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, manifiesta que el Art. 13 inc. D) del Reglamento Interno de la Propiedad, señala únicamente las atribuciones de la Junta de Propietarios, que sería la de Administración de la Propiedad, siendo que no se realizó un análisis correcto en que justamente la acción de solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación es un acto que tiene que ver con la correcta Administración de la propiedad, ya que ello va a poder regularizar dicho predio ante los Registro Públicos de Arequipa, siendo así la administración debe velar por el buen y correcto funcionamiento de la propiedad con respecto a las áreas de uso común y las que corresponde a cada copropietario.
- Como último punto en la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, indica que "la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, se refiere a la licencia de edificación otorgada con Resolución de Gerencia N° 092-2020-GDU/MDJLBYR de fecha 22 de julio del 2020 a nombre de la propietaria AIDA GABRIELA PEREZ ZAMORA, acto administrativo otorgado antes de la constitución de la Junta de Copropietarios y el Reglamento Interno. Por lo tanto, las solicitudes deben enmarcarse dentro de las exigencias de la ley, en el presente caso, **NO SE CUMPLE CON LOS REQUISITOS DEL ART. 28 DE LA LEY 29090**" por lo mencionado, no se consideró que en el transcurso del proceso de edificación Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez adquirió derechos de propiedad sobre el inmueble al que se le otorgó la Licencia de Edificación mediante Resolución de Gerencia N° 092-2020-GDU/MDJLBYR, siendo que dichos derechos fueron reconocidos en la Resolución de Gerencia N° 113-2021-GDU/MDJLBYR, donde se otorga Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación del predio ubicado en Alto de la Luna Mz "M", Lt 5 I etapa del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero a favor de Aida Gabriela Pérez Zamora y Fabiana Eduarda Salinas Sánchez, en ese sentido se puede evidenciar que dicha Gerencia que emitió la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, no realizo una valorización en conjunto de todo el expediente y no convalida el derecho de propiedad sobre el citado inmueble, el cual me faculta para solicitar la Conformidad de Obra como Presidenta de la Junta de Copropietarios del predio siendo ello un acuerdo tomado por la mayoría en sesión de Junta de Propietarios.

Conforme los argumentos de la impugnante se tiene que la referida administrada indica que la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR hace una interpretación errónea de la norma y argumenta una exigencia que solo aplica para la obtención de licencias tanto de habilitación como edificación, situación que no se solicitó en el presente expediente, por ende, debe considerarse la apelación con el fin de que se deje sin efecto la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, por la cual se resolvió la improcedencia del trámite de solicitud de Conformidad de Obra y Declaración de Edificación.



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

ANÁLISIS JURÍDICO:

- 1.1. Que, de los actuados se evidencia que el inmueble predio ubicado en Alto de la Luna Mz "M", Lt 5 I etapa del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, está en el régimen de copropiedad y por tal efecto corresponde aplicarle las normas legales aplicables a dicha figura del Derecho.
- 1.2. Que, Ley N° 27157, establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades.
- 1.3. Que, tal como fluye del folio 40 al 45 del expediente formado, se tiene copia Certificada de la Partida Registral P06135525 respecto del asiento N° 00009, por la cual obra inscrito el Reglamento Interno del Régimen de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común del inmueble ubicado en Alto de la Luna Mz "M", Lt 5 I etapa del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, el mismo que en el Capítulo IV de la Junta de Propietarios, en su artículo 14 establece que las sesiones extraordinarias podrán efectuarse cuantas veces sean necesarios al criterio del presidente o a petición de los copropietarios, en ambos casos es responsabilidad del presidente efectuar las citaciones conforme a Ley, lo cual se evidencia de las copias de dicha citación que obran en autos.
- 1.4. Que, de igual modo el artículo 17 del reglamento antes citado, señala que los acuerdos de la Junta de Propietarios, se tomarán con el voto conforme de los porcentajes de los propietarios presentes. Asimismo, el artículo 18 señala que todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquellos que no conformen la Junta de Propietarios, en lo que les correspondan, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.
- 1.5. Que, conforme aparece del folio 57 obra la copia legalizada del Acta de la Primera Convocatoria Extraordinaria de la Junta de Propietarios de fecha 10 de agosto del 2022, en la que se hace conocer que luego de la convocatoria en cumplimiento al Reglamento Interno, se establecen los acuerdos arribados en dicha asamblea y que en su punto CUARTO se acordó proceder a la firma del expediente sobre Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica del tercer, cuarto, quinto y sexto piso, siendo la propietaria la Srta. Fabiana Salinas Sánchez, quien requiere hacer uso a su derecho de declarar su edificación e independizar para poder cumplir obligaciones con terceras personas a quienes tiene que adjudicar y transferir en venta. Finalmente, de dicha acta se tiene que en el numeral QUINTO se señala que de los acuerdos en la presente acta se aprobaron de manera unánime con la mayoría del quorum para interés y fines de la Junta de Propietarios.

Que, conforme es de apreciarse el procedimiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación se encuentra regulado en el TUPA de la Municipalidad



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

Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, asimismo se debe tener en cuenta la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones – Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, la Ley N° 27157 de Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; por tal efecto el marco normativo antes citado debe de aplicarse al presente caso por tratarse de un predio bajo el carácter de régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, debiendo respetarse el Reglamento Interno de la Unidad Inmobiliaria que ha sido inscrito en la SUNARP, en la Partida Registral P06135525, siendo procedente amparar el recurso de apelación por los argumentos de hecho y derecho antes expuestos.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley Orgánica de Municipalidades y al Informe N° 278-2022-GAJ/MDJLBYR de la Gerencia de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARASE FUNDADO el Recurso de Apelación presentado con Expediente N° 15445-2022, por Doña Fabiana Eduarda Salinas Sánchez, en contra la Resolución de Gerencia N° 302-2022/GDU/MDJLBYR, la misma que debe declararse nula, ello por las consideraciones expuestas.

ARTÍCULO SEGUNDO: REMITASE los actuados a la Sub Gerencia de Atención de Inversión Privada, para culminar el trámite del Expediente N° 13349-2022, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.

ARTÍCULO TERCERO: TENGASE por agotada la vía administrativa a tenor de los prescrito por el artículo 228 del TUO de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFIQUESE a los administrados de conformidad con el artículo 21 del TUO de la Ley 27444.

REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE



Municipalidad Distrital
José Luis Bustamante Y Rivero

Abog. M. Favio Agostinelli Chacón
Gerente Municipal

C. c. GM/GDU/GAJ/Recurrente/Expediente
MFAC/jrcm