



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

***¡Sonqoykipi T'ikarin!***



RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 048-GM-MDSS-2022

San Sebastián, 05 de abril del 2022.

**EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN**

**VISTOS:**

El expediente administrativo CU 10559, presentado con FUT N° 023133 de fecha 28 de setiembre del 2020, mediante el cual la administrada Zelmira Rosa Vera Velasco solicita regularización de licencia de edificación modalidad C respecto del inmueble ubicado en Fundo Quispiquilla lote B-2, distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco; la Resolución Gerencial N° 609-2021-GDUR-MDSS de fecha 03 de noviembre del 2021, el expediente administrativo N° 54122 de fecha 02 de diciembre del 2021, la Resolución Gerencial N° 058-2022-GDUR-MDSS de fecha 03 de febrero del 2022, el expediente administrativo N° 06810 de fecha 03 de marzo del 2022 que contiene el recurso impugnatorio de apelación interpuesto por Zelmira Rosa Vera Velasco contra la Resolución Gerencial N° 058-2022-GDUR-MDSS, el Informe N° 319-2022-GDUR-MDSS emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y la Opinión Legal N° 172-2022-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 Zelmira Rosa Vera Velasco de fecha 28 de setiembre del 2020, solicita regularización de licencia de edificación modalidad C de la vivienda de 04 niveles de construcción ubicada en Fundo Quispiquilla lote B-2, 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 esquila de atención N° 187-2020-WCG-SGAUR-GDUR-MDSS de fecha 01 de octubre del 2020, la Gerencia de Administración Urbana y Rural de la entidad realiza observaciones a la administrada precisando las siguientes observaciones: a) En los formularios FUE se consigna la licencia en modalidad C debiendo cambiar dichos documentos por una licencia en la modalidad B, b) Falta adjuntar documentos que acrediten la fecha de ejecución de la obra y/o declaración jurada de que la edificación se ha verificado el 30 de diciembre del 2018, c) Falta adjuntar declaración jurada de profesional constataador hábil para el ejercicio de la profesión, d) Falta adjuntar declaración jurada que el predio no cuenta con problemas judiciales, e) Falta realizar el pago de la multa por construir sin licencia equivalente al 1.5% del valor de la obra, f) El plano PU-01 de localización, ubicación y perimétrico deberá presentar el formato establecido en el nivel catastral con cuadro normativo, g) la

**“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”**



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

***¡Sonqoykipi T'ikarin!***



denominación de los planos deberá consignar "U" para plano de localización, ubicación y perímetro "A" para planos de arquitectura y deberán presentarse en 03 juegos debidamente refrendados, otorgándole el plazo de 15 días para subsanar las observaciones advertidas;

Que, mediante expediente administrativo N° 11006 de fecha 30 de setiembre del 2020, el administrado presenta el anexo II en tres juegos y declaraciones juradas, complementando con expediente N° 12139 de fecha 08 de octubre del 2020. Mediante acta de verificación técnica N° 48-2021-EMCB-SGAUR-GDUR-MDSS de fecha 20 de agosto del 2021 se realiza la verificación del predio de propiedad de la administrada, para posteriormente mediante Informe N° 072-VCD-2021-SGAUR/GDUR/MDSS de fecha 23 de agosto del 2021 se concluye que cumple con los requisitos precisados, siendo que según inspección el inmueble cuenta con 06 niveles y su petición de licencia vía regularización únicamente es respecto a 04 niveles por otra parte tiene una caja de escaleras y ascensor correspondientes hasta un 8vo nivel, cuando según parámetros su altura de edificación permitida es de 12 ml o 4 niveles;

Que, mediante Dictamen N° 192-2021-CTDCP emitido por la comisión técnica descentralizada de la entidad, se concluye declarando no conforme la petición administrativa de licencia vía regularización por cuanto: a) Según verificación administrativa los planos difieren de la construcción física existente, b) No cumple con el artículo 11° del Reglamento Nacional de Edificaciones por cuanto no se presentan planos de seguridad, c) No cumple con certificados de parámetros urbanísticos con respecto a la altura y volados, d) La escalera para vivienda no cumple con el artículo 15.2° del Reglamento nacional de Edificaciones, e) Debe presentar plano de techos, f) No cumple con el artículo 12.2° literal B acceso a vivienda, por otra parte deberá contar con un acceso diferenciado, g) No cumple con el artículo 18° del Reglamento Nacional de Edificaciones respecto a la altura del primer nivel, h) no cuenta con carta de seguridad de obra;

Que, mediante la Resolución Gerencial N° 609-2021-GDUR-MDSS de fecha 03 de noviembre del 2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural resolvió en el "Artículo Primero: Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de regularización de licencia de edificación modalidad C ///.../// del predio ubicado en la manzana B lote 2 de la fracción del terreno Fundo Quispiquilla del distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco", siendo que de los fundamentos del referido acto administrativo se advierte que el contenido del Dictamen N° 192-2021-CTDCP precisa diversos requisitos que no han sido cumplidos por el administrado, consecuentemente al no haber cumplido con los parámetros legales y técnicos necesarios corresponde desestimar la petición presentada en autos, precisando que el contenido del referido dictamen ha sido elaborado por el equipo multidisciplinario de la entidad conformado por profesionales de diversas especialidades;

Que, mediante expediente administrativo N° 54122 de fecha 02 de diciembre del 2021, el administrado interpone recurso impugnatorio de reconsideración contra la Resolución Gerencial N° 609-2021-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° 058-2022-GDUR-MDSS, de fecha 03 de febrero del 2022, se ha declarado improcedente el recurso de reconsideración interpuesto en autos, con el sustento de que conforme se tiene del Informe N° 018-2022-VCD-SGAUR-GDUR-MDSS de fecha 31 de enero del 2022, la Sub Gerente de Administración Urbana y Rural de la entidad concluye por la improcedencia del recurso presentado por cuanto no se subsanó las siguientes observaciones: a) No cumple con el certificado de parámetros urbanísticos N° 072-2020-SGAUR-GDUR-MDSS con respecto a la altura y volados y b) No cumple con el artículo 18° norma A.010 con respecto a la altura del primer nivel y artículo 9 norma A-070 del Reglamento Nacional de Edificaciones; precisando además que el edificio ya está construido con alturas que no cumplen el Reglamento Nacional de

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



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

***¡Sonqoykipi T'ikarin!***



Edificaciones por lo tanto no cumple con lo dispuesto en la normatividad legal, siendo el caso que de las pruebas nuevas presentadas en autos no se advierte que haya levantado las observaciones anotadas;

Que, mediante expediente administrativo CU 6810, presentado con FUT N° 036209 de fecha 03 de marzo del 2022, la administrada interpone recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 058-2022-GDUR-MDSS, bajo los siguientes fundamentos: i) *Que ha sustentado su petición por cuanto cuenta con una edificación y ha solicitado la licencia vía regularización, ii) Que conforme a los fundamentos de la resolución impugnada se precisa que la construcción que existe no cumple con los parámetros urbanísticos y que el inmueble ha sido edificado en área paisajística de ladera, situación que no es cierta puesto que el terreno no está construido en ladera, por otra parte el colindante tiene una construcción de 06 niveles por lo que la observación no es correcta iii) Que, respecto al incumplimiento del reglamento nacional de Edificaciones existen otras construcciones que tienen las mismas características que su construcción por lo tanto este argumento a su vez resulta errado;*

Que, el análisis de autos debe partir respecto al criterio técnico de calificación que ha tenido la comisión al momento de emitir el Dictamen N° 192-2021-CTDCP emitido por la comisión técnica descentralizada de la entidad, se concluye declarando no conforme la petición administrativa de licencia vía regularización estableciendo 08 observaciones las cuales no han sido levantadas por el administrado, ahora bien, del contenido del Informe N° 018-2022-VCD-SGAUR-GDUR-MDSS de fecha 31 de enero del 2022, se analiza la petición administrativa presentada en autos y los extremos del dictamen emitido por la comisión, concluyendo que del análisis del expediente administrativo CU 52753-2021 y CU 54122-2021, se han subsanado 06 observaciones quedando pendiente la subsanación de la observación 3 y 7, 3) No cumple con certificados de parámetros urbanísticos con respecto a la altura y volados y 7) No cumple con el artículo 18° del Reglamento Nacional de Edificaciones respecto a la altura del primer nivel y el artículo 9° norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones, norma legal que sirve como parámetro para la valoración de la documentación presentada en autos, por lo tanto al persistir dichas observaciones el criterio de la entidad no podría cambiar por cuanto existe una construcción que no puede acogerse al procedimiento de licencia vía regularización;

Que, respecto a los cuestionamientos realizados en sede administrativa, debe partirse por el extremo citado que la administrada no cumple con los parámetros urbanísticos, siendo el caso que según la estructuración urbana donde se ubica el inmueble corresponde a AE-VII en laderas, donde la altura máxima de edificaciones está establecida en 12 ml o 4 pisos de edificación, siendo el caso que el inmueble citado conforme al acta de verificación realizada por personal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la entidad – folios 83 – se verifica una construcción de 06 niveles, incluso con proyección del ascensor para la estructura de 08 niveles, por lo tanto está acreditado dentro del procedimiento administrativo que las características de la construcción realizada no cumplen con los parámetros urbanísticos del lugar por otra parte no se cumple la altura del primer nivel que ya está construido, siendo que al ser una construcción consolidada no es posible revertir los efectos de la misma a menos que se proceda a la demolición y nueva construcción, sobre este sustento el primer fundamento de la apelación respecto a que el inmueble no está construido en un área de ladera no puede sustentarse con hechos técnicos pertinentes, tanto más que la posición que tiene la entidad respecto a este extremo está refrendada por el Certificado de Parámetros Urbanísticos que tiene coherencia con el plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial del Cusco, hecho que a su vez ha sido analizado mediante Informe N° 021-2022-EMM-SGAUR-GDUR-MDSS emitido por la evaluadora Municipal de expedientes vía regularización – folios 153 – en el que se determina expresamente: *“El instrumento técnico normativo que determina la Estructuración Urbana y Zonificación para toda la provincia de Cusco es el Plan de desarrollo urbano para la provincia del Cusco 2013-2023, elaborado y aprobado por la Municipalidad Provincial del Cusco mediante Ordenanza Municipal N° 032-2013-MPC, el certificado de parámetros urbanísticos N° 072-2020-SGAUR-GDUR-MDSS se basa estrictamente en el PDU 2013-2023, el cual establece la estructuración urbana del lote 2 de la manzana B de la fracción de terreno del fundo Quispiquilla como AE-VII áreas paisajísticas de laderas y de*

“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

***¡Sonqoykipi T'ikarin!***



acuerdo a la zonificación solo permite una altura de edificación de 12 ml (04 niveles)", situación sobre la cual no existe fundamento alguno en el recurso de apelación. Respecto al extremo de que los colindantes o construcciones aledañas a las de la parte solicitante tienen también una altura de 06 niveles, se debe analizar cada caso concreto en forma particular lo cual no implica que la costumbre pueda ser fuente de derecho si se ha acreditado la existencia de normatividad legal que regula el procedimiento para la realización de construcciones como las que la hoy administrada ha realizado y pretende la regularización;

Que, con relación a la segunda observación no subsanada, respecto a que no cumple con el artículo 18° del Reglamento Nacional de Edificaciones respecto a la altura del primer nivel y el artículo 9° norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones siendo que conforme al artículo 9.1° de Reglamento Nacional de Edificaciones la altura libre mínima en los ambientes de comercio de bienes y/o servicios en las edificaciones comerciales es de 3.00 ml medido desde el nivel del piso terminado hasta la parte inferior del techo (cielo raso, falso cielo, cobertura o similar) y 2.40 para los ambientes de servicios, tales como servicios higiénicos, vestidores, cajas, depósitos y otros similares, siendo el caso que conforme al Acta de Verificación Técnica N° 048-2021-EMCB-SGAUR-GDUR-MDSS de fecha 20 de agosto del año 2021 – folios 83 – se precisa que el primer nivel tiene una altura de 2.40 a fondo de losa y la altura del mezanine es de 1.30 m a fondo de losa; constatación con la que se evidencia el incumplimiento a las normas técnicas citadas respecto a la altura del primer nivel;

Que, respecto al argumento vertido con relación a que existen otras construcciones cercanas con las mismas características, este argumento no resulta válido para rebatir aquellas especificaciones técnicas que han sido detalladas y que son corroboradas incluso con la constatación de verificación presencial en el inmueble, consecuentemente no puede servir como argumento válido para poder desconocer el incumplimiento de la normatividad legal vigente en el pedido formulado en autos, tanto más que el procedimiento vía regularización es extraordinario, cuando lo legalmente permitido está referido a que el administrado solicite previamente la licencia de construcción antes de iniciar con la misma, situación que no ha sido valorada en forma alguna al momento de presentar el recurso de apelación conforme a los actuados del presente expediente administrativo;

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° 0172-2022-GAL-MDSS de fecha 29 de marzo del 2022, el Gerente de Asuntos Legales de la entidad opina porque se declare infundado el recurso de apelación presentado en autos por parte de Zelmira Rosa Vera Velazco, consecuentemente se confirme en todos sus extremos la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural objeto de apelación;

**“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”**



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

***¡Sonqoykipi T'ikarin!***



Que, teniendo en cuenta el principio de legalidad, del debido procedimiento administrativo, de impulso de oficio y principio de buena fe procedimental, corresponde en sede de instancia resolver los actuados conforme a los documentos que obran en el expediente administrativo y a las opiniones técnicas y legales que obran en autos, las mismas que tienen sustento conforme a las facultades delegadas a los funcionarios y servidores que suscriben;

Que, 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 **ZELMIRA ROSA VERA VELASCO**, contra la Resolución Gerencial N° 058-2022-GDUR-MDSS de fecha 03 de febrero del 2022, confirmando la resolución impugnada en todos sus extremos, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**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 **ZELMIRA ROSA VERA VELASCO** en el inmueble ubicado en APV Vera Velasco B-2, vía de Evitamiento del distrito de San Sebastián, provincia y región del Cusco y alternativamente en el inmueble ubicado en Avenida Tullumayu N° 440 oficina N° 08, distrito, 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 165.

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** a la Gerencia de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Notificaciones de la entidad proceda a realizar la fiscalización en el inmueble ubicado en el fundo Quispiquilla lote B-1, del distrito de San Sebastián por cuanto conforme se tiene de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 696-2021-GDUR-MDSS únicamente se aprobó a dicha vivienda la construcción de 04 niveles y en la actualidad cuenta con 06 niveles conforme al recurso de apelación presentado la administrada y las vistas fotográficas de folios 148.

**ARTICULO SEXTO.- 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**

**“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”**