RESOLUCION DE ALCALDIA Nº 134

SAN ISIDRO, 12 MAYO 2006

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO

VISTO: Los Expedientes Nº 110522, Nº 146727, Nº 146728 y Nº 139283 y el escrito de nulidad presentado por la señora BLANCA LUZ SOLIS SANCHEZ DE PINZAS contra la Resolución de Gerencia Municipal Nº 270-2006-09-GM/MSI del 10.02.06 y contra la Resolución Directoral Nº 002510-2002-22-OREN/MSI del 24.04.02.

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de Gerencia Municipal Nº 270-2006-09-GM/MSI se declaró firme y consentida la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI del 27.11.00 que sancionó a la Administrada con una multa y ordenó la demolición de las obras ejecutadas en la azotea de su predio ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828 – San Isidro;

Que, la Resolución de Gerencia Municipal Nº 270-2006-09-GM/MSI se sustentó en el hecho de que mediante Resolución Directoral Nº 002510-2002-22-OREN/MSI la Administrada a través de su representante Gilmer Augusto Atac de Jesús se desistió del recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI, todo ello a fin de acogerse a la amnistía tributaria y administrativa convocada mediante Ordenanza Nº 039-MSI;

Que, la Administrada sustenta su escrito de nulidad argumentando que el señor Gilmer Augusto Atac de Jesús carecía de facultades legales para solicitar el desistimiento de su apelación, puesto que el poder otorgado había caducado al momento en que éste solicitó el mencionado desistimiento;

Que, de la instrucción del procedimiento se observa que obra una copia del poder notarial fuera de registro otorgado por la Administrada a favor del mencionado señor ante el Cónsul General del Perú en Miami, Florida – Estados Unidos de Norte América. Dicho poder fue otorgado el día 13.03.01 y señala que tiene una vigencia de un año contado a partir de su expedición, es decir, hasta el 14.03.02;

Que, en el segundo considerando de la Resolución Directoral Nº 002510-2002-22-OREN/MSI se indica que el señor Gilmer Augusto Atac de Jesús presentó el citado desistimiento el 21.03.02, es decir, una vez que el poder antes mencionado había caducado;

Que, en este contexto, debemos tener en cuenta que el acto jurídico es ineficaz, es decir, que no surte efectos, si éste ha sido celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye, conforme al artículo 161º del Código Civil;

Que, teniendo en cuenta lo expuesto hasta el momento, cabe indicar que la Resolución Directoral Nº 002510-2002-22-OREN/MSI es nula de pleno derecho, toda vez que fue expedida como consecuencia de un escrito de desistimiento presentado por una persona que carece de legitimidad para obrar, todo ello en concordancia con los artículos 10º y 202º de la Ley de Procedimiento Administrativo General Nº 27444;

Que, dicho lo anterior, resulta obvio que siendo nulo el desistimiento planteado, corresponde a la Administración pronunciarse respecto al recurso de apelación presentado por la Administrada contra la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI que la sancionó con una multa y ordenó la demolición de las obras ejecutadas en la azotea de su predio ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828 – San Isidro;

Que, el artículo primero de la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI ordenó a la Administrada la demolición de las obras ejecutadas en el 50% del 3º piso (azotea) del predio ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828 – San Isidro, puesto que son obras antireglamentarias y carecen de la licencia de construcción respectiva. Por otra parte, el artículo segundo de la citada resolución dispone que se le imponga una multa conforme a lo regulado en la Tabla de Infracciones y Sanciones Administrativas, aprobada por Edicto Nº 034-MSI;

Que, la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI es imprecisa, toda vez que no delimita exactamente el área o perímetro de las construcciones a demolerse, siendo que recién mediante Informe Nº 613-06-19.1-SOPAO-GDU/MSI del 06.04.06 se ha podido establecer el área de las construcciones antireglamentarias materia de este procedimiento;

Que, mediante Informe Nº 613-06-19.1-SOPAO-GDU/MSI la Ing. Viviana Castañeda Ames de la Subgerencia de Obras Privadas, Anuncios y Ornato de esta Corporación Edil manifiesta que de la inspección realizada al predio ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828 se ha constatado que se ha dado cumplimiento parcial a la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI, puesto que sólo se ha demolido un área de 67.25 metros, restando un área de 58.20 metros. Asimismo, manifiesta que la construcción que falta demoler no cuenta con la respectiva licencia de obra y/o inscripción ante los Registros Públicos de Lima y Callao;

Que, por otra parte, el mencionado informe señala que revisada la ficha catastral de consulta del 22.07.02, el área construida antirreglamentariamente tiene un total de 125.45 metros, de los cuales 67.25 fue construido por el señor José Giralt Mas y 58.20 por la Administrada. Finalmente, la Ing. Castañeda manifestó que la construcción de la Administrada no cumple con el Reglamento Nacional de Construcciones ni con el Reglamento de Zonificación de San Isidro, por lo que deviene en antirreglamentaria;

Que. de lo señalado anteriormente, se deduce que la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI incurre en otra imprecisión, toda vez que dispone sancionar sólo a la Administrada, obviando que parte de la obra materia de fiscalización fue construida por el señor José Giralt Mas, conforme se aprecia en el Informe Nº 613-06-19.1-SOPAO-GDU/MSI;

Que, la Administrada sustenta su recurso de apelación argumentando que las obras efectuadas son reglamentarias, lo cual se demuestra en el expediente de licencia de construcción Nº 110522;

Que, a fojas 01 del expediente Nº 110522 obra el original del Formulario de Declaración de Fábrica en Vía de Regularización presentado el 16.07.97, suscrita por el Arquitecto constatador de obra Konrad Brummert Gargate, en el que se declara en vías de regularización una construcción de 58.20 metros en el tercer piso (azotea) del predio ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828;

RESOLUCION DE ALCALDIA Nº 134

Que, dicha regularización se efectuó conforme a los procedimientos establecidos en la Ley 26389 y en la Resolución Ministerial Nº 430-94-MTC/15.VC;

Que, la segunda disposición transitoria de la Ley Nº 26389 establece que la Declaratoria de Fábrica en vía de regularización será otorgada por el profesional verificador, Arquitecto o Ingeniero Civil colegiados. Asimismo, ésta tendrá carácter de declaración jurada, extendida en el formulario único correspondiente con el informe del profesional constatador, en el que se acredite que la edificación materia de Declaratoria de Fábrica reúne las condiciones mínimas que establezca el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción para acogerse al procedimiento de regularización, así como de los planos de ubicación y de distribución de la edificación; dichos documentos constituyen títulos suficientes para todos los efectos legales, especialmente para su inscripción ante los Registros Públicos;

Que, por otra parte, la cuarta disposición transitoria de la Ley Nº 26389 establece que para acogerse a la regularización se efectuará, por todos los conceptos, el pago a favor de la Municipalidad respectiva del 0.5% sobre el valor del autovalúo de la obra edificada;

Que, revisado los antecedentes y el formulario indicado, éste cumple con todos y cada uno de los supuestos señalados por la norma citada, por lo que sus efectos son plenamente válidos. Además, se ha constatado que con fecha 13.06.97 la Administrada cumplió con abonar el monto de la liquidación de pago de declaratoria de fábrica expedida por la Municipalidad;

Que, mediante Informe Nº 133-00-27-DOPAO-DDU/MSI del 23.08.01 la División de Obras Privadas, Anuncios y Ornato manifiesta en el tercer párrafo de su análisis que la regularización iniciada por la Administrada ha quedado suspendida por tener déficit de estacionamientos. Asimismo, manifiesta que el trámite de regularización deberá adecuarse a lo regulado en la Ley Nº 27157, todo ello conforme lo establece la décimo primera disposición transitoria del Reglamento de la Ley Nº 27157, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2000-MTC;

Que, la norma de adecuación invocada por la División de Obras Privadas, Anuncios y Ornato establece que los propietarios que iniciaron el trámite de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 que, a la fecha, aún no han concluido su tramitación, se adecuarán al presente Reglamento como sigue:

a) Los que estén en trámite en las municipalidades sin haber obtenido la visación correspondiente, deberán reiniciar el trámite con los formularios y procedimientos de este Reglamento.
b) Los que hayan obtenido la visación de la municipalidad podrán solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente, sin necesidad de obtener la visación de ESSALUD.

Que, atendiendo a la observación formulada mediante Informe Nº 133-00-27-DOPAO-DDU/MSI y de la revisión del presente procedimiento se observa que el Formulario de Declaración de Fábrica en Vía de Regularización presentado el 16.07.97 por la Administrada cuenta con la visación de la señora Martha Ramirez Haro, Secretaria Técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano de esta Corporación Edil, por otra parte los planos presentados adjunto al citado formulario contaban con la visación de la mencionada funcionaria y del Arquitecto Jorge Vivar Espinoza;

RESOLUCION DE ALCALDIA Nº 134

Que, cabe precisar, que conforme a la Ley Nº 26389, la presentación de la declaración jurada con la firma del profesional constatador es mérito suficiente para la inscripción de la declaratoria de fábrica ante los Registros Públicos, vale decir, que por el mérito de declaración jurada que este documento posee, es un procedimiento de aprobación automática puesto que la citada norma no establece un procedimiento previo o posterior para su aprobación;

Que, se debe tener en cuenta que conforme se aprecia en los documentos visados por esta Corporación Edil, el conjunto habitacional ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828 requirió de un estacionamiento por cada 3 viviendas, en concordancia con la zonificación vigente en el año 1997, por lo que al ser 5 unidades y contar con dos estacionamientos habilitados en el retiro municipal, cumplen con la dotación de estacionamientos requerida;

Que, por otra parte, respecto a que la obra regularizada no cumple con el Reglamento Nacional de Construcciones ni con el Reglamento de Zonificación (Informe Nº 613-06-19.1-SOPAO-GDU/MSI), cabe precisar que la apreciación de la Ing. Castañeda se funda en los parámetros urbanísticos, edificatorios y de zonificación actuales o vigentes a la fecha, no haciendo un análisis respecto a las normas urbanísticas y edificatorias vigentes al momento de la regularización;

Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe Nº546 -2006-10-GAJ/MSI; y,

En uso de las facultades conferidas por el numeral 6) del artículo 20º de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución de Gerencia Municipal Nº 270-2006-09-GM/MSI y de la Resolución Directoral Nº 002510-2002-22-OREN/MSI de conformidad con los considerándos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por BLANCA LUZ SOLIS SANCHEZ DE PINZAS contra la Resolución Directoral Nº 3621-00-DDU/MSI, disponiendo que se deje sin efecto la misma.

ARTÍCULO TERCERO.- Notificar la presente resolución a la señora BLANCA LUZ SOLIS SANCHEZ DE PINZAS en el predio ubicado en la Calle Las Camelias Nº 828.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

ANTONIO UCCELLI RODRIGUEZ
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDÍA