

Municipalidad Distrital de Tambo de Mora

Plaza de Armas Upis Vilma León Mz. J Lote 25
TAMBO DE MORA - CHINCHA - ICA - PERÚ

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0312-2022-MDTM/A.

Tambo de Mora, 22 de diciembre del 2022.

VISTOS.-

Que, estando al Expediente administrativo 01497-2022 del 05 de diciembre del 2022, presentado por YÑIGO ALEJANDRO DAVID GARAYCOCHEA ZANOCCHI – en su condición de Gerente General de GRV PROYECTO 3 SAC, solicitando Licencia de Edificación, el Informe Técnico N° 0119-2022/MDTM/SGJDUR del 22 de diciembre, emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural e, instrumentales como elementos de convicción.

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por el Artículo Único de la Ley 30305, señala que las “Municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia”.

Que, asimismo el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que la “Autonomía de los Gobiernos locales, está protegida por la Constitución política del Estado, establece las atribuciones y facultades a los representantes legales de las Gobiernos Locales”, la misma que radica en la facultad de ejercer actos de representante legal de la municipalidad y su máxima autoridad administrativa”.

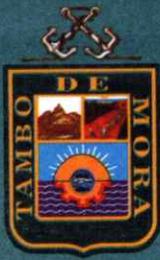
Que, asimismo el Artículo 6º de la N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades establece que “La alcaldía es el órgano ejecutivo del gobierno local. El alcalde es el representante legal de la municipalidad y, su máxima autoridad administrativa”.

Que, a mérito de las resoluciones de alcaldía se aprueban y, se resuelven los asuntos de carácter administrativos, de conformidad con el Art. 43º de la “Ley Orgánica de Municipalidades” N°27972;

Que, el Art. 79 de la ley Nro. 27972 ,precisa que las municipalidades Distritales, son competente en su Jurisdicción en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, las municipalidades regulan y, otorgan autorizaciones, derechos, licencias y fiscalización de habilitaciones urbanas, con sujeción a las normas técnicas , correspondiéndole además velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común, asegurando que las peticiones de subdivisiones y medidas del predio concuerden con sus respectivos planos y, memoria descriptivas y, en general con los planes referidos a la organización del espacio físico de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, por lo que todo predio urbano o sub urbano, materia de subdivisión, se someterá necesariamente a la evaluación y, aprobación municipal sujetándose al cumplimiento de los requisitos que establece la ley.

Que, la finalidad fundamental del D.S. Nro. 004-2019-JUS-TUO de la Ley Nro. 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, es establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la administración pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e interés de los administrados y, con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

Que, el literal 2 el Art. 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” precisa la conceptualización de la licencia de



Municipalidad Distrital de Tambo de Mora

Plaza de Armas Upis Vilma León Mz. J Lote 25
TAMBO DE MORA - CHINCHA - ICA - PERÚ

edificación, la misma que considera como edificación, que es el resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades, comprende las instalaciones fijas y, complementarias”, siendo evidentemente del presente caso que la misma es una edificación nueva, tal como queda demostrado con las instrumentales insertada de dicha pretensión y, del informe técnico proveniente por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.

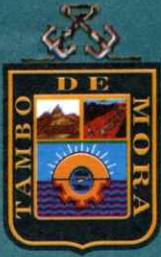
Que, los Arts. 63 y 64 del Decreto Supremo Nro. 029-2019-VIVIENDA “Reglamento de la Ley de Habilitaciones Urbanas y, licencias de Edificaciones” de la Ley N° 29090, precisa los requisitos y, el procedimiento para obtener la licencia de edificación del predio urbano

Que, mediante expediente administrativo 01497-2022, presentado por YÑIGO ALEJANDRO DAVID GARAYCOCHEA ZANOCCHI – en su condición de Gerente General de GRV PROYECTO 3 SAC, solicitando Licencia de Edificación de un Lote Urbano, respecto su predio inscrito en la partida electrónica Nro. 11077427 – Oficina Registral de Chincha de la propiedad del Registro de inmueble de la Zona Registral Nro. XI, bien inmueble que se encuentra ubicado en el Fundo Canchamana – Sector Canchamana S/N, distrito de Tambo de Mora – Provincia de Chincha – Región de Ica, cuyos linderos, medidas perimétricas y áreas se encuentran consignadas en la partida electrónica del inmueble invocada y como elementos de convicción de su pretensión, adjunta una serie de instrumentales que guarda relación con los requisitos que exige la norma técnica.

Que, mediante Informe Técnico N° 0667-2022-MDTM/SGDUR.- emitido por el encargado de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, previa la evaluación técnica emite su informe, teniendo en cuenta la pretensión de la administrada, sus medios de prueba, alegando que dicho pedido cuenta con los documentos que exige la norma técnica, así como también con los requisitos que exige el TUPA de la entidad edil, teniendo en cuenta para ello los planos del proyecto, la copia literal del predio, la memoria descriptiva y toda la documentación de exigencia procesal técnica, concluyendo para ello en su recomendación que se declare procedente dicha pretensión de la administrada, en mérito de haber cumplido con los requisitos de forma y de fondo, solicitando que se emita el acto administrativo en base a las consideraciones siguientes;

a).- Que, la administrada ha presentado toda la documentación y cumplido con los requisitos que dispone el Art. 64 del D.S. 029-2019-VIVIENDA, como los planos de ubicación, localización del lote materia a edificar, plano de arquitectura, planos de estructura, planos de instalaciones sanitarias, planos de instalaciones eléctricas, plano de seguridad, las mismas que se encuentran detalladas en el Informe Técnico N° 00119-2021-MDTM/SGDUR; B).- Que, asimismo se precisa que pretensión se encuentra encuadra en el Art. 10 del TUO de la Ley N° 29090, esto es en la modalidad B sobre el otorgamiento de las edificaciones; de otro lado dicha pretensión se encuentra respaldada por el cumplimiento de los requisitos que exige el D.S. Nro. 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Edificación, esto en armonía de lo que dispone el Art. 92 de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”, respecto sobre la obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción y otros que requiera para una obra de Licencia de Edificación, la misma que deberá ser expedida por la entidad edil dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble; C).- Que, de otro lado se precisa que respecto a la pretensión de la administrada, la misma está de acuerdo con los requisitos que se precisa por la modalidad B, en mérito a las condiciones que el Art. 58 del Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Edificación; D).-Que, así también del consolidado del análisis técnico se puede observar que el proyecto cuenta con la distribución técnica consolidados en los planos ya precisados, esto aunado con las instrumentales presentadas considerada como elementos de





Municipalidad Distrital de Tambo de Mora

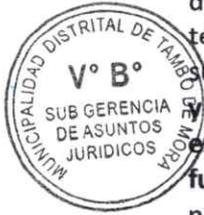
Plaza de Armas Upis Vilma León Mz. J Lote 25
TAMBO DE MORA - CHINCHA - ICA - PERÚ

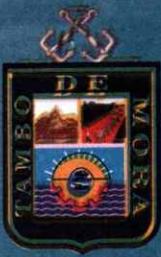
convicción contenido así la eficacia probatoria de cada instrumental presentada; E).- Que, se precisa además que se trata de un inmueble de carácter privado y como quiera que dicha edificación está cerca a la playa, está excluida de la zona de Dominio Restringido, esto mérito del Art. 12 del reglamento de la Ley N° 26856, esto por haberse adquirido el bien inmueble antes de la vigencia de la norma legal precisada, es decir antes del 08-09-1997, teniendo en cuenta que el predio fue adquirido mediante escritura pública, por ante el notario público Dr. Enrique Mavila Rosas de fecha 04-07-1997, fecha con el que el inmueble fue incorporado al ámbito privado.

Que, la jurisprudencia en materia administrativo ha establecido que todo administrado que concurre con su petición en sede municipal, a reclamar un derecho, este debe ser consolidado a través de un acto administrativo por la entidad corporativo, por lo tanto el administrador tiene la obligación de ofrecer una respuesta dentro de los cánones de ley de lo que pretensiona la administrada, siendo este no solamente un derecho procesal administrativo, sino también un derecho de índole constitucional, teniendo en cuenta sus medios de pruebas y la evaluación técnica para determinar si crea certeza en el juzgador administrativo para darle la razón o no de su pretensión, no hay que olvidar también que **“Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho”** y, teniendo en cuenta los elementos de convicción rodeado de eficacia probatoria, estos serán consolidados en los informes técnicos y cristalizados en un acto resolutivo ventilando a través de un proceso administrativo con el respeto de las garantías de un debido proceso como patrón insoslayable de índole constitucional.

Que, de los elementos de convicción escudriñado en autos se puede observar que la administrada es titular de un predio inscrito en la partida Nro. 11038611 – Oficina Registral de Chincha, dentro que se encuentra protegido por el Art. 70 de la Constitución Política del Estado. Que, independientemente a la apreciación técnico ofrecida por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, se puede verificar los medios de prueba con que la administrada concurre y estas han sido debidamente presentadas, asimismo evaluadas por la parte técnica, lo que hace que dichos medios de prueba adquiera toda su eficacia probatoria, teniendo como consecuencia que estos eventos facticos cause certeza en el juzgador administrativo respecto a la pretensión. Que, de otro lado en mi condición de administrador del aparato administrativo se tiene ha cumplido con las exigencias fácticas y jurídicas de índole administrativo, así como también se ha consolidado los requisitos especiales que precisa el D.S Nro. 029-2019-VIVIENDA y por el mismo peso de dichos argumentos también ha cumplido con la parte formal y de fondo, observándose también el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el TUPA de la entidad y haciendo un análisis de los hechos respecto a la pretensión, esta entidad edil no puede dejar de administrar justicia administrativa, cuando un administrado ha cumplido con las exigencias que precisa el TUPA de la entidad y la norma técnica, por ende bajo este contexto dicha pretensión debe declararse procedente.

Que, asimismo es necesario tener en cuenta la norma administrativa por su extremo del Principio de Simplificación Administrativa, esto es al precisar el mensaje del Art. 183 del D.S Nro. 004-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27444, precisa **“Que, las entidades solo solicitan informes que sean perceptivos en la legislación o aquellos que juzguen absolutamente indispensables para el esclarecimiento de la cuestión a resolver. La solicitud de informes o dictámenes legales es reservada exclusivamente para asuntos en que el fundamento jurídico de la pretensión sea razonablemente discutible o los hechos sean controvertidos jurídicamente y que tal situación no pueda ser dilucidada por el propio instructor”**. Sin embargo al tenerse en cuenta que en el





Municipalidad Distrital de Tambo de Mora

Plaza de Armas Upis Vilma León Mz. J Lote 25
TAMBO DE MORA - CHINCHA - ICA - PERÚ

expediente administrativo existe informe técnico, dicho elemento de convicción se deberá tener en cuenta para la expedición del acto resolutorio, siendo así que el administrador a compulsado los medios de prueba que guarda relación con la pretensión, así también esta corroborado de las instrumentales ofertados y del propio procedimiento resulta ser que es un pedido que no guarda relación con un hecho litigioso, controvertido o dudoso, habiéndose llevado todo el proceso en forma regular guardando armonía con los principios constitucionales y administrativos.

Que, asimismo escudriñado el expediente administrativo no se puede visualizar alguna oposición al trámite de la solicitud de la administrada por tercera persona que tenga legitimidad para ello, esto es que alguien no esté de acuerdo con el pedido de la administrada o cual hace prevalecer que el pedido en comento está dentro de los cánones legales – administrativos, por cuanto con la expedición de un acto resolutorio nadie se encontraría perjudicado o afectado.

Que, en sentido acopiado, evaluado los elementos de convicción, el informe técnico, el mismo crea certeza en el administrador y bajo esas consideraciones probatorias dicha pretensión se debe declarar procedente, debiendo así emitirse el acto resolutorio de Licencia de Edificación y teniendo en cuenta los argumentos y las consideraciones expuestas, conforme a las atribuciones que precisa el Art. 20 de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" y demás normas vigentes.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO:

APROBAR la pretensión de la administrada de don YÑIGO ALEJANDRO DAVID GARAYCOCHEA ZANOCCHI en su condición de Gerente General de GRV PROYECTO 3 SAC, sobre Licencia de Edificación en la modalidad B – aprobando el proyecto con evaluación de la entidad corporativa del inmueble con un Área Techada de 855.65 m2, distribuidos de la siguiente manera:

- **Ingreso (area techada 55.47m2)**
- **Compuesto por:**
 - Casa vigilante
 - Caseta de Vigilancia
 - Zona de estacionamiento para visitas
- **Oficinas (área techada 281.65 m2)**

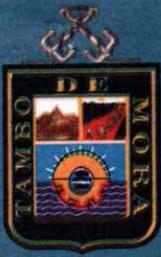
La zona de oficinas se compone por:
- **Tienda con depósito y tópicos del club (área techada 82.60 m2)**
 - Depósitos generales (área techada 49.05m2)
 - Oficinas administrativas (área techada de 53.67m2)
 - Vivienda de administrador (área techada 65.43m2)
- **Cisterna (área techada 91.00m2)**

La cisterna se compone por:

 - Cuarto de bombas (área techada 30.00m2)
 - Cisterna (área techada 50.00m2)
 - Cuarto de pozo (área techada 11.00m2)
- **Club house (área techada 400.00m2)**

El club house se compone por:

 - Cocina y restaurante (área techada 79.00m2)
 - Sala de usos múltiples con depósito (área techada 72.00m2)



Municipalidad Distrital de Tambo de Mora

Plaza de Armas Upis Vilma León Mz. J Lote 25
TAMBO DE MORA - CHINCHA - ICA - PERÚ

- Vestidores (área techada 53.00m²)
- Cuarto eléctrico y cuarto de termas (área techada 6.00m²)
- Terrazas (área techada 239.66m²)

- **Piscinas (área 732.07m²)**
Se cuentan dos piscinas:
 - Piscina para adultos (área 599.11m²)
 - Piscina para niños (área 132.96m²)

- **Zona deportiva (área de campos deportivos 4353.37m² + área techada 82.53m²)**
Esta zona se compone por:
 - Vestidores con depósito (área techada 82.53m²)
 - 1 cancha de fútbol 6 de 20 x 38 m (área 1160.00m²)
 - 2 canchas de tenis dobles reglamentarias (área 1125.00m²)
 - 2 canchas de frontón reglamentarias (área 464.00m²)
 - Ingresos y otros (área 1070.00m²)

- **Estacionamientos)**
 - Bloques de estacionamientos y vía

- **Otras áreas**
 - Pérgola
 - Zona de lavado
 - Juegos recreacionales
 - Áreas libres con cubresuelos, árboles y piedras.
 - Malecón (592ml de longitud)



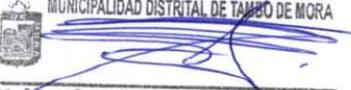
Todo esto sobre el bien que se encuentra inscrita en la partida registral N° 11077427– Oficina Registral de Chíncha de los Registros Públicos, con un área de 83,095.10 m², la misma que se encuentra ubicada en el Fundo Canchamana – Sector Canchamana – Distrito de Tambo de Mora – Provincia de Chíncha – Departamento de Ica, al haber cumplido con las exigencias que dispone el Art. 58, 61, 64 del D.S Nro. 029-2019-VIVIENDA “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

ARTÍCULO SEGUNDO:

Que, estando aprobado el proyecto se dispone OTORGAR y EMITIR la Licencia Definitiva de Edificación y en consecuencia el responsable de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, procederá a firmar todos los documentos y planos; debiéndose así consignarse de conformidad con lo establecido por el Art. 68 del D.S Nro. 029-2019-VIVIENDA.

NOTIFIQUESE el presente acto resolutivo a la administrada de conformidad con lo establecido por el Art. 18 del Decreto Supremo Nro. 004-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27444, en forma presencial o por cualquier medio tecnológico de conformidad con las normas sanitarias emitidas por el Ministerio de Salud, HAGASE y ENCARGUESE el cumplimiento de la presente Resolución a la Oficina de Secretaria General, Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y a las oficinas, áreas que guarden relación con la presente Resolución de Alcaldía.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE TAMBO DE MORA

John Alexander Najjar Moreyra
ALCALDE