



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
GERENCIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“El Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 199 - 2018- MPC-GGDU

Callao, 03 MAYO 2018

La Gerente General de Desarrollo Urbano:

VISTO, el Expediente de Registro N° 2018-01-33226, que corre conjuntamente con el documento de igual naturaleza signado con el N° 2017-01-31719 y sus acompañados, mediante el cual VIVA GYM S.A., representada por su Apoderado del Grupo E, don Jorge Ángel Díaz Pérez, acreditado con Certificado de Vigencia de Poder inscrito en la Partida N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Libro de Sociedades Anónimas, emitido el día 12.03.2018, e identificado con Documento Nacional de Identidad N° 40586436, con domicilio en Av. Petit Thouars N° 4957, Miraflores, Lima, solicita se aclare la Resolución de Gerencia General N° 51-2018-MPC-GGDU del 02.02.2018 indicando que el procedimiento administrativo aprobado es el de Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea bajo la Modalidad C y, a su vez se exhorte a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que proceda a la independización provisional de los lotes; y,

CONSIDERANDO:

Que, según es de verse de la Anotación de Tacha recaída en el Título N° 2018-00540557 de fecha 14.03.2018 y que origina el pedido del Visto, ésta se produce al no accederse por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a la anotación preventiva de la preindependización de los lotes que faculta el Artículo 34.- Inscripción de la habilitación urbana, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN del 3 de mayo de 2013 y que señala: “De conformidad con el artículo 10 de la Ley N° 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana. En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual en ningún caso se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana”, no obstante lo señalado por el Artículo 10.- Modalidades de aprobación, último párrafo del Numeral 4 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la misma que requiere que la habilitación urbana sea con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, lo que no se configura en el caso submatéria;

Que, de otro lado, el pedido de “aclaración” formulado no se encuentra regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, del Procedimiento Administrativo General, no obstante ha sido recogido en el artículo 406° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil en los siguientes términos: “Artículo 406.- El Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión. El pedido de aclaración será resuelto sin dar trámite. La resolución que lo rechaza es inimpugnable” y, atendiendo a lo preceptuado la Primera Disposición Complementaria y Final del mismo dispositivo legal que establece: “Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza”, sería factible aplicar aquel, sin embargo, el símil de causar ejecutoria para el Derecho Administrativo sería quedar como cosa decidida, lo que se ha producido a los quince días hábiles del día 05.02.2018, por haberse consentido en la Resolución de Gerencia General N° 51-2018-MPC-GGDU;

Que, sin embargo y conforme consigna el Artículo 210.- Rectificación de errores del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Inciso 210.1: “Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión” e Inciso 210.2 “La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original”, siendo si factible aplicar dicha normatividad toda vez que acorde a los Informes Técnicos Nos 015, 017 y 020-2018-MPC-GGDU-GPUC-RMVS del 11, 23 y 25 de Abril del 2018 respectivamente, de la revisión de los actuados del expediente se tiene que tanto el FUHU, la Memoria Descriptiva y la Resolución





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
GERENCIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“El Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”

de Gerencia General N° 233-2014-MPC-GGDU de fecha 30.06.2014 hacían referencia a la aprobación de una Habilitación Urbana a Nivel de Aprobación de Proyectos Para Uso Residencial con Construcción Simultánea bajo Modalidad de aprobación C y correspondiente Plano N° 021-2014-MPC-GGDU-GPUC, siendo que cuando se aprueba con Resolución N° 004-2017-MPC-GGDU del 07.08.2017 la Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana en Zona de Reglamentación Especial (ZRE) Modalidad C con Comisión Técnica, reflejando con la denominación de la zona el uso mixto de Tipos de Habilitación Urbana de Uso Residencial, Comercial y de Usos Especiales se obvió y, cuando con Resolución de Gerencia General N° 51-2018-MPC-GGDU-GPUC de fecha 02.02.2018 se aprueba su rectificación por error material, no se menciona que es con Construcción Simultánea, no obstante que sus correspondientes Planos Nos. 019-2017-MPC-GGDU-GPUC y 003-2018 MPC-GGDU así lo determinan;

Que, si bien es cierto el Sub-Título II.1 Tipos de Habilitaciones, Normas TH.010 a la TH.060 del Reglamento Nacional de Edificaciones, así como el Fuhu actual, no contemplan la construcción simultánea para uso comercial y usos especiales, también lo es que la siguiente normatividad del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones si la contempla en los Artículos 10.- Modalidades de aprobación, Inciso 4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.- ...Deben seguir esta modalidad: c Las habilitaciones urbanas, con o sin construcción simultánea, para fines de industria, comercio y Usos Especiales (OU); 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Existen cuatro tipos: ...d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirentes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana; de igual modo, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, en sus Artículos 16.- Habilitación Urbana, Numeral 16.5 Se puede solicitar la autorización de ejecución de obras con construcción simultánea, en los tipos de habilitación urbana previstos en el artículo 21 de la Ley. 17 Numeral 17.3 Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos Inciso b) Con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes. 32 Numeral 32.5 Conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley, la inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realiza con posterioridad al otorgamiento de la recepción de obras, con excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en la que luego de obtenida la Licencia de Edificación se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización. La inscripción registral de este proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, no autoriza la venta solo de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral. El Registrador Público no puede exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el Reglamento;

Que, en base a lo anteriormente expuesto y si bien no resulta procedente acceder al pedido de aclaración formulado en el Visto, si puede rectificarse el error material incurrido indicando que el procedimiento administrativo aprobado es el de Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana en Zona de Reglamentación Especial (ZRE) con Construcción Simultánea, Modalidad C con Comisión Técnica, conforme lo propone el área técnica de la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, dependiente de esta Gerencia General;

Que, finalmente y en lo respecta al pedido de exhortación a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que proceda a la independización provisional de los lotes, ello no resulta factible al ser aquella un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos que se rige por sus propios Reglamentos y Directivas dentro del marco legal existente, coexistiendo los mecanismos legales necesarios para que los administrados hagan valer sus derechos por ante ella misma o en la vía pertinente;

Estando a lo expuesto, al Informe Legal N° 041-2018-MPC-GGDU-GPUC-PVG del 26.04.2018, contando con el visto bueno de la Coordinadora Administrativa y Operativa de la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro y del Sr. Gerente de la misma y, en uso de las facultades y atribuciones que a este Despacho conceden, además de la normatividad acotada, la Resolución de Alcaldía N° 499-2017-MPC-AL del 08.05.2017;

SE RESUELVE:



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
GERENCIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"El Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Artículo Primero.- Declárase procedente en parte lo requerido en el Visto de la presente Resolución por la administrada VIVA GYM S.A. y, en consecuencia, rectificase de oficio y con efecto retroactivo el error material incurrido tanto en la Resolución de Gerencia General N° 004-2017-MPC-GGDU del 07.08.2017, como en la Resolución de Gerencia General N° 51-2018-MPC-GGDU del 02.02.2018, modificando la denominación del predio de la siguiente manera:



Donde dice: Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana en Zona de Reglamentación Especial (ZRE), Modalidad C con Comisión Técnica

Debe decir: Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana en Zona de Reglamentación Especial (ZRE) con Construcción Simultánea, Modalidad C con Comisión Técnica



Artículo Segundo.- Declárase improcedente lo restante a que se contrae el pedido formulado, quedando invariable lo demás que contienen las acotadas Resoluciones.

Artículo Cuarto.- Notifícase la presente de conformidad con lo prescrito por el Artículo 18° y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, dejando a salvo el derecho de la empresa interesada a formular recurso de reconsideración y/o apelación dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles contados a partir de su recepción.

Regístrese, Comuníquese, Cúmplase y Archívese.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano

Arq. Gaby Wong Egoavil
GERENTE GENERAL

