RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL Nº 436-2025-MDT/GM

El Tambo, 04 de setiembre del 2025

VISTO:

Documento N° 1325319 presentado por el administrado **LUIS CARLOS CAMACUARI BRIONES,** quien interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Multa Administrativa N° 170-2025-MDT/GDT de fecha 12 de junio del 2025; Informe N° 557-2025-MDT/GDT; Informe Legal N° 369-2025-MDT/GAJ y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo IV del Título Preliminar del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley No. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a la contradicción administrativa conforme lo establece el artículo 120 mediante los Recursos Administrativos previstos en el artículo 218 de la mencionada Ley.

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece en los artículos 78°, 79°, 90°, 92, 93°, respecto a las Licencia de Construcción, sobre organización del espacio físico y uso del suelo, asimismo lo que son obras inmobiliarias, la licencia de Construcción y las facultades especiales que poseen las Municipalidades para hacer cumplir las normas vigentes.

Que, la ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, define en su artículo 7° las licencias de habilitación y edificación, asimismo el artículo 8° dispone la obligatoriedad de solicitar licencias de habilitación y edificación.

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones, en su artículo 48° dispone: "Las infracciones al presente Reglamento, así como las sanciones que en consecuencia correspondan imponer, serán determinadas por las Municipalidades en cuya jurisdicción se encuentre la Habilitación Urbana o la Edificación, las mismas que deben quedar establecidas en su correspondiente Reglamento de Sanciones y en su Texto Único de Procedimientos Administrativos."

Que, el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas (RASA) y el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA) de la Municipalidad Distrital de El Tambo, establece la infracción: N02) Por realizar obras de edificación de cualquier tipo sin contar con la autorización municipal respectiva.

Que, el administrado manifiesta que no se ha tomado en cuenta el artículo 25 del TUO de la Ley 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Que con fecha 31 de mayo del 2022 presentó solicitud de Habilitación Urbana, recaída en el expediente 399440 el mismo que se encuentra en proceso, por lo que, a la fecha de realizada la fiscalización, ya se encontraba en proceso la Habilitación Urbana, para posterior regularización de la Licencia de Edificación. Finalmente señala que solicitaron acogerse a la Ordenanza Municipal N° 11-2024-MDT/CM/SO.

- *En el Perú, la normativa que establece la necesidad de realizar la habilitación urbana **antes** de la licencia de construcción* se encuentra principalmente en la Ley No. 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", y su reglamento.

  Específicamente, el principio que rige esta secuencia se desprende de la definición y propósito de cada procedimiento.

  Habilitación Urbana: La ley define la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en uno urbano, lo que implica dotarlo de infraestructura básica como accesibilidad, redes de agua, desagüe y energía eléctrica, entre otros.

Licencia de Edificación: Por su parte, la licencia de edificación es la autorización para construir, ampliar, remodelar o demoler una edificación.

La conexión entre ambos trámites es fundamental. La ley establece que para poder edificar en un terreno, este debe tener la condición de "urbano". La habilitación urbana es precisamente el procedimiento que otorga esa condición.

En resumen, la obligatoriedad de la habilitación urbana previa a la licencia de construcción no se encuentra en un solo artículo que lo establezca de manera explícita y directa, sino que es un principio fundamental que se desprende de la naturaleza y finalidad de los procedimientos definidos en la Ley N° 29090 y su normativa complementaria.

- En ese contexto, una persona **no puede** realizar una construcción sin contar con la licencia de edificación correspondiente, menos aún si no cuenta con la Habilitación Urbana, incluso si está tramitando la habilitación urbana.

  El argumento de estar tramitando la habilitación urbana no es válido para justificar la construcción sin la licencia de edificación. La Ley N° 29090 y su reglamento son muy claros al establecer que la licencia de edificación es el acto administrativo que autoriza expresamente la ejecución de obras de construcción. La ley diferencia y establece la secuencia de estos dos procedimientos:

1. **Habilitación Urbana:** Convierte un terreno rústico en urbano. Este es un ***requisito previo*** para poder construir en él.
2. **Licencia de Edificación:** Autoriza la construcción de la edificación en un terreno que ya tiene la condición de urbano.

  Construir sin la licencia de edificación es una **infracción administrativa grave** que está sujeta a sanciones por parte de la municipalidad. *El hecho de que el terreno no esté habilitado* (está en proceso de habilitación) ***hace aún más grave la infracción***, ya que se está construyendo en un lugar que legalmente no está apto para ello.
  En resumen, la normativa peruana no permite la construcción sin licencia de edificación, y la existencia de un trámite de habilitación urbana no constituye un permiso para iniciar las obras de construcción. Los dos procesos son secuenciales y la ley obliga a obtener la autorización correspondiente para cada etapa.

- La comisión de la infracción se encuentra acreditada según Notificación de Infracción No.1176-2024, ya que realizada la inspección in situ al predio ubicado en el Pasaje Los Ángeles S/N Cdr 02 Mz. "N" Lt 05 Anexo de Cochas Chico - EL Tambo, **se constata** una construcción de 3 pisos + azotea, el cual no cuenta con la autorización correspondiente (Licencia de Construcción), menos aún con la Licencia de Habilitación Urbana, infracción que también se puede acreditar con las tomas fotográficas y los Informes Técnicos que obran en el expediente.

- Conforme a la normativa urbanística vigente, la Licencia de Habilitación Urbana es un requisito **previo y obligatorio** para la ejecución de cualquier obra. *Su ausencia constituye una infracción sancionable*, independientemente de la posterior regularización, o incluso si está tramitando la habilitación urbana, el hecho de estar tramitando la Habilitación Urbana no elimina el hecho de haber iniciado la obra sin la debida autorización.
  La infracción se configura desde el momento en que se realiza la construcción sin Licencia de Edificación, edificar sin contar con la autorización correspondiente incrementa el riesgo de la construcción, que ponen en peligro la vida de las personas que la habitan o utilizan, ya que dichas construcciones se realizan sin la supervisión técnica que garanticen los estándares mínimos de seguridad.

En ese contexto el administrado **NO PODÍA** realizar construcción alguna sin antes contar con la autorización correspondiente, ya que **PREVIO** a la construcción de una edificación, se debe contar con la autorización municipal sea ésta Licencia, autorización, certificado o cualquier otro instrumento que apruebe la autorización municipal para poder realizar una edificación, y no iniciar los trámites de Licencia de Construcción posterior o en proceso de construcción.

Siendo esto así, de los actuados no se constata una manifiesta arbitrariedad en el accionar de la administración, que vulnere algún derecho fundamental del administrado, ya que es indispensable cumplir con lo tipificado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir se debe contar con la autorización municipal correspondiente sea esta licencia, autorización, certificado o cualquier otro instrumento aparente que apruebe la autorización municipal, a fin de encontrarse aptos para la ejecución de edificaciones, pues el debido procedimiento administrativo se configura con la estricta observancia de las normas jurídicas reguladoras del procedimiento, presupuestos que se han cumplido en la tramitación del presente.

Que la aplicación de la sanción como la impuesta, subyace en la valoración de otros bienes jurídicos públicos que deben ser tutelados, bienes de relevancia constitucional, como el señalado en el articulo 1 de la Constitución Política del Perú el cual reconoce como fin supremo de la sociedad y del Estado la defensa de la persona humana, lo que implica e involucra la defensa de su integridad física, consideraciones por las cuales debe desestimarse el presente Recurso de Apelación.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO
Vº Bº
GERENTE DE ASESORÍA JURÍDICA

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe Legal N° 369-2025-MDT/GAJ, con los fundamentos expuestos, concluye y opina: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación presentado por el administrado LUIS CARLOS CAMACUARI BRIONES, contra la Resolución de Multa Administrativa N° 170-2025-MDT/GDT de fecha 12 de junio del 2025.

Por lo tanto, estando a los considerandos precedentes y en uso de las atribuciones conferidas por la Resolución de Alcaldía Nº 026-2023-MDT/A, de fecha 05 de enero del 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- **DECLARAR INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por el administrado **LUIS CARLOS CAMACUARI BRIONES**, contra la Resolución de Multa Administrativa Nº 170-2025-MDT/GDT de fecha 12 de junio del 2025, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **DAR POR AGOTADA** la vía administrativa.

ARTÍCULO TERCERO.- **NOTIFICAR** la presente resolución al administrado en su domicilio Pasaje Los Ángeles S/N. Anexo Saños Grande distrito de El Tambo, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO CUARTO.- **REMITIR** el expediente a Gerencia de Desarrollo Territorial, a fin de conservar un único expediente.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO
Mg. Richer A. Porras Oscategui
GERENTE MUNICIPAL (e)