



Doc.	1360000
Exp.	492615

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 464-2025-MDT/GM

El Tambo, 16 de setiembre del 2025

VISTO:



Documento N° 1277412 presentado por la administrada **YUDY ELEIRA CERVANTES DAVILA**, quien interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 229-2025-MDT/GDT de fecha 11 de marzo del 2025; Informe Legal N° 430-2025-MDT/GAJ y;

CONSIDERANDO:

Que, la ley vigente aplicable a los de la materia es el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la Ley N° 27444) aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que regula el derecho de contradicción o impugnación.

Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

Artículo 217. Facultad de contradicción

217.1 Conforme a lo señalado en el artículo 120, *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 siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

Que, en tiempo hábil, la administrada Yudy Eleira Cervantes Dávila, plantea recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 229-2025-MDT/GDT debiendo declarar nulo todo lo actuado, argumentado que presentó copia literal del predio donde indica sobre la declaratoria de Fábrica de 3 niveles más azotea o lo que es lo mismo 4 pisos, se le impone sanción; que, se debe tener en consideración las definiciones de los términos más relevantes según Reglamento Nacional de Edificaciones – D.S. N° 011-2006-VIVIENDA-NORMA G.040 como: área libre, área neta, área ocupada y Azotea, este último definido como: "Nivel habitable sobre el techo del último piso de una edificación, de uso privado, común o mixto, para el desarrollo de actividades recreativas y complementarias, al cual se puede acceder por la escalera principal o por la escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio, según corresponda. Puede contar con un área techada de hasta el 50% de su área ocupada, mientras que, el área libre puede tener coberturas ligeras, con materiales transparentes y/o traslucidos", **Techo:** "Elemento o parte superior que cubre un piso. El último techo de una edificación puede ser transitable para la instalación de equipamiento de la edificación, al que se puede acceder mediante una escalera de gato"; y, **según las área descritas en la Declaratoria de Fábrica**, el porcentaje del área ocupada de la Azotea es de 59.35% por tanto, no se consideraría como Azotea sino como cuarto piso, lo que produce una confusión, pues ciertamente desde la calle aparenta una edificación de 4 pisos más azotea, concluyendo que el predio actualmente cuenta con 4 pisos más techo donde no existe edificación/área techada y según inspección el cuarto nivel se denominó cuarto piso y el techo como azotea y según Ampliación de Declaratoria de Fábrica se denominó al cuarto nivel como Azotea y el techo ya no se consideró.

Con informe Técnico N° 055-2025-MDT/GDT-SGDUR-AAR de fecha 28 de agosto del 2025 el técnico administrativo del área de fiscalización urbano de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a requerimiento de esta Gerencia, señala que revisado la copia literal se tiene en consideración que el predio tiene la regularización de Declaratoria de Fábrica Ley 27157 por construcción de dos pisos según copia literal, que fueron construidos el año 1999, luego existe la Ampliación de Declaratoria de Fábrica en Vía de Regularización Ley 27157, por 4 niveles, conformado por tres pisos más azotea; y vistos los planos y hecho la inspección al interior del predio evidencia que la edificación se encuentra tal conforme está en los planos legalizados, por lo que opina que el administrado ha subsanado los cargos imputados ya que en la copia literal de la declaratoria de fábrica indica que es por 3 pisos más azotea, la edificación se encuentra dentro de los límites administrativos de acuerdo a la Ley 27157, por tanto, el administrado ha sustentado los cargos imputados con la documentación presentada la copia de la declaratoria de fábrica ya que el administrado se acogió a la Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, cuyo artículo 4 indica: Regularización. Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre a) Predios urbanos, b) terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultanea C) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren





como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el registro de predios, por lo que, recomienda dejar sin efecto el procedimiento sancionador

Como es de verse de los actuados y recurso impugnativo de apelación está dirigido contra la Resolución Gerencial N° 229-2025-MDT/GDT que, resuelve Adecuar el recurso de Nulidad de Multa interpuesta por la administrada Yudy Eleira Cervantes Dávila a un recurso de reconsideración contra la resolución de Multa Administrativa N° 286-2024-MDT/GDT y Declarar Improcedente el recurso de reconsideración contra la Resolución de Multa Administrativa N° 286-2024-MDT/GDT básicamente por no haberse adjuntado nueva prueba.

Que, entendemos que, el recurso de apelación respecto a la nueva prueba, consistiría en los señalado en la copia literal emitido por SUNARP respecto a la declaratoria de Fábrica y Ampliación de Declaratoria de Fábrica, y que la entidad no ha tomado en consideración, por ello hace referencia a definiciones de términos que considera dicha copia literal a fin de que la autoridad administrativa no se confunda, respecto al cuarto piso.

El administrado en el recurso de reconsideración presenta fotografías de techo y pequeño plano de la azotea (considerado por la administración como 4to piso) y con las definiciones que hace en el recurso de apelación obliga a revisar la copia del Certificado Literal de Registro de Propiedad Inmueble con Partida Registral N° 02001504 de Inspección de Propiedad Inmueble predio urbano ubicado en Jr. Tarma Num. 775 sector A del Asentamiento Humano la Victoria de Ampliación de Declaratoria de Fábrica en vía de Regularización Ley 27157, en el cual se hace descripción de ambientes:

Primer Piso: (...)

Segundo Piso: (...)

Tercer Piso: Aires de patio, escalera a la azotea, ½ escalera y dos pozos de luz, departamento 303 compuesto por ingreso, sala comedor, desayunador cocina, lavandería, hall, dormitorio, dos dormitorios con closet c/u y S.H. Departamento 302 (...)

Azotea: Aires de patio, escalera que llega del tercer piso, ½ esclarea y dos pozos de luz, Departamento 401 compuesto por ingreso, sala comedor cocineta, hall, dormitorio, dormitorio con closet, S.H, estante y azotea 2. Minidepartamento 402 (...)

Y según el cuadro de área igualmente considera en Piso y/o Nivel: Primero, Segundo, Tercero y Azotea.

De modo que, teniendo a la vista dicho documento, se advierte que, lo señalado por la entidad como cuarto piso ha sido inscrito en registros públicos como Azotea por Declaratoria de Fábrica y lo señalado como azotea por la autoridad administrativa, no ha sido considerado en la inscripción registral, y según la definición sería considerado como techo; y estando al Informe Técnico N° 055-2025-MDT/GDT-SGDUR-AAR de fecha 28 de agosto del 2025 según el cual ha corroborado que la edificación se encuentra conforme a los planos aprobados y donde se tiene que técnicamente el administrado se ha acogido a la Ley 27157 por lo tanto, el predio ya cuenta con la regularización de declaratoria de fábrica y la ampliación de declaratoria de fábrica, por ello no puede ser sancionado.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, mediante la declaratoria de Fábrica se habría saneado la edificación del propietario construido sin licencia de construcción.

Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe Legal N° 430-2025-MDT/GAJ, con los fundamentos expuestos, concluye y opina: DECLARAR FUNDADO el recurso de Apelación interpuesto por la administrada YUDY ELEIRA CERVANTES DAVILA, contra la Resolución Gerencial N° 229-2025-MDT/GDT, de fecha 11 de marzo del 2025, consecuentemente NULA la Resolución de Multa Administrativa N° 286-2024-MDT/GDT de fecha 28 de agosto del 2024.

Por lo tanto, estando a los considerandos precedentes y en uso de las atribuciones conferidas por la Resolución de Alcaldía N° 026-2023-MDT/A, de fecha 05 de enero del 2023, con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica;





SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO el recurso de Apelación interpuesto por la administrada **YUDY ELEIRA CERVANTES DAVILA**, contra la **Resolución Gerencial N° 229-2025-MDT/GDT**, de fecha 11 de marzo del 2025, consecuentemente **NULA** la Resolución de Multa Administrativa N° 286-2024-MDT/GDT de fecha 28 de agosto del 2024, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa.



ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente resolución a la administrada en el Jr. Tarma N° 775 (Mz. 03 Lote 05) del distrito de El Tambo, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Desarrollo Territorial, Subgerencia de Tecnologías de la Información.

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

