



"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"
"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

La Molina, 12 de marzo del 2025

RESOLUCION GERENCIAL N° 0023-2025-MDLM-GDU

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El **Anexo 1 del Documento Simple N° S-10012-2024**, relativo al Recurso de Apelación que formula el Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. contra la Carta N° 0064-2025-MDLM-GDU-SOP; y;

CONSIDERANDO:

Que, el Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. a través de su Gerente General señora Herculina Salcedo Huamanculi mediante el Documento Simple N° S-10012-2024, **en su petitorio solicita CONSULTA para realizar trabajos de cerco perimétrico de su propiedad**, terreno rústico con un área de 163,587.22 m²., ubicado en la parte posterior de la urbanización MUSA, ubicada frente a la carretera a Cieneguilla Km. 10.5, distrito de La Molina el mismo que forma parte de un terreno matriz inscrito en la Partida N° 11098483 del Registro de la Propiedad Inmueble. En el Décimo ítem del rubro II Fundamentos de Hecho, manifiesta que dentro del ejercicio de sus facultades y en aras de preservar la posesión legítima de su representada en el terreno de su propiedad, ha considerado necesario gestionar la implementación de un cerco en el inmueble con la finalidad de evitar futuras invasiones o actos de perturbación por parte de personas inescrupulosas, fundamentando su decisión en los artículos 923° y 965° del Código Civil. En el rubro III Fundamentos de Derecho de su solicitud de autorización para la construcción de un cerco perimétrico en su propiedad, amparándose en el artículo 965 del Código Civil;

Que, Subgerencia de Obras Privadas, notifica en fecha 10.01.2025 al Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. con la Carta N° 0064-2025-MDLM-GDU-SOP, indicando que respecto al documento simple presentado para la construcción de un cerco perimétrico que permita delimitar la propiedad del Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C., ubicada en la parte posterior de la Urbanización Musa, con frente a la Carretera Cieneguilla Km. 10, distrito de la Molina, con un área de 163,587.22 m².; deviene, en aplicable el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA (artículo 1, artículo 2 literal a.) y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (artículo 3, numeral 3.2 literal c); motivo por el cual, no es factible la aprobación de licencia de edificación, cuando el terreno es rústico (no cuenta con aprobación de habilitación urbana). Finalmente, indica que la información es meramente informativa, no siendo susceptible de impugnación administrativa;

Que, mediante Anexo 1 del Documento Simple N° S-10012-2024 de fecha 03.02.2024 la recurrente Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C., manifiesta que en fecha 10.01.2025 fue notificada con la Carta N° 0064-2025-MDLM-GDU-SOP por lo que interpone Recurso de Apelación contra la citada Carta, exponiendo los fundamentos de hecho (ítem II) y derecho (ítem III), adjuntando los medios probatorios (ítem IV);



Que, el Informe N° 0020-2025-MDLM-GDU-ZVLVDA, en el rubro Análisis precisa lo siguiente:

2.1 DEL CONCEPTO DE ADMINISTRADO Y ACTO ADMINISTRATIVO

2.1.1 El TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante el TUO de la LPAG, establece lo siguiente:

➤ Concepto de administrado:

Numeral 1, Artículo 61: *Administrados; la persona natural o jurídica que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados.*

➤ Concepto de acto administrativo:

Numeral 1.1, artículo 1: *Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.*

2.1.2 El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, adelante El Reglamento, establece los siguiente:

➤ Licencias:

Numeral 3.1, artículo 3: *La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la ley.*

Literal c), numeral 3.2, artículo 3: Para la obtención de la Licencia de edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea.

➤ Administrados:

Numeral 3.3, artículo 3: *Se entiende por administrados a los solicitantes de los procedimientos administrativos regulados en la Ley y en el Reglamento, los cuales pueden ser propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación, respecto del predio materia de solicitud. El titular de la licencia es cualquier persona natural, jurídica, pública o privada.*

2.1.3 Tal como se aprecia en el Documento Simple N° S-10012-2024, el Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. **solicita CONSULTA para realizar trabajos de Cerco Perimétrico en su propiedad**; consecuentemente **NO solicita o inicia procedimiento alguno** que como tal figure en el TUPA de la Municipalidad de La Molina a cargo de la unidad orgánica denominada Subgerencia de Obras Privadas, cuyas funciones se encuentran expresamente detalladas en el literal a) hasta el literal r) del artículo 62° de la Ordenanza N° 464/MDLM.



La recurrente, tampoco inicia procedimiento de Licencia de Edificación – Cerco Perimétrico al amparo de TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS y Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Estudio Minchán Antón & Abogados.

Señores:
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA. -
Avenida Ricardo Elías Aparicio N° 740, distrito de
departamento de Lima. **Presente.** -

RECIBIDO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA
OFICINA DE GESTIÓN DOCUMENTARIA
Y ATENCIÓN AL CIUDADANO
EXP. S. 10012-2024
19 NOV. 2024
MARIA MARGARITA CALERO GODOY
La Molina, provincia y
HORA:

ATENCIÓN: Sub Gerente de la Subgerencia de **OBRAS PRIVADAS.**

SUMILLA: SOLICITO consulta para realizar trabajos de Cerco Perimétrico en nuestra propiedad, amparándonos en el artículo 965° del Código Civil que se señala que el propietario de un predio tiene derecho a cercarlo

GRUPO INMOBILIARIO EMMANUEL S.A.C., identificada con registro único de contribuyente- RUC Nro. 20612904902, que corre debidamente inscrita en la partida electrónica Nro. 15692756 del Registro Público de Personas Jurídicas de la Zona Registral Nro. IX – Sede Lima, debidamente representada por su gerente general, señora **HERCULINA SALCEDO HUAMANCULI**, de nacionalidad peruana, identificada con documento nacional de identidad Nro. 10739204, según facultades y atribuciones debidamente inscritas en la mencionada partida electrónica; y, con domicilio real en la manzana 33, lote Nro. 02, Asentamiento Humano Santa Rosa del Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima; y, señalando como domicilio procesal en la casilla de notificaciones Nro. 3407 del Ilustre Colegio de Abogados de Lima, ubicada en el jirón Lampa Nro. 1174, segundo piso, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; ante usted muy respetuosamente nos presentamos y decimos lo siguiente:

I. PETITORIO:

Que, Señores de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA**, de conformidad con lo establecido en el artículo 2° inciso 5 de la Constitución Política del Perú, el artículo 55° incisos 03 y 05 de la Ley Nro. 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; Solicitamos consulta para realizar trabajos de Cerco Perimétrico de nuestra Propiedad. Asimismo, solicitamos que se abstengan de realizar cualquier acción y/o continuar cualquier procedimiento administrativo a favor de terceros sobre el referido bien inmueble.

2.1.4 Considerando que Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C., no inicia procedimiento alguno (previsto en el TUPA de la Municipalidad de La Molina), o no participa en el procedimiento administrativo, cabe señalar que **no tiene la condición de administrado.**

2.1.5 La Carta N° **0064-2025-MDLM-GDU-SOP**, no constituye acto administrativo, es tan sólo informativa.

En dicha carta, en el sexto párrafo textualmente se indica: *“Finalmente, la presente información es meramente informativa, no siendo susceptible de impugnación administrativa”.*



Incluso, da a conocer las normas para la obtención de una Licencia de Edificación, en caso la recurrente Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. opte por ello.

Conforme se aprecia en el tercer punto del petitorio del Documento Simple N° S-10012-2024 empresa en cuestión es posesionaria y propietaria de un bien inmueble de **terreno rústico** de un área de 163,587.22 m², ubicada en la parte posterior de la Urbanización Musa, con frente a la Carretera Cieneguilla km. 10, distrito de La Molina; por lo cual la norma general citada (es decir el código civil) para la aprobación de la licencia para la construcción de un cerco perimétrico, no cumple con lo señalado en la normativa especial, es decir, no cuenta con la aprobación de la habilitación urbana, lo cual no es factible su autorización, por no encontrarse con arreglo a la normativa especial.

Finalmente, la presente información es meramente informativa, no siendo susceptible de impugnación administrativa.

Sin otro particular, quedo de Usted
Atentamente,



Municipalidad de
La Molina

Gabriella Cuadros Díaz
Subgerente de Obras Privadas
gcuadros@munimolina.gob.pe

2.1 DEL CONCEPTO DE RECURSO DE APELACIÓN

2.1.1 El TUO de la LPAG, establece lo siguiente:

➤ Facultad de contradicción:

Numeral 217.2, artículo 217: *Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.*

➤ Recursos Administrativos:

Numeral 218.2, artículo 218: *Los recursos administrativos son:*

- a) *Recurso de reconsideración.*
- b) *Recurso de Apelación.*

➤ Recurso de Apelación:

Artículo 220: *El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.*

2.1.2 Teniendo en cuenta, que la Carta N° 0064-2025-MDLM-GDU-SOP, no tiene la condición de acto administrativo, ni determina la imposibilidad de continuar con el procedimiento debido a que la recurrente Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. sólo ha solicitado **CONSULTA**; implica, que no cabe la interposición de recurso de apelación;

Que, el Informe N° 0020-2025-MDLM-GDU-ZVLVDA concluye, que de conformidad con lo analizado en los numerales 2.1 y 2.2, rubro análisis del presente informe, se concluye que corresponde emitir acto administrativo declarando Improcedente el Recurso de Apelación interpuesto por la recurrente Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. contra la Carta N° 0064-2025-MDLM-GDU-SOP, por no tener la condición de acto administrativo; ya que la recurrente sólo solicitó o formuló consulta;



De conformidad con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF modificado y actualizado con la Ordenanza N° 464/MDLM y las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 008-99, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación y Decreto Supremo N° 004-2019-JUS - TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el Recurso de Apelación formulado por la recurrente Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. contra la Carta N° 0064-2025-MDLM-GDU-SOP; de conformidad, con lo sustentado en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR a la recurrente Grupo Inmobiliario Emmanuel S.A.C. en el domicilio procesal consignado en el Anexo 1 del Documento Simple N° S-10012-2024, sito en: Casilla de Notificaciones N° 3407 del Colegio de Abogados de Lima, Jr. Lampa N° 1174, segundo piso, Cercado de Lima.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER la remisión de un ejemplar de la presente resolución a la Oficina de Tecnologías de la Información y Estadística para su publicación en la Página Web de la Municipalidad de La Molina, dentro del actuar de transparencia que debe primar.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la remisión de un ejemplar de la presente resolución ya notificada a la Subgerencia de Fiscalización Administrativa, para su conocimiento y fines acorde a sus funciones.

ARTÍCULO QUINTO.- TENER por agotada la vía administrativa, conforme lo previsto en el literal b) del numeral 228.2, Artículo 228 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.


ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR los presentes actuados administrativos a la Subgerencia de Obras Privadas para su conocimiento y fines.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Municipalidad de
La Molina

Natalí Cecilia Murguía Oliva
Gerente de Desarrollo Urbano

 nmurguia@munimolina.gob.pe