



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

La Molina, 25 de agosto del 2025

RESOLUCION GERENCIAL N° 0061-2025-MDLM-GDU

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Informe N° 0238-2025-MDLM-GDU-SOP de la Subgerencia de Obras Privadas, recaído en el Expediente N° E-08316-2024, para que se declare la nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, para el predio ubicado en Antigua Carretera Huarochirí o Cieneguilla, Sub Lote 1-A, Lote Único N° 1, distrito de La Molina; y;

CONSIDERANDO:

Que, el subnumeral 3.6, numeral 3, artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones exclusivas específicas de las municipalidades distritales, entre otros, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el TUO de la LPAG), contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado, la misma que es de aplicación a los Gobiernos Locales. En cuanto a los actos administrativos, son declaraciones de las entidades destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados, los mismos que deben cumplir con los requisitos de validez establecidos en el artículo 3° del TUO de la LPAG;

Que, el TUO de la LPAG, en el artículo 10, determina las causales de nulidad, debido a la comisión de vicios del acto administrativo, dentro de las cuales, en el numeral 3, considera como causal: "los actos que resulten como consecuencia de la aprobación automática, por los que se adquiere facultades o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o no cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales";

Que, la Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., a través de su Apoderado José Alfonso Langberg Pinzas con Expediente N° E-08316-2024 solicita Licencia de Edificación – Modalidad A, Cercado para el predio ubicado en Antigua Carretera Huarochirí o Cieneguilla, Sub Lote 1-A, Lote Único N° 1, distrito de La Molina; procedimiento automático, con Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP de fecha 26.12.2024;

Que, la Subgerencia de Obras Privadas, mediante el Informe N° 238-2025-MDLM-GDU-SOP comunica a la Gerencia de Desarrollo Urbano sobre la Fiscalización Posterior respecto a los actuados seguidos bajo el Expediente N° E-08316-2024 (Básico 024515), seguido por la Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., precisa lo siguiente:

1. Que, el Artículo 78° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que las licencias de construcción se otorgarán, bajo responsabilidad de las autoridades municipales, ajustándose a las normas sobre barreras arquitectónicas y de accesibilidad; que las diversas modalidades de edificación deben garantizar la salubridad y estética de la edificación y; el respeto a los planes integrales de desarrollo.
2. (...).

RAO/ZVLVDA

1



9. Que, de la revisión de los actuados del Expediente N° E-08316-2024 (Básico 024557), bajo el cual se otorgó la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, Modalidad "A", de aprobación automática con firma de profesionales, para el Cercado Frontal del predio materia de análisis; se tiene lo siguiente:
- El trámite corresponde a la autorización de cerco frontal y siendo que corresponde a un terreno sin construir, debe considerarse el cercado de todo el perímetro del terreno y no contar con puertas de acceso; conforme lo regulado en la Ord. N° 407-MDLM, en su Artículo Quinto, literal A. Cabe precisar que la misma ordenanza, en el Artículo Tercero, define un TERRENO SIN CONSTRUIR: "unidad inmobiliaria donde no exista edificación y cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobada".
 - De la lectura del Informe de Verificación Técnica N° 24-2025 (VISITA 09 DE 09), suscrito en fecha 11.07.2025; por el Inspector Municipal de Obra Arq. Carlos Iván Caycho Rurange con registro CAP N° 7138, se evidencia que "... se viene dejando espacio para bahía de autos en portón de ingreso a terreno..." y del registro fotográfico adjunto al referido Informe se verifica la presencia de muros que no forman parte de los planos que dieron merito a la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP.
 - Visto el Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDU-SOP-RSV, realizado en base al Informe de Verificación Técnica N° 24-2025 (11.07.2025); suscrito por el Inspector Municipal de Obra Arq. Carlos Iván Caycho Rurange con registro CAP N° 7138 y de los antecedentes de la Corporación Edil, con el objeto de verificar lo informado por el Inspector Municipal de Obra y lo declarado en el Exp. N° E-07466-2024; se advierte que respecto a los 213.76 ml aprobados para su ejecución, a la fecha se han edificado 104.00 ml. Así mismo, se evidencia que se vienen ejecutando, entre otros; muros transversales no autorizados, con los cuales se estaría dividiendo el terreno total, dejando un área expuesta sin delimitación alguna, a la fecha. Vienen ejecutando otros tipos trabajos no autorizados y que no guardan relación con la autorización de cerco emitida.
 - De otro lado, realizada la superposición del plano de lotización (H.U.- 01) que obra en el expediente de recepción de obras – aprobado por silencio administrativo positivo – con el plano de cercado de terreno A-01 que obra en el expediente materia del presente; se corrobora que parte del cerco autorizado con la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, estaría proyectado sobre la "VIA METROPOLITANA" (Afectación Vial Otorgada) producto de la Habilitación Urbana, con lo cual se advierte que no fueron ejecutadas la totalidad de las vías requeridas, producto de la Habilitación Urbana
 - Visto la Partida Electrónica N° 12089414, se advierte: Rubro: DESCRIPCION DEL INMUBELE B00006: RECEPCION DE OBRAS DE HABILITACION URBANA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO, AL AMPARO DE LA LEY 29090: (...). Detalla el correspondiente Cuadro General de Áreas y Aportes Reglamentarios que se recepciona. Sin embargo, se constata que parte del cerco materia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, esta sobre el área de afectación vial otorga e inscrita en la Partida Electrónica N° 12089414.
10. El interés público, es un concepto jurídico genérico con contenido y extensión variable, que tiene que ver con aquello que beneficia a todos como comunidad, por ello se afecta cuando el acto viciado tiene repercusiones no solo en un reducido grupo de personas sino en la colectividad (considerando noveno de la Casación N° 8125-2009 del Santa). Además, en la Sentencia del Pleno Jurisdiccional del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N°0009- 2008-PI/TC, dichos magistrados analizan la técnica de la aprobación automática aplicado a los procedimientos administrativos sobre licencias de habilitaciones urbanas y de edificación bajo el test de proporcionalidad. En el fundamento 17 indican que la medida de aprobación automática, en cuanto se trate de expedición de licencias de edificación para vivienda, "compromete seriamente el contenido constitucionalmente protegido de una serie de bienes constitucionales relacionados con la seguridad pública".
11. Así mismo, el TUO de la Ley 29090, aprobado por el D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, establece en el Artículo 2° numeral 2.4 literal d), el Principio de Subordinación: " ... En los procedimientos de habilitación urbana y de edificación deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico..."



El Informe N° 0238-2025-MDLM-GDU-SOP, concluye por lo expuesto, se advierte que el cerco aprobado por Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, se viene ejecutando, en el predio inscrito en la Partida Registral N° 12089414, ubicado en la Av. Antigua Carretera Huarochirí o Cieneguilla, Lote Único N° 1, Sub Lote 1-A, distrito de La Molina, sobre parte del “área de afectación Vial Otorgada”, con lo que se estaría afectando el interés público y trasgrediendo lo regulado en la Ord. 341-MML;

Que, se notifica al administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., con la Carta N° 0060-2025-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, dando a conocer el inicio del procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP de fecha 26.12.2024, para que en el plazo de 05 días hábiles contados a partir del día siguiente de notificado ejerza su derecho de defensa, conforme lo previsto en el numeral 213.2, artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la LPAG; lo cual, **NO IMPLICA LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES**, por cuanto el administrado al ejercer su derecho de defensa debe demostrar o probar documentadamente que la citada resolución de subgerencia no adolece de vicio de nulidad previsto en el numeral 3, artículo 10 del TUO de la LPAG. Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Informe N° 238-2025-MDLM-GDU-SOP.
- Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDU-SOP-RSV.
- Anexo N° 15 – Expediente N° E-08316-2024;

Que, Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., mediante el Anexo N° 17 del Expediente N° E-08316-2024 (fs. 240 a fs. 246), dentro del plazo otorgado ejerce su derecho de defensa, exponiendo y fundamentando su derecho de defensa;

Que, mediante Memorando N° 0749-2025-MDLM-GDU, se remite el Anexo N° 17 del Expediente N° E-08316-2024 y todo lo actuado para que evalúe técnicamente y legalmente, determinando si a mérito de ello corresponde o no proseguir con el procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP;

Que, la Subgerencia de Obras Privadas, remite el Expediente N° E-08316-2024 conjuntamente con el Informe N° 0245-2025-MDLM-GDU-SOP, a través del cual evalúa técnicamente lo fundamentado por el administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A. en el Anexo N° 17 del aludido expediente, al ejercer su derecho de defensa;

Que, se emite el Informe Legal N° 0073-2025-MDLM-GDU, efectuando el análisis pertinente, e cuanto a determinar si la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP adolece de vicio de nulidad, precisando lo siguiente:

2.1 DEL AVOCAMIENTO DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO A LA NULIDAD DE OFICIO

2.1.1 Recepcionado el Expediente N° E-08316-2024 y en atención al Informe N° 0238-2024-MDLM-GDU-SOP de la Subgerencia de Obras Privadas, la Gerencia de Desarrollo Urbano, se avoca al inicio del procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP; notificando, al administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A. con la Carta N° 0060-2025-MDLM-GDU en fecha 05.08.2025 (fs. 239), en sujeción a lo previsto en el numeral 213.2, artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la LPAG. Asimismo, se le otorga el plazo de 05 días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificado, para que ejerza su derecho de defensa, de acuerdo a lo establecido en el tercer párrafo del numeral 213.2, artículo 213 del TUO de la LPAG.

2.1.2 El administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., dentro del plazo otorgado, presenta el Anexo N° 17 de fecha 13.08.2025 (fs. 240 hasta fs. 246), ejerciendo su derecho de defensa, manifestando lo siguiente:

RAO/ZVLVDA



1. Respecto a la Supuesta ocupación de la vía pública: sobre dicha vía aportada, mi representada ejecutó las obras viales correspondientes, es decir, se construyeron los siguientes módulos: Pista auxiliar (6.00 ml); Berma (1.80 ml.); Vereda (1.80 ml.). Los módulos urbanos ejecutados guardan correspondencia con el plano de recepción de obras, que generó la partida N° 12089414 y que se menciona en el Informe N° 0238-MDLM-GDU-SOP.
Adjuntamos, respecto al mencionado en el párrafo precedente y como medio de prueba, adjuntamos copia simple del plano N° H.U. -01, obtenido del título archivado que dio origen a la partida N° 12089414 (Ver Anexo N° 2 – plano inscrito en el registro de predios de Lima). En dicho plano se grafica la sección vial (40.00 ml.) y asimismo, en dicho gráfico de la sección vial, se detalla con toda claridad, la parte de la sección de la vía que nos corresponde ejecutar (Vía auxiliar de carácter local) y que correctamente se ejecutó.
Lo expresado, se corrobora con la fotografía actual que a continuación se presenta, la isma que plasma y prueba fehacientemente la verdad de nuestro sustento, en ella se aprecian los módulos urbanos ejecutados (Pista auxiliar, Berma y vereda) y que corresponden a la recepción de obra inscrita en la partida N° 12089414 y que se menciona en el Informe N° 0238-MDLM-GDU-SOP.
(...).
2. Respecto a cercar la totalidad del terreno y ejecución de obras no contempladas:
 - a) Nuestro predio tiene características especiales, respecto a su ubicación y entorno geográfico, es así que los lados derecho y fondo, colindan con propiedad de terceros, laderas de cerro que hacen muy difícil el acceso a nuestra propiedad, mas difícil incluso que sortear un cerco perimetral de 2.30 ml. que se acostumbra construir en los terrenos baldíos de nuestro distrito y el lado izquierdo colinda inmediatamente con el cerco de elementos prefabricados ejecutado por nuestro vecino colindante, por lo que resultaba sumamente oneroso ejecutar un cerco en pendiente y en ladera de cerco donde ya existía uno, por ello se expuso a las jefaturas de vuestra corporación municipal de entonces (Previo a la solicitud de Licencia de Cercado), las condiciones que le expresamos y luego de ello se consideró válido nuestro sustento, aceptándose que solo sea ejecutado el cerco frontal (...), no siendo el caso expuesto en el Informe N° 0238-2025-MDLM-GDU-SOP una motivación de solicitud de nulidad, pues, este no se encuentra contemplado en el Art. 10 del TUO de la Ley N° 27444 (no se agravia el interés público o se lesiona algún derecho fundamental).
 - b) Respecto a la ejecución de obras no contempladas en la Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, no configura motivación para solicitar la nulidad de la Licencia de Edificación, puesto que la ocurrencia de este caso, se encuentra normado en el Art. 16, numeral 4) que dice: (...).
Por ello el artículo 10, numeral 6 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA dice: (...).
 - c) Las obras ejecutadas no autorizadas por la Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP, no agravan el interés público y/o lesionan algún derecho fundamental, pues son obras de menos cuantía que ni siquiera contemplan 1.00 m2 de área techada. No siendo el caso expuesto, en el informe N° 0238-2025-MDLM-GDU-SOP una motivación de solicitud de nulidad, pues este no se encuentra contemplado en el Art. 10 del TUO del TUO de la Ley N° 27444 (No se agravia el interés público o se lesiona algún derecho fundamental).

Conclusiones:

1. Mi representada no está cometiendo ninguna infracción dado que estamos demostrando mediante este escrito que el Muro Perimétrico aprobado mediante resolución de edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP se ha ejecutado dentro de nuestra Propiedad si afectar la vía pública (interés público).



2. De las obras no autorizadas hemos mencionado que nuestro predio tiene características especiales que solicitamos a usted sirva prevalecer el criterio y además no configurar motivación para solicitar la nulidad.

2.2 DE LA NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO

2.2.1 El TUO de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la LPAG, en el artículo 10, determina las causales de nulidad, debido a la comisión de vicios del acto administrativo, dentro de las cuales, en el numeral 3, considera como causal: “*los actos que resulten como consecuencia de la aprobación automática, por los que se adquiere facultades o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o no cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales*” (el subrayado es mío).

2.2.2 Cabe recalcar, que el presente procedimiento de Nulidad de Oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP, iniciado por la Gerencia de Desarrollo Urbano con la Notificación de la Carta N° 0060-2025-MDLM-GDU al administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A. adjuntado la siguiente documentación: Informe N° 238-2025-MDLM-GDU-SOP, Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDU-SOP-RSV y el Anexo N° 15 – Expediente N° E-08316-2024, para que ejerza su derecho de defensa; lo cual **NO IMPLICA LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES**, por cuanto el administrado al ejercer su derecho de defensa debe demostrar o probar documentadamente que la citada resolución de licencia de edificación no adolece de vicio de nulidad previsto en el numeral 3, artículo 10 del TUO de la LPAG.

2.2.3 La Subgerencia de Obras Privadas, efectúa la evaluación técnica del derecho de defensa del administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A. mediante el **Informe N° 0245-2025-MDLM-GDU-SOP**, señalando que visto el descargo presentado, se advierte que la administrada señala que se ejecutaron las obras viales correspondientes, sobre la denominada “área de vías aportadas”, conforme al plano que obra en el título archivado de la Partida N° 12089414 del Registro de Propiedad Inmueble, en la cual se encuentra inscrito el predio matriz; adjuntando una vista aérea de la zona y copia del plano H.U. – 01 que formó parte de la Habilitación Urbana y copia de la Partida N° 14073196 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al plano del predio independizado Sub Lote 1-A. Con lo precisado por la administrada, no se acredita que el “área de afectación Vial Otorgada”, haya sido ejecutado conforme a lo indicado en el plano de habilitación urbana; toda vez que se advierte una superposición de áreas conforme a lo ya señalado en el Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDUSOP-RSV; al haberse contrastado las coordenadas acotadas en el plano de la Habilitación Urbana y Recepción de Obras, inscrito en el Rubro B00006 de la Partida N° 12089414 del Registro de Propiedad Inmueble, con lo verificado en campo. Respecto a las obras no autorizadas, señala el administrado, que su predio tiene características especiales, pidiendo que prevalezca el criterio, y que se aplique lo señalado en el artículo 10, numeral 6), del D.S. N° 006-2017-VIVIENDA; pedido que no desvirtúa la causal de nulidad de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP. Considerando lo regulado en el TUO de la Ley 29090, aprobado por el D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, establece en el Artículo 2° numeral 2.4 literal d), el Principio de Subordinación: “ ... En los procedimientos de habilitación urbana y de edificación deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico...”

Por lo expuesto, se reitera en todos sus extremos lo señalado en el Informe N° 0238-2025-MDLM-GDUSOP, siendo que el cerco aprobado por Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP, se viene ejecutando, en el predio inscrito en la Partida Registral N° 12089414, ubicado en la Av. Antigua Carretera Huarochirí o Cieneguilla, Lote Único N° 1, Sub Lote 1-A, distrito de La Molina, sobre parte del “área de afectación Vial Otorgada”, con lo que se estaría afectando el interés público y trasgrediendo lo regulado en la Ord. 341-MML. Así mismo siendo un terreno sin construir, debe contar con un cerramiento total y no de manera parcial, ni tampoco deben ejecutarse obras que generen una división del terreno, dejando una sección expuesta y sin delimitación alguna; ni ejecutar otro tipo de obras, ya que corresponde a un terreno sin construir. En ese sentido, se remite a la Gerencia a su cargo, a efectos de proseguir con el



procedimiento correspondiente de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP, por afectar al interés público.

2.2.4 A la fecha, la ejecución de la obra edificatoria materia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP, es objeto de **Verificación Técnica obligatoria al 100%**, lo cual implica que si dentro del actuar de Verificación Técnica se constata **la ejecución de obras se realiza infringiendo las normas**, la municipalidad puede disponer las medidas provisionales, en caso se constate la ejecución de obras, consistentes en:

- a. Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva.
- b. Retirar bienes y equipos de construcción de la vía pública e internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.
- c. Cualquier mandato de hacer para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.

2.2.5 Acción distinta, constituye el hecho de que la Subgerencia de Obras Públicas a raíz del de la lectura del Informe de Verificación Técnica N° 24-2025 – Visita 09 de 09, presentado y suscrito por el Inspector Municipal de Obra Arq. Carlos Iván Caycho Rurange con Registro CAP N° 7138 (fs. 211 vuelta y fs. 212), , señala entre otros, **que se viene dejando espacio para bahía de autos en portón de ingreso al terreno y que el terreno presenta pendiente no contemplada en los planos**; lo cual, ha sido objeto de inspección ocular por el Inspector de Obra II de la Subgerencia de Obras Privadas, emitiendo el Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDU-SOP-RSV (fs. 217 a fs. 219 vuelta), detallando en forma expresa las observaciones registradas y dentro de las cuales señala que **al haberse realizado la verificación del lindero frontal (frente a la Av. La Molina) se advirtió que queda pendiente de ejecutar 109.76 ml. del cerco aprobado; evidenciándose, que dicho cerco esta proyectado sobre la “VÍA METROPOLITANA” (Afectación Vial Otorgada)**, producto de la Habilitación Urbana y conforme consta en la Partida Electrónica N° 12089414 – Rubro B00006; toda vez, que la sección de la vía no es uniforme, queda pendiente de ejecutar parte de la misma. Adjunta las fotos pertinentes, mostrando lo detectado en la inspección ocular.

2.2.6 En tal sentido, la **Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP**, Modalidad A, aprobación automática con firma de profesionales, para el cercado frontal del predio inscrito en la Partida N° 12089414 del Registro de Predios, adolece de vicio de nulidad, previsto en el numeral 3, Artículo 10 del TUO de la LPAG, por contravenir el ordenamiento jurídico, consistente en las normas siguientes:

- **Ordenanza N° 341-MML**, que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano, que considera a la Av. La Molina como vía metropolitana, categoría arterial, determina:

Artículo Sexto.- Las áreas que forman parte del Derecho de Vía - tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- **son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.**

- **Ordenanza N° 1894-MML**, que declara de Interés Metropolitano el respeto, salvaguarda de la Intangibilidad, Inalienabilidad e Imprescriptibilidad de las vías del Sistema Vial Metropolitano, determina:

Artículo Primero.- Constituyen derecho de vía del Sistema Vial Metropolitano, las áreas reservadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, **tanto de las vías metropolitanas**, como de los intercambios viales a desnivel y/o sujetos a estudios especiales, de acuerdo con la clasificación vial, el Plano del Sistema Vial Metropolitano y las secciones viales



normativas. Los derechos de vía comprenden el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, teniendo calidad de bienes de uso y dominio público irrestricto.

Artículo Tercero.- Todas las **entidades públicas** o privadas, **los servidores públicos** o trabajadores de la actividad privada, las personas naturales o jurídicas y la comunidad en general, **deben respetar y defender la intangibilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad de las áreas que constituyen derecho de vía, a que se refiere el Artículo Primero de la presente Ordenanza, quedando prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal.**

Artículo Cuarto.- Disponer la publicación en el Portal Web de la Corporación Municipal, así como en el Portal Web del Instituto Metropolitano de Planificación, del Plano del Sistema Vial Metropolitano actualizado, con la finalidad que sea visualizado por la comunidad en general, sin que se pueda alegar su desconocimiento; quedando a opción del interesado tramitar el certificado que detalle la afectación vial del predio en consulta, así como las secciones viales existentes, de considerarlo necesario. Para tal efecto, se encarga a la Gerencia de Desarrollo Urbano, en coordinación con el Instituto Metropolitano de Planificación, dé cumplimiento a lo establecido en el presente artículo.

Artículo Quinto.- Constituye **infracción la construcción u ocupación, con edificaciones permanentes o temporales, que se ejecute sobre las áreas integrantes del Sistema Vial Metropolitano, sin autorización de la Municipalidad Metropolitana de Lima**, estando el infractor sujeto a la correspondiente sanción establecida en el Régimen Municipal de Aplicación de Sanciones Administrativas, así como la medida complementaria respectiva, que incluye el retiro o demolición de las edificaciones ilegales por cuenta del infractor, **sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran corresponder en defensa de los intereses de la ciudad.**

2.2.7 Aún, no ha prescrito el plazo de dos (2) años, para declarar la nulidad de oficio de Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP de fecha 26.12.2024, tal como lo prevé el numeral 213.3, Artículo 213 del TUO de la LPAG;

Que, el Informe Legal N° 0073-2025-MDLM-GDU-ZVLVDA, luego del análisis efectuado en los numerales 2.1 y 2.2; concluye en lo siguiente:

- 3.1** Ante el requerimiento de la Subgerencia de Obras Privadas, mediante el Informe N° 238-2025-MDLM-GDU-SOP para declarar la Nulidad de Oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP de fecha 26.12.2024, Modalidad "A", de aprobación automática con firma de profesionales, para el Cercado Frontal del predio ubicado en Antigua Carretera Huarochirí o Cieneguilla, Sub Lote 1-A, Lote Único N° 1, distrito de La Molina; la Gerencia de Desarrollo Urbano cumple con notificar a la beneficiaria de la aludida resolución de licencia de edificación Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., mediante la Carta N° 0060-2025-MDLM-GDU (fs. 237 a fs. 239), otorgándole el plazo de 05 días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada para que ejerza su derecho de defensa; adjuntando los documentos:
- Informe N° 238-2025-MDLM-GDU-SOP.
 - Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDU-SOP-RSV.
 - Anexo N° 15 – Expediente N° E-08316-2024.
- 3.2** Dentro del plazo legal, Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., presenta el Anexo N° 17 al Expediente N° E-08316-2024, ejerce su derecho de defensa y fundamentándolo; el mismo que ha sido evaluado técnica mente a través del Informe N° 0245-2025-MDLM-GDU-SOP de la Subgerencia de Obras Privadas, señalando que visto el descargo presentado la administrada no acredita que el "área de afectación Vial Otorgada", haya sido ejecutado conforme a lo indicado en



el plano de habilitación urbana; toda vez que se advierte una superposición de áreas conforme a lo ya señalado en el Informe Técnico N° 0257-2025-MDLM-GDUSOP-RSV; al haberse contrastado las coordenadas acotadas en el plano de la Habilitación Urbana y Recepción de Obras, inscrito en el Rubro B00006 de la Partida N° 12089414 del Registro de Propiedad Inmueble, con lo verificado en campo. Por lo expuesto, reitera en todos sus extremos lo señalado en el Informe N° 0238-2025-MDLM-GDUSOP, siendo que el cerco aprobado por Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP, se viene ejecutando, en el predio inscrito en la Partida Registral N° 12089414, ubicado en la Av. Antigua Carretera Huarochirí o Cieneguilla, Lote Único N° 1, Sub Lote 1-A, distrito de La Molina, sobre parte del “área de afectación Vial Otorgada”, con lo que se estaría afectando el interés público y trasgrediendo lo regulado en la Ord. 341-MML. Así mismo siendo un terreno sin construir, debe contar con un cerramiento total y no de manera parcial, ni tampoco deben ejecutarse obras que generen una división del terreno, dejando una sección expuesta y sin delimitación alguna; ni ejecutar otro tipo de obras, ya que corresponde a un terreno sin construir. En ese sentido, se remite a la Gerencia a su cargo, a efectos de proseguir con el procedimiento correspondiente de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLMGDU-SOP, por afectar al interés público.

3.3 Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP de fecha 26.12.2024, Modalidad A, aprobación automática con firma de profesionales, para el cercado frontal del predio inscrito en la Partida N° 12089414 del Registro de Predios, adolece de vicio de nulidad, previsto en el numeral 3, Artículo 10 del TUO de la LPAG, por contravenir el ordenamiento jurídico, consistente en:

- Artículo Sexto de la Ordenanza N° 341-MML, que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano y considera a la Av. La Molina como vía metropolitana, categoría arterial,
- Artículos Primero, Tercero, Cuarto y Quinto de la Ordenanza N° 1894-MML, que declara de Interés Metropolitano el respeto, salvaguarda de la Intangibilidad, Inalienabilidad e Imprescriptibilidad de las vías del Sistema Vial Metropolitano;

De conformidad, con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF modificado por la Ordenanza N° 464/MDLM; las disposiciones contenidas en el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; así como, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DE OFICIO LA NULIDAD de la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP y en consecuencia sin efecto legal alguno; de acuerdo, a lo precisado y fundamentado en los Considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial al administrado Inmobiliaria y Constructora Manco Cápac S.A., en el domicilio señalado en el Anexo N° 17 del Expediente N° E-08316-2024, sito en: Av. La Molina N° 3445, Oficina 007, distrito de La Molina.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR a la Subgerencia de Fiscalización Administrativa, un ejemplar de la presente resolución ya notificada al administrado, para su conocimiento y fines acorde a sus funciones; así mismo, **REMITIR** un ejemplar de esta 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 administrativo de transparencia que debe primar.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR un ejemplar de la presente resolución a la Oficina de Gestión de Recursos Humanos para que determine el correspondiente deslinde de responsabilidad de la funcionaria que suscribe la Resolución de Licencia de Edificación N° 1038-2024-MDLM-GDU-SOP.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER poner en conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO.- TENER POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo previsto en el literal d) del numeral 228.2, Artículo 228 del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DISPONER la devolución del Expediente N° E-08316-2024 a la Subgerencia de Obras Privadas, para el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo Primero de la presente resolución gerencial.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Municipalidad de
La Molina

Firmado digitalmente por:

Rene Alvarado Ortiz

Gerente de Desarrollo Urbano (DT)

 ralvarado@munimolina.gob.pe