

**Resolución Gerencial N° 78-2023-GM-MDW/C**

Wanchaq, 22 de marzo del 2023.

**EXPEDIENTE N° 354-2022 (ORDINARIO)**

**VISTO:**

El Acta de Fiscalización N° 1336-2022-OFCA-GM-MDW, Informe N° 0118-2022-VHDAE-OFCA-GM-MDW/C, Inicio de Procedimiento Sancionador N° 03044-2022-OFCA-GM-MDW/C, Informe Final de Instrucción N° 015-2023-OFCA-GM-MDW, demás antecedentes, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades son órganos de gobiernos local y cuentan con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; asimismo, es preciso señalar que el marco legal que complementa nuestra sistema jurídica administrativo es la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que toda obra de construcción, reconstrucción, ampliación o modificación de inmueble, requiere contar con una licencia de construcción, la cual es expedida por la municipalidad distrital correspondiente, de conformidad con lo establecido en la ley sobre la materia, las ordenanzas provinciales y las normas técnicas previstas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, este mismo dispositivo otorga facultades especiales a las municipalidades, una de ellas es hacer cumplir, bajo apercibimiento de demolición y multa, la obligación de conservar el alineamiento y retiro establecidos y la de **no sobrepasar la altura máxima permitida en cada caso**; (énfasis nuestro)

Que, la Potestad Sancionadora y del Procedimiento Administrativo Sancionador Municipal del Distrital de Wanchaq, es regulado por la Ordenanza Municipal N°005-2019-MDW/C, publicado el 13 de mayo del 2019, en el diario La República, cuerpo normativo que tiene la finalidad de establecer las disposiciones generales orientadas a estructurar el procedimiento sancionador, garantizando la correcta aplicación de sanciones ante el incumplimiento de las normas administrativas municipales y nacionales;

**DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR:**

Que, en fecha 09 de noviembre del año 2022, la Oficina de Fiscalización y Control Ambiental, de conformidad a sus atribuciones, de oficio, levantó el Acta de Fiscalización N° 1336-2022-OFCA-GM-MDW/C al administrado Álvarez Sequeros Harly Vladimir, identificado con DNI N° 40010302 propietario del predio ubicado en la **Urbanización la Florida D-6 Pasaje los Kantus** del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco; constatándose in situ: *"al momento de inspección se constata la vulneración de las normas de Urbanización y Zonificación con la ejecución del exceso de 7°, 8° y 9° nivel de las Circunstancias Relevantes u Observaciones: se constata al momento de la inspección la ejecución de una edificación de 08 niveles. El administrado cuenta con licencia de edificación N° 53-2022-PROY-DDV-MDW/C, 06 niveles con una altura de 15,ml.La obra se encuentra en proceso de construcción los niveles 7°, 8° y 9° niveles se encuentran en exceso de acuerdo las parámetros Urbanismo."*; acta que concluye con Recomendación de Inicio de Procedimiento Sancionador, hecho complementado con el Informe N° 0118-2022-VHDAE-OFCA-GM-MDW/C, documentos con los que se evidencia la comisión de la infracción: Exceder la altura de edificación establecida por el Plan de Desarrollo Urbano;

Que, por Informe N° 0118-2022- VHDAE-OFCA-GM-MDW/C, el asistente Técnico de la Oficina de Fiscalización y Control Ambiental, señala: *se verifica que de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos le corresponde una altura de 5 niveles o 15 ml. Se constata la vulneración de las normas de urbanismo y zonificación al verificarse el exceso de altura edificatoria de los niveles 7°, 8° y 9° nivel a la altura de la losa del 9° nivel se llega a una altura de 23.75excediendo en 8.75 ml. De altura establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Cusco (...)"*; hecho que contraviene normas de zonificación y urbanismo, así como el **Artículo 6° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**, que señala: Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades (...); complementado con la Ordenanza Municipal N° 032-2013-MPC, que aprueba el **Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023**, el mismo que en su **Artículo 48°** señala los parámetros de la ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-5), y de acuerdo al plano de zonificación, al inmueble objeto de fiscalización le corresponde una altura máxima de 15.00 m o 5 pisos, sin embargo, con la construcción del 7°, 8° y 9° nivel, vulnera lo señalado en el Cuadro N° 03: Plano de Zonificación y Cuadro de Zonificación Residencial Área Urbana Piso de Valle del PDU;

Que, en fecha 07 de marzo del 2023, se notificó al administrado el Inicio de Procedimiento Sancionador N° 03044-2022-OFCA-GM-MDW/C que, señala el marco normativo, los hechos que se le imputan, la calificación de las infracciones, el



## Resolución Gerencial N° 78-2023-GM-MDW/C

descargo, la autoridad competente para imponer sanciones; documento que no fue susceptible de descargo por parte de los administrados;

Que, en fecha 02 de marzo del 2023, la jefa de la Oficina de Fiscalización y Control Ambiental, emitió el Informe Final de Instrucción N° 015-2023-OFCA-GM-MDW, documento que concluye: 1) Está probado que administrado Álvarez Sequeiros Harly Vladimir, incurre en la infracción: "Exceder la altura de edificación establecida por el Plan de Desarrollo Urbano"; por lo que corresponde aplicar la multa de 15% del valor de la obra, equivalente a S/. 23, 641.50 –VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO CON 50/00 SOLES - y Medida Complementaria de demolición del séptimo, octavo y noveno nivel del inmueble ubicado en la **Urbanización la Florida D-6 Pasaje los Kantus** del distrito de Wanchaq, establecida en el Anexo I – Cuadro de Sanciones y Escala de Multa de Ámbito Distrital de Wanchaq, aprobado por Ordenanza Municipal N° 005-2019-MDW/C y la modificatoria de la Ordenanza Municipal N° 001-2022-MDW/C;

Que, en fecha 08 de marzo del 2023, se remite el Informe Final de Instrucción N° 015-2023-OFCA-GM-MDW, a la autoridad resolutoria, quien determinó: Proceder con la aplicación de la sanción determinada; es así, que en fechas 08 de marzo del 2023, se notificó el referido documento al administrado, documento que no fue susceptible de descargo por parte del administrado;

De la aplicación del Principio de Razonabilidad<sup>1</sup>, se tienen los siguientes criterios relevantes:

- i) **Beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción:** No existen elementos objetivos que permitan determinar la magnitud del beneficio obtenido por la comisión de la infracción;
- ii) **Probabilidad de detección de la Infracción:** Dada la naturaleza de la infracción cometida, la probabilidad de detección de la misma es alta, en tanto que el exceso de altura del predio para el caso en concreto se encuentra en un lugar visible de moderada concurrencia y transitabilidad;
- iii) **Gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido:** En el presente caso, se debe considerar la configuración de la infracción cometida, es de naturaleza muy grave, puesto que vulnera y/o contraviene normas de zonificación y urbanismo, como son el Artículo 6° de la Ley 29090 de Regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, así como también contraviene el Artículo 48° del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023, así como la Ordenanza Municipal N°005-2019-MDW/C, el mismo que aprueba el Cuadro de Sanciones y Escala de Multas aplicables dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Wanchaq;
- iv) **Perjuicio económico causado:** En el presente caso no existen elementos objetivos que permitan determinar la magnitud del daño causado por la infracción cometida;
- v) **Reincidencia en la comisión de la infracción:** En el presente caso no se ha configurado la figura de reincidencia en los términos establecidos en el literal e), del numeral 3, del artículo 248° del TUO de la LPAG;
- vi) **Circunstancias de la comisión de la infracción:** Por Acta de Fiscalización N° 1336-2022-OFCA-GM-MDW/C de fecha 09 de noviembre del año 2022 se identificó la infracción de Exceder la altura de edificación establecida por el Plan de Desarrollo Urbano, correspondiente al administrado Álvarez Sequeiros Harly Vladimir, identificado con DNI N° 40010302 propietario del predio ubicado en la **Urbanización la Florida D-6 Pasaje los Kantus** del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco; constatándose in situ: *"al momento de la se constata la vulneración de las normas de Urbanización y Zonificación con la ejecución del exceso de 7°, 8° y 9° nivel de las Circunstancias Relevantes u Observaciones : se constata al momento de la inspección la ejecución de una edificación de 08 niveles . El administrado cuenta con licencia de edificación N° 53-2022-PROY-DDV-MDW/C, 06 niveles con una altura de 15.m.La obra se encuentra en proceso de construcción los niveles 7°, 8° y 9° niveles se encuentran en exceso de acuerdo las parámetros Urbanismo ."*, acta que concluye con Recomendación de Inicio de Procedimiento Sancionador, hecho complementado con el Informe N° 0118-2022-VHDAE-OFCA-GM-MDW/C, documentos con los que se evidencia la comisión de la infracción mencionada anteriormente;
- vii) **La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor:** En el presente PAS se ha evidenciado la existencia de intencionalidad en la comisión de la infracción: Exceder la altura de edificación establecida por el Plan de Desarrollo Urbano, contraviene el Artículo 48° del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013- 2023, puesto que

<sup>1</sup> **Art. 248.3.- Razonabilidad.** - Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deben ser **proporcionales** al incumplimiento calificado como infracción, observando los siguientes criterios que se señalan a efectos de su graduación:

- a) El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
- b) La probabilidad de detección de la infracción;
- c) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
- d) El perjuicio económico causado;
- e) La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
- f) Las circunstancias de la comisión de la infracción; y
- g) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor

**Resolución Gerencial N° 78-2023-GM-MDW/C**

se verificó que el inmueble ubicado en **Urbanización la Florida D-6 Pasaje los Kantus** le corresponde una altura máxima de 15.00 m o 5 pisos; sin embargo, se encuentra vulnerando lo señalado en el Cuadro N° 05: Plano de Zonificación y Cuadro de Zonificación Residencial Área Urbana Piso de Valle del PDU, ya que se constató edificación de 9 niveles en proceso de construcción con exceso de altura del séptimo, octavo y noveno nivel, excediendo con dicha construcción la altura permitida, hecho que queda evidenciado en el Acta de Fiscalización N° 1336-2022-OFCA-GM-MDW/C e Informe Técnico N° 0118-2022-VHDAE-OFCA-GM-MDW/C;

Que, de lo señalado en los párrafos precedentes, se procede a emitir la Resolución de Sanción correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 25° de la Ordenanza Municipal N°005-2019-MDW/C, el mismo que aprueba el Cuadro de Sanciones y Escala de Multas aplicables dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Wanchaq, puesto que se verificó que el administrado **Álvarez Sequeiros Harly Vladimir**, identificado con DNI N° 40010302, incurre en la infracción de Código **01-0205** Exceder la altura de edificación establecida por el Plan de Desarrollo Urbano, infracción de naturaleza MUY GRAVE, sancionada con **MULTA** del 15% del valor de la obra, equivalente a **S/. 23, 641.50 –VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO CON 50/00 SOLES -** y Medida Complementaria de **DEMOLICIÓN** del séptimo, octavo y noveno nivel del inmueble ubicado en la **Urbanización D-6 Pasaje los Kantus** del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias, y el inciso 2 del artículo 4° de la Ordenanza Municipal N°005-2019-MDW/C;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: SANCIONAR** al administrado **Álvarez Sequeiros Harly Vladimir**, identificado con DNI N° 40010302 propietario del predio ubicado en la **Urbanización la Florida D-6 Pasaje los Kantus** del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, con **MULTA de S/. 23, 641.50 –VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO CON 50/00 SOLES -**, por haber incurrido en la infracción de Exceder la altura de edificación establecida por el Plan de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER** como **MEDIDA COMPLEMENTARIA** la **DEMOLICIÓN** del **SÉPTIMO, OCTAVO Y NOVENO NIVEL** del inmueble ubicado en la **Urbanización la Florida D-6 Pasaje los Kantus**.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR** el cumplimiento de la presente Resolución a la Oficina de Fiscalización y Control Ambiental y la Oficina de Ejecución Coactiva y otras dependencias conforme al marco normativo.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** la presente Resolución a los interesados y demás instancias que por función tengan injerencia en el cumplimiento de la misma.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.**

ODVG/JMH/ertbm

  
  
Municipalidad Distrital de Wanchaq  
Oficina Municipal  
Mgt. Oscar Verastegui Gibaja  
GERENTE MUNICIPAL