

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°186 - 2025-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 28 de agosto del 2025

VISTO:

INFORME LEGAL N°270-2025-OGAJ-MDJLBYR DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICO.

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo dispuesto en el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Art. II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972; disponen que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; y tienen autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley 27444 tiene por finalidad que todos los procedimientos realizados por la Administración Pública protejan y prioricen el "INTERÉS GENERAL" de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

Que, complementariamente el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA/TC, prescribe que, el "INTERÉS PÚBLICO" tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Que, el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su Artículo 220, establece que, "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"

Que, el jurista Juan Carlos Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14ta. Edición. Gaceta Jurídica. Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en Julio 2019, Pág. 223, Título IV "¿Ante quién se presenta el recurso?") Señala:

"Conforme a la norma comentada el recurso de apelación habrá de presentarse ante el mismo órgano que expidió la resolución, para que conminatoriamente eleve lo actuado a su superior, con todo el expediente organizado. El plazo para la elevación del expediente es en el día de su presentación (Núm. 14.1 del Art. 143 del TUO de la LPAG), bajo responsabilidad (Núm. 261.2 del Art. 261 del TUO de la LPAG). No cabe por parte del órgano recurrido, ninguna acción de juzgar la admisibilidad o no del recurso, realizar informes para el superior, ni cualquier acción adicional que no sea presentar el caso al superior jerárquico". El subrayado es nuestro. Igualmente, el Numeral 218.2 del Artículo 218 del TUO de la Ley 27444; establece como término para la interposición del recurso, el plazo de quince (15) días perentorios.

Que, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, señala que frente a un acto administrativo que se supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en la citada norma.

Que, mediante trámite con N° de Exp.7357-2025, de fecha **03 DE ABRIL DEL 2025**, las administradas DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, interponen recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°070-2025-MDJLBYR/GFYS, del 12 de marzo del 2025 y NOTIFICADO AL ADMINISTRADO CON FECHA **13 DE MARZO DEL 2025**. Por cuanto la administrada habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios).

Dicha Resolución impugnada resuelve: **ARTÍCULO PRIMERO: SANCIONAR** a los administrados: **JIMENA ROCÍO DEL CASTILLO LAZO, JOSÉ LUIS DEL CASTILLO LAZO, ANA MARÍA ESTELA SALAVERRY BENAVENTE, HARRY ALEJANDRO LAZO SALAVERRY, CARLOS ALBERTO LAZO REINOSO, PATRICIA MARIANELA TORRES PONCE, IVÁN ERNESTO JAIME LAZO, ALAN CHRISTIAN JAIME LAZO, HARRY ROBERT QUIROZ LAZO, ROSARIO CANDELARIA QUIROZ LAZO, DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, GIOVANNA LOYOLA QUIROZ LAZO, ADOLFO ALEJANDRO LAZO CÁCERES, OSCAR ANTONIO LAZO CÁCERES, VERÓNICA PAOLA LAZO CÁCERES, JUAN CARLOS LAM LAZO, LUIS GUILLERMO LAM LAZO, MARCO ANTONIO LAM LAZO, JAMES GREGORIO OPORTO**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO

Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA

CARDENAS, CLAUDIA SILVANA OPORTO LAZO, FERNANDO GIANCARLO OPORTO LAZO Y RUBÉN LAZO Salaverry Zona A - U.C. 19053 del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa; **POR EL MONTO DE S/85, 960.69 (OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA CON 69/100 SOLES)**; por la comisión de la infracción tipificada en el **Infracción del numeral 1.01.1** Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación Urbana, **POR EL MONTO DE S/935.68 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO CON 68/100 SOLES)** y por la comisión de la infracción tipificada en el **Infracción del numeral 1.02.1** Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N°29090, **haciendo una suma total de S/ 86, 896.37 (OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 37/100 SOLES)** por las infracciones mencionadas y prescritas en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas, aprobado con la Ordenanza Municipal N° 035-2016-MDJLBYR.

ARTÍCULO SEGUNDO: Como medida complementaria SE DISPONE LA DEMOLICION del predio ubicado en Predio 1, Ubic. Sur, Fundo La Salaverry Zona A - U.C. 19053 del distrito de José Luis Bustamante y Rivero provincia y departamento de Arequipa, por Infringir las normas reglamentarias municipales, Prescrita en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas, aprobado con la Ordenanza Municipal No 035-2016-MDJLBYR, que aprueba el reglamento de Aplicación de sanciones Administrativas y el codificador de Infracciones y escalas de multas. Metraje descrito en la valorización de la obra conforme a la siguiente descripción:

Niveles	Área
1ra construcción (2 pisos)	571.98 m2
2da construcción	183.99 m2
3ra construcción	213.09 m2
4ta construcción	232.45 m2

Que, el artículo 51 de la Constitución, que consagra el principio de jerarquía normativa y supremacía normativa de la Constitución, dispone que la Constitución prevalece sobre toda norma legal y la ley sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. Del mismo modo, el inciso 4 del artículo 200 de la Constitución establece las normas que, en el sistema de fuentes normativas diseñado por ella, tienen rango de ley: leyes, decretos legislativos, decretos de urgencia, tratados, reglamentos del Congreso, normas regionales de carácter general y ordenanzas. Por su parte, el inciso 1 del artículo 102 de la Constitución establece que es atribución del Congreso de la República dar leyes. Consecuentemente, de las normas citadas se colige que, en nuestro ordenamiento jurídico, el primer rango normativo corresponde a la Constitución y el segundo a la ley y a las normas con dicho rango, entre las que se encuentran las ordenanzas municipales.

Que, según el artículo 46 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, indica que: "Las normas municipales son de carácter obligatorio y su incumplimiento acarrea las sanciones correspondientes, sin perjuicio de promover las acciones judiciales sobre las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

Las ordenanzas determinan el régimen de sanciones administrativas por la infracción de sus disposiciones, estableciendo las escalas de multas en función de la gravedad de la falta, así como la imposición de sanciones no pecuniarias. Las sanciones que aplique la autoridad municipal podrán ser las de multa, suspensión de autorizaciones o licencias, clausura, decomiso, retención de productos y mobiliario, retiro de elementos antirreglamentarios, paralización de obras, demolición, internamiento de vehículos, inmovilización de productos y otras (...). (El subrayado es nuestro).

Que, conforme el artículo 92 respecto a la licencia de construcción, señala: "Toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una la licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios o del Comité de Defensa Civil, según corresponda, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios. Las licencias de construcción y de funcionamiento que otorguen las municipalidades deben estar, además, en conformidad con los planes integrales de desarrollo distrital y provincial". Del mismo modo, el artículo 93, respecto



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO

Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA

facultades especiales de las municipalidades, establece: **"Las municipalidades provinciales y distritales, dentro del ámbito de su jurisdicción, están facultadas para: (...) 2. Ordenar la demolición de obras que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción".**

Que, artículo 8 del TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece: **"Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente Ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar".**

Que, mediante la Ordenanza Municipal N°035-2016-MDJLBYR, Ordenanza que aprueba el reglamento de Aplicación y Sanciones Administrativas de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero y el Codificador de Infracciones y escala de multas (CIEM) que regula la función fiscalizadora de la Municipalidad distrital de José Luis Bustamante y Rivero.

Que, conforme a los hechos antes mencionados, se realiza la Notificación de Cargo N°106-2024 /SGIA/GFYS/MDJLBYR, fue notificado el 26 de junio del 2024, notificado en la ubicación del predio por la presunta comisión Infracción del numeral 1.01.1 que describe Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación Urbana. Infracción del numeral 1.02.1 Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N°29090, su reglamento y modificaciones vigentes. (1er nivel, 2do nivel, 3er nivel y otros) Por contravenir las normas legales, reglamentos y ordenanzas municipales.

Numeral	Infracción	Tipo	Medidas Complementarias	Sanción Porcentaje
1.01.1	Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otros sin contar con resolución de licencia de habilitación urbana	MG	Restitución inmediata del lugar al estado original	25% Del valor del terreno
1.02.1	Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o sin cumplir los procedimientos que establece la Ley N°29090, su reglamento y modificaciones vigentes. (1er nivel, 2do nivel, 3er nivel y otros)	MG	Paralización inmediata, Demolición y Regularización	10% Del valor de la obra
Art. 49 -Ley Orgánica de Municipalidades	Por contravenir las normas legales, reglamentos y ordenanzas municipales.		Paralización inmediata y/o demolición	

Que, en relación de la valorización de la multa a imponer, según el Informe N°262-2024 LT/SGIA/GFYS/MDJBYR de fecha 12 de noviembre del 2024, según los datos tomados de la obra de infracción de acuerdo a los actuados y verificaciones de las edificaciones y de acuerdo al Cuadro de Valores Unitarios Oficial de Edificación Vigente desde el 01 al 31 de Octubre del 2024 según Resolución Directoral N°027 -2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU publicada el 17 de noviembre de 2023, Resolución Jefatural N°231-2024-INE1 (01 octubre 2024) IPC mes de setiembre 2024: 1.72%. el cuadro de valorización de obra que corresponde es el siguiente:

Nivel	Área	Und.	Valor	Categorías							Monto	Total del valor de la obra
1era (const. 2pisos)	571.98	M2	S/. 952.29	B	C	E	F	D	E		S/. 544,690.83	S/. 859,606.92
2da const.	183.99	M2	S/. 500.24	C	G	F	E	I	H	F	S/. 92,039.16	
3ra const.	213.09	M2	S/. 500.24	C	G	F	E	I	H	F	S/. 106,596.14	
4ta const.	232.45	M2	S/. 500.24	C	G	F	E	I	H	F	S/. 116,280.79	
Total	1,201.51	M2										
Sub valor estimado de multa (10% del total del valor de la obra)												85,960.69
Valor total estimado de multa												85,960.69

Por lo que en virtud de la tabla antes descrita para imponer la multa se debe calcular el 10% del valor total de la obra. En consecuencia, la multa a imponer a la propietaria del inmueble, la suma de S/85, 960.69 (OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA CON 69/100 SOLES).

Que, en el mismo informe INFORME N°262-2024-LT/SGIA/GFYS/MDJBY, valorización del valor del terreno se utilizará el valor del impuesto al patrimonio predial de la base de contribuyentes de la MDJLBYR:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERU

Unidad	Costo Unitario	Ha	Total
Terreno	S/. 36,162.00	0.103498	S/. 3,742.7
Total	Sub valor estimado de multa (25% del total del valor del terreno)		935.68
	Valor total estimado de multa		S/. 935.68

Por lo que en virtud de la tabla antes descritas para imponer la multa se debe calcular el 25% del valor total del terreno. En consecuencia, la multa a imponer a la propietaria del inmueble, LA SUMA DE S/935.68 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO CON 68/100 SOLES).

Que, en fecha 07 de febrero del 2025, se remite el Informe Final de Instrucción N° 024-2025/SGIA/GFYS/MDJLBYR, a la Autoridad Decisoria el cual concluye: "IMPONER una multa quienes responderán en FORMA SOLIDARIA, los siguientes copropietarios: JIMENA ROCÍO DEL CASTILLO LAZO, JOSÉ LUIS DEL CASTILLO LAZO, ANA MARÍA ESTELA SALAVERRY BENAVENTE, HENRY ALEJANDRO LAZO SALAVERRY, CARLOS ALBERTO LAZO REINOSO, PATRICIA MARIANELA TORRES PONCE, IVÁN ERNESTO JAIME LAZO, ALAN CHRISTIAN JAIME LAZO, HARRY ROBERT QUIROZ LAZO, ROSARIO CANDELARIA QUIROZ LAZO, DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, GIOVANNA LOYOLA QUIROZ LAZO, ADOLFO ALEJANDRO LAZO CÁCERES, OSCAR ANTONIO LAZO CÁCERES, VERÓNICA PAOLA LAZO CÁCERES, JUAN CARLOS LAM LAZO, LUIS GUILLERMO LAM LAZO, MARCO ANTONIO LAM LAZO, JAMES GREGORIO OPORTO VARGAS, CLAUDIA SILVANA OPORTO LAZO, FERNANDO GIANCARLO OPORTO LAZO Y RUBÉN LAZO CÁRDENAS, del bien inmueble ubicado en Predio 1, Ubicación Rural Fundo La Salaverry Zona "A" del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, ASCENDIENTE A LA SUMA TOTAL DE 86, 896.37 (OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 37/100 SOLES; por la comisión de la infracción tipificada en el Infracción del numeral 1.01.1 Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación Urbana, por el monto de S/935.68 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO CON 68/100 SOLES) y por la comisión de la infracción tipificada en el Infracción del numeral 1.02.1 Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N°29090, su reglamento y modificaciones, por el monto de S/85, 960.69 (OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA CON 69/100 SOLES)", dicho informe es notificado a los administrados, como propietarios del predio ubicado en Predio 1, Ubic. Sur, Fundo La Salaverry Zona A - U.C. 19053 del distrito de José Luis Bustamante y Rivero provincia y departamento de Arequipa; del Informe Final de Instrucción, a tenor de lo establecido en el numeral 5 del Artículo 255 del TUO de la Ley 27444, otorgándosele un plazo de 05 días hábiles a efecto de que formule sus Descargos respectivos, para proceder a emitir la Resolución de sanción o archivamiento.

Que, realizando el análisis respectivo de los fundamentos presentados en la apelación en referencia al Exp.7357-2025, de fecha 03 DE ABRIL DEL 2025, del administrado DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, se desprende lo siguiente:

Que para realizar la independización se necesita ciertos requisitos y estos tendrán que pasar por una evaluación para hacerse efectiva, la partición mencionada es irrogada a derechos mas no materiales y coordenadas oficiales dadas por registros públicos según sistema oficial WSS 84 (VISOR DE BASE GRAFICA REGISTRAL) esto a su vez es concordante con lo dispuesto en la RESOLUCIÓN N° 3152-2023- SUNARP-TR en su análisis tercero indica a la letra: "Por otra parte, el artículo IV del Título Preliminar del RGRP establece que: "por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)". Este es el principio de especialidad, elevado a rango de ley en virtud a la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24.07.2021, que incorpora dicho principio en el artículo 2017-A del Código Civil, al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión. En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)2 regula el folio real y dispone que: "(...). Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. (...)". Asimismo, el artículo 58 del mencionado reglamento dispone al regular la independización, que se abrirá una partida registral "para cada unidad inmobiliaria resultante de una



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA

desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. (...). Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

Que, del mismo modo se tiene que mencionar que el TUO de la Ley 27444 en su artículo 257 donde señala que las Eximentes y atenuantes de responsabilidad por infracciones según el literal f) La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 255. Teniendo como antecedentes las Notificaciones de Cargos. Que dan inicio al procedimiento sancionador que fueron debidamente notificados.

Que, en el artículo 248 del TUO de la Ley 27444, respecto a los Principios de la potestad sancionadora administrativa, indica: "La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...) 5. Irretroactividad. - Son aplicables las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de incurrir el administrado en la conducta a sancionar, salvo que las posteriores le sean más favorables. Respecto a lo señalado El principio de irretroactividad involucra al hecho que, por regla general, corresponde aplicar las normas sancionadoras vigentes en el momento de la configuración de la infracción administrativa. No obstante, este principio contiene una excepción importante, Se configura cuando la norma posterior resulta más favorable para el administrado. Por lo que ene que cumplir los supuestos respecto de los cuales se podría configurar su excepción, es decir, la aplicación retroactiva de una norma posterior más favorable. Estos supuestos son los siguientes: 1) Tipificación de la infracción más favorable. 2) Previsión de la sanción más favorable. Inclusive respecto de aquellas sanciones que se encuentran en ejecución al entrar en vigor la norma nueva. 3) Plazos de prescripción más favorables. De ello se desprende que el administrado no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos mencionados.

Que, de la misma forma el Principio de Causalidad contemplado en el numeral 8, del artículo 248, dispone: "La responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable."; es decir, la norma exige que la asunción de la responsabilidad debe corresponder a quién incurrió en la conducta prohibida por la ley, a decir de Morón Urbina "(...) Conforme a este principio resultará condición indispensable para la aplicación de cualquier sanción a un administrado que su conducta satisfaga una relación de causa adecuada al efecto, esto es, la configuración del hecho previsto en el tipo como sancionable. (...)". Se encuentra acreditada la responsabilidad conforme a las obligaciones y derechos ante a propiedad mediante Partida Registral N° 11263176; siendo propietarios en copropiedad del predio rustico en las fechas que se identificó la infracción constatadas por las actas Acta de Constatación N° 007327-2022 de fecha 17 de octubre del 2022; Acta de Constatación N° 007331-2022 de fecha 17 de octubre del 2022; Acta de Constatación N° 007333-2022 de fecha 21 de octubre del 2022 Acta de Constatación N° 007351-2022 de fecha 14 de noviembre del 2022; Acta de Constatación N° 007664-2023 de fecha 04 de mayo del 2023; Acta de Constatación N° 008006-2023 de fecha 28 de noviembre del 2023.

Que, según lo establecido en el TUO de Ley de procedimientos Administrativo General, Ley N°27444, en el artículo 239.- definición de la actividad de fiscalización, constituye el conjunto de actos y diligencias de investigación, supervisión, control o inspección sobre el cumplimiento de las obligaciones, prohibiciones y otras limitaciones exigibles a los administrados; Asimismo, el artículo 240.- Facultades de las entidades que realizan actividad de fiscalización. Dentro de las facultades la norma precisa que la actividad fiscalizadora son partes de las actividades comerciales en el distrito, parte de estas actividades implican interrogar no necesariamente al encargado o conductor del establecimiento; ya que el desenvolvimiento de su actividad y la verificación de la misma puede darse en cualquier momento; asimismo en el numeral 2 del artículo 244 del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General N°27444, señala: Las actas de Fiscalización dejan constancia de los hechos verificados durante la diligencia, salvo prueba en contrario.

Que, cabe señalar que la actual contempla que las entidades públicas pueden aplicar sanciones por infracción a sus normas siempre que se sujeten al procedimiento establecido y respetando las garantías del debido proceso, en tal sentido una sanción administrativa será aplicada válidamente en la medida que haya llevado a cabo el debido procedimiento sancionador



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA

previsto en la Ley N° 27444, Ley de procedimiento administrativo General. Esto en concordancia con la facultad fiscalizadora del gobierno local establecida en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, mediante la Ordenanza Municipal N° 035-2016-MDJLBYR, Ordenanza que aprueba el reglamento de Aplicación y Sanciones Administrativas de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero y el Codificador de Infracciones y escala de multas (CIEM) que regula la función fiscalizadora de la Municipalidad distrital de José Luis Bustamante y Rivero. Que, en el artículo 120 de la mencionada ordenanza, respecto a los sujetos del procedimiento, señala que el órgano Instructor: "Es quien conduce el procedimiento sancionador, encontrándose a cargo de la Subgerencia de Fiscalización Municipal, cuya competencia y función se establece en el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad, otras disposiciones legales y documentos de gestión municipal, en ejercicio de las facultades establecidas y obligaciones designadas según la ley. Infractor: Es toda aquella persona natural o jurídica, de derecho público o privado, que incumple de forma activa u omisiva lo señalado en el ordenamiento jurídico y municipales establecidas".

Que, en el Anexo 1 de la mencionada Ordenanza, en el artículo 13, respecto a la responsabilidad de la infracción, señala que: "El propietario del bien, el conductor del vehículo, el conductor del establecimiento, el poseedor del bien, el responsable de la obra, el titular de la Licencia de demolición y/o Edificación, **sean persona natural o jurídica, son responsables administrativos de las infracciones contempladas en la presente ordenanza municipal vinculados en su propia conducta y/o actividad.**

En los casos en que el incumplimiento de las obligaciones previstas en un dispositivo legal corresponda a varias personas, estas responderán solidariamente, por las consecuencias de las infracciones que cometan".

Que, en este contexto debe considerarse que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 173 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, sobre la carga de la prueba "173.1 La carga de la prueba se rige por el principio de impulso de oficio establecido en la presente Ley. 173.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones"; en ese sentido, ofrecer elementos probatorios conducentes a verificar la verdad de los hechos es eventualmente interés de los administrados como componentes del debido procedimiento administrativo.

Que, artículo 251 del TUO de la ley 27444 respecto a la determinación de la responsabilidad en el numeral 251.2 indica que: "Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en una disposición legal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán en forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan, y de las sanciones que se impongan.; de lo mencionado en el ítem 16 del predio matriz no se encuentra subdividido conforme al procedimiento de Registros (desarrollado más adelante) conforme en la partida sigue denominado como predio RUSTICO, por lo que también se sigue los lineamientos del INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANAMIENTO AREQUIPA -IMPLA -2016-2025.

Que, el carácter obligatorio de las disposiciones que integran un ordenamiento jurídico, exige que el sistema tenga previsto mecanismos que hagan frente a aquellas Conductas que impliquen su contravención, teniendo en cuenta que si la eficacia de todo sistema jurídico depende de la existencia de suficientes facultades coercitivas para garantizar su cumplimiento. La aplicación de estos mecanismos no es más que una manifestación del ius puniendi estatal que, en lo relativo a las actuaciones administrativas, se concretiza en la denominada potestad sancionadora de la Administración Pública.

Que, mediante Expediente N° 1654-2004-AA/TC, en el fundamento jurídico: (...) " La aplicación de una sanción administrativa constituye la manifestación del ejercicio de la potestad sancionatoria de la Administración; como toda potestad, no obstante, en el contexto de un Estado de Derecho (artículo 3.0, Constitución política), está condicionada, en cuanto a su propia validez, al respeto de la Constitución, de los principios constitucionales y, en particular, a la observancia de los derechos fundamentales. Al respecto, debe resaltarse la vinculatoriedad de la Administración al irrestricto respeto del derecho al debido proceso en la prosecución de procedimientos administrativos disciplinarios y, en consecuencia, de los derechos fundamentales procesales y de los principios constitucionales (v.gr. legalidad, razonabilidad, proporcionalidad, interdicción de la arbitrariedad) que lo conforman." (...)

Que, el Tribunal Constitucional ha enfatizado que las entidades de la Administración Pública tienen la obligación de observar los principios del procedimiento sancionador, toda vez que estos garantizan el respeto por los derechos del administrado.

En esa misma línea, citando a la Corte Interamericana de Derechos Humanos, el Tribunal Constitucional ha sostenido que la Administración Pública no puede dictar actos administrativos sancionatorios sin otorgar la garantía del debido proceso en sede administrativa sancionatoria, por cuanto es un derecho humano el obtener todas las garantías que permita alcanzar decisiones justas, no estando la administración excluida de cumplir este deber. Al respecto, ver la Sentencia del 8 de agosto de 2012 recaída en el Expediente N°00156-2012-PHC/TC, segundo párrafo del fundamento jurídico 3.

Respecto a la obligatoriedad y responsabilidad de la habilitación urbana y/o edificación en los predios, el TUO de la Ley 29090 Ley de Regulación de Edificaciones Urbanas y de Edificaciones nos menciona ciertas definiciones estrictamente tomadas en cuenta, identificadas en el Artículo 3 tales como: "(...) 4. Responsable de la habilitación urbana y/o edificación: Es la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra, de las medidas de seguridad y fallas de la construcción, incluyendo las obras realizadas por subcontratistas, y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan repetirse en contra de los proveedores fabricantes o subcontratistas. 5. Predio matriz: Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico. 7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación. (...)".

Que, el artículo 4 y sus numerales siguientes del TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Edificaciones Urbanas y de Edificaciones nos indica quienes son los responsables ante los procesos de habilitación y otorgamiento de licencias de edificación indicando: "Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son: 2. Los Propietarios Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno rústico o urbano que será objeto de los proyectos de habilitación urbana y de edificación. 4. Responsable de la habilitación urbana y/o edificación Es la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra, de las subcontratistas, y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las medidas de seguridad y fallas de la construcción, incluyendo las obras realizadas por Subcontratistas. 9. Las municipalidades Las municipalidades distritales, en el ámbito de su acciones legales que puedan repetirse en contra de los proveedores fabricantes o jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a las citadas municipalidades, conforme presente Ley". De lo señalado la norma nos indica clara mente que los propietarios son la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en las responsables ante las construcciones y las habilitaciones urbanas. Así mismo guarda concordancia con el Artículo 5 de la misma norma citada que a la letra dice: "(...) Las responsabilidades, según corresponda, podrán ser de carácter administrativo y/o civil, y/o penal, y se sujetarán a la normatividad correspondiente. El incumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción sujeta a sanción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y la responsabilidad civil que corresponda. La regulación de la inspección o verificación administrativa, garantías, tipificación de las infracciones y determinación de las Correspondientes sanciones; y la aplicación de medidas correctivas y de restablecimiento de la legalidad infringida, serán establecidas por el reglamento de esta Ley, aprobado mediante decreto supremo. (...)".

Que, en el artículo 7 del TUO de la Ley 29090 Ley de Regulación de Edificaciones Urbanas y de Edificaciones también nos indica en el Artículo 7 que "(...) Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación (...) del mismo modo en la misma norma citada en el TÍTULO III PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y DE EDIFICACIÓN CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES Artículo 6 señala que " Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las de desarrollo los planes urbano y/o urbanísticas establecidas en normas acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. (...) " por lo que el Artículo 8 nos dice que "Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente Ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar".



MUNICIPALIDAD DISTRITAL

JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO

Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA 2000

Respecto a la Copropiedad Identificada, el código civil contempla la Copropiedad de herederos Artículo 844, señala que: "Hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar." En esta misma línea de pensamiento". Fornieles indica que "cuando los bienes que componen la masa pertenecen a varios herederos, todos quedan propietarios en común de ella, lo que genera una comunidad hereditaria o estado de indivisión".

Que, el artículo 969 del código civil indica que. "Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas" De lo señalado solo tendrá sentido hablar respecto de situaciones jurídicas subjetivas de carácter patrimonial, específicamente derechos y deberes tanto reales (copropiedad, coposesión, cargas, etc) como personales (crédito prestación), bien sea que aquellos sean considerados lo conformando una universalidad jurídica (patrimonio). Así lo entiende la doctrina moderna para la cual existirá comunidad no solo en materia de cotitularidad del derecho de dominio o de cualquier otro derecho, también respecto de "la titularidad mancomunada de un derecho de crédito (...)" Y en los supuestos de cotitularidad respecto de "un patrimonio o un conjunto o masa patrimonial" (DIEZ PICAZO Y GULLÓN, p. 79).

Que, en las características de la copropiedad se entiende por características de unas situaciones jurídicas que pudieran ser consideradas como similares. En el caso de la copropiedad, esas características son las siguientes: i) Pluralidad de sujetos. Tratándose de derecho a aquellos elementos que permiten identificarlo dentro de un cúmulo de otras un supuesto de comunidad, solo tiene sentido hablar de copropiedad en la medida en que objeto. Conforme lo hemos señalado al hablar de la comunidad en general, esta se dos o más sujetos concurren en la titularidad de un derecho de propiedad, ii) Unidad de configura cuando la titularidad conjunta en que radica recae sobre un mismo e idéntico derecho, es decir, cuando todos los comuneros son, contemporáneamente, titulares de un derecho real o de uno de crédito, o cuando son varios los que, de manera conjunta, ostentan la titularidad de una masa patrimonial, iii) Ausencia de una parte material. Es consecuencia de la unidad de objeto el hecho de que el bien o los bienes puestos en situación de copropiedad no se encuentren divididos en partes individual izadas respecto de las cuales pueda decirse que le corresponda a cada titular un derecho de dominio exclusivo.

Que de lo mencionado nos encontramos claramente acreditada la copropiedad del predio ubicado en Predio 1, Ubic. Sur, Fundo La Salaverry Zona A-U.C. 19053 del distrito de José Luis Bustamante y Rivero provincia y departamento de Arequipa; teniendo como propietarios a los identificados en el presente PAS siendo JIMENA ROCÍO DEL CASTILLO LAZO, JOSÉ LUIS DEL CASTILLO LAZO, ANA MARÍA ESTELA SALAVERRY BENAVENTE, HENRY ALEJANDRO LAZO SALAVERRY, CARLOS ALBERTO LAZO REINOSO, PATRICIA MARIANELA TORRES PONCE, IVÁN ERNESTO JAIME LAZO, ALAN CHRISTIAN JAIME LAZO, HARRY ROBERT QUIROZ LAZO, ROSARIO CANDELARIA QUIROZ LAZO, DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, GIOVANNA LOYOLA QUIROZ LAZO, ADOLFO ALEJANDRO LAZO CÁCERES, OSCAR ANTONIO LAZO CÁCERES, VERÓNICA PAOLA LAZO CÁCERES, JUAN CARLOS LAM LAZO, LUIS GUILLERMO LAM LAZO, MARCO ANTONIO LAM LAZO, JAMES GREGORIO OPORTO VARGAS, CLAUDIA SILVANA OPORTO LAZO, FERNANDO GIANCARLO OPORTO LAZO Y RUBÉN LAZO CÁRDENAS.

Que, la copropiedad además ha sido acreditada mediante Partida Registral N° 11263176, teniendo como propietarios inscritos antes de la fecha de la identificación de la infracción, y teniendo lo mencionado en el código civil en su Principio de publicidad artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Bajo el principio de legitimación establecido en el artículo 2013: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez".

Que, la administración toma estrictamente lo mencionado en la Partida Registral N° 11263176 conforme a lo dispuesto en el código civil en los siguientes artículos descritos: Artículo 2009.- "Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales. Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales" (...) Artículo 2011.- "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos"(...) Principio de Tracto Sucesivo en el artículo 2015.- "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane", (...) "Principio de prioridad en el artículo 2016.- "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y
RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA

de los derechos que otorga el registro. (...)” y finalmente el Principio de impenetrabilidad, estipulado en el artículo 2017.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

Que, los fundamentos presentados mediante las apelaciones para que se estuviera configurando en las causales de nulidad prevista en el artículo 10 del TUO de la Ley 27444 siendo más específico el numeral 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez. Estos mismos dispuestos en el Artículo 3 indicando que son requisitos de validez de los actos administrativos: "(...) 1. Competencia. - Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión. 2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación. 3. Finalidad Pública. - Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad. 4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. 5. Procedimiento regular. - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación." (...) de lo mencionado el presente proceso no se encuentra en curso en algún vicio de nulidad, ya que ha sido realizado conforme lo indica los lineamientos de un proceso sancionador en todas sus etapas, pluralidad de instancias, valorización de descargos, computo de plazos, notificaciones a cada una de las partes y sobre todo se respeta el derecho de defensa de los administrados en su emisión de descargos.

Que, sobre la facultad de contradicción, el numeral 217.1 del artículo 217 del texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos. Asimismo, el numeral 217.2 del citado artículo, establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar procedimiento o produzcan indefensión.

Que, según el artículo 220 de T.U.O. de la Ley 27444 sobre el Recurso de Apelación señala: 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.” En el caso que nos ocupa, el apelante no ha sustentado su recurso en ninguna de las dos causales indicadas en el artículo, el recurso no se fundamenta ni en diferente interpretación de las pruebas producidas, ni mucho menos las cuestiones de puro derecho, ya que:

- Los impugnantes no han producido, ni presentado pruebas destinadas a desvirtuar el contenido de la Resolución de Gerencia N°070-2025-MDJLBYR/GFyS, de fecha 12 de marzo del 2025, por tanto, resultaría imposible aducir la interpretación distinta de las pruebas producidas, al ser inexistentes.
- Por otro lado, en una apelación que se sustente en cuestiones de puro derecho, la controversia se circunscribe a la correcta aplicación de una ley y siempre que no existan hechos que probar. Efectivamente, cuando hablamos de cuestiones de puro derecho nos referimos a que la autoridad administrativa que expidió el acto ha inaplicado una norma jurídica, o se ha producido indebidamente la aplicación de una norma jurídica o se ha interpretado indebidamente una norma jurídica. Lo cual tampoco ha sido aducido por el apelante en su escrito, el cual carece de sustento fáctico y jurídico que demuestre que la Resolución de Gerencia N°070-2025-MDJLBYR/GFyS, de fecha 12 de marzo del 2025, sea injusta o fuera del marco legal. Por lo tanto, el Recurso de Apelación interpuesto, no procede, quedando firme la anterior Resolución.

En consecuencia, luego del análisis integral del expediente administrativo y del recurso de apelación interpuesto por el administrado, se concluye que la actuación de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero se ha realizado conforme a derecho, observando el debido procedimiento y sustentándose en normas vigentes de carácter legal y reglamentario. De igual manera, los alegatos relacionados con independizaciones no surten efecto jurídico frente al registro



Vigente ni modifican la situación legal de copropiedad. Por tanto, y en aplicación del principio de interés público, finalidad pública, legalidad y causalidad, se concluye que el recurso de apelación interpuesto por los administrados debe ser declarado INFUNDADO, confirmándose en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N°070-2025-MDJLBYR/GFYS, al haberse acreditado plenamente la comisión de las infracciones administrativas y la responsabilidad solidaria de los copropietarios, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Que, mediante Informe Legal N°270-2025-OGAJ-MDJLBYR, expedido por la Oficina General de Asesoría Legal concluye, que se declare INFUNDADO el recurso de apelación en contra de la Resolución de Gerencia N°070-2025-MDJLBYR/GFYS, de fecha 12 de marzo del 2025, solicitado por el administrado DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, por las consideraciones anteriormente expuestas.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley Orgánica de Municipalidades y de las atribuciones conferidas con Resolución de Alcaldía N°230-2023-MDJLBYR y conforme al Informe Legal N°270-2025-OGAJ-MDJLBYR expedida por la Oficina General de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – Declarar **INFUNDADO** el recurso de APELACIÓN interpuesto por el administrado DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, signado con Expediente 7357-2025; de fecha 03 de abril del 2025; contra la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°070-2025-MDJLBYR/GFYS, de fecha 12 de marzo del 2025, por los argumentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO. – **REMITASE** los actuados a Secretaría Técnica para el inicio de las acciones correspondientes, a fin de determinar las responsabilidades, conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 261.1 del artículo 261 del TUO de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, por no entregar, dentro del término legal, los documentos recibidos a la autoridad que deba decidir u opinar sobre ellos”.

ARTÍCULO TERCERO. – **DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA**, en aplicación del artículo 228 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO. – **REMITASE** los actuados a la Gerencia De Fiscalización y Sanción, para su cumplimiento de acuerdo a ley y a las consideraciones antes expuestas.

ARTÍCULO QUINTO. – **NOTIFICAR** la presente resolución a la administrada DAVID HORACIO QUIROZ LAZO, en el domicilio ubicado en Urb Alto De La Luna F-4 IV Etapa, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento Arequipa.

ARTÍCULO SEXTO. – **PUBLICAR** la presente Resolución en los medios tecnológicos y virtuales oficiales de la Entidad; así como, en el portal institucional de la Entidad <https://www.munibustamante.gob.pe/>

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RÍVERO
Atg. Renato Paredes Velazco
GERENTE MUNICIPAL

Cc: Archivo
OTICS
GFYS

CODIGO: 550514