

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°028-2026-GM-MDJLBYR

José Luis Bustamante y Rivero 05 de febrero 2026

VISTO:

El expediente 28122-2025 de fecha 29 de diciembre 2025 sobre recurso de apelación en contra de la resolución N°278-2025-GDU/MDJLBYR de fecha 24 de octubre 2025 y Expediente de aclaración N°1353-2026 de fecha 20 de enero 2026 sobre el Recurso de Apelación interpuesto por GEOFFREY URIARTE LANDETA; Informe N°048-2026-OGAJ de fecha 30 de enero 2026 de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con 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; dispone 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 N° 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. 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 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 EXPEDIENTE N°1353-2026, de fecha 20 de enero del 2026, el administrado GEOFFREY URIARTE LANDETA, interpone **AMPLIACIÓN DEL PEDIDO DE RECONDUCCIÓN** recurso de apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°278-2025 GDU/MDJLBYR, de fecha 24 de octubre del 2025 y NOTIFICADA AL ADMINISTRADO CON FECHA 30 de OCTUBRE del 2025. Por cuanto el administrado habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios)". En consecuencia, se encauza la solicitud a un recurso de apelación.

Que la Resolución 278-2025-GDU/MDJLBYR resuelve: ARTÍCULO PRIMERO: Declarar IMPROCEDENTE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO - LOTE ÚNICO, del predio ubicado en AVENIDA DOLORES N° 185, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, inscrito como predio rústico, en el Registro de Predios de la SUNARP con Partida Registral N° 04001571.

Que, en este caso el cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos por el TUPA, por parte de los administrados, no implica que la autoridad administrativa deba tener su petición por aprobada con el simple cumplimiento de los mismos, ello sería negar la facultad de discernir de la administración, por el contrario, la unidad orgánica competente se encuentra obligada a practicar el análisis pertinente que permita emitir una decisión respaldada en el sustento técnico y legal suficiente que garantice su validez.

Que, mediante artículo 137.2 del TUO de la Ley N°27444, las entidades de la Administración Pública se encuentran obligadas a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados, formulando las observaciones y requerimientos que correspondan.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 inciso 1) e inciso 8) de la Ley N°27444, son deberes de las autoridades respecto del Procedimiento Administrativo, actuar dentro del ámbito de su competencia conforme a los fines para lo que les fueron conferidos sus atribuciones; igualmente a interpretar las normas administrativas, de forma que mejor atiendan al fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados. En tal sentido, no se pueden dejar de resolver las cuestiones que se propongan, pudiendo acudir a las Fuentes del Derecho Administrativo. Siendo así, el Procedimiento Administrativo se sustenta fundamentalmente en los Principios de Legalidad y del Debido Procedimiento, en tal virtud, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el Derecho. Al mismo tiempo, los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, por lo que se produce una decisión motivada y fundada en derecho.

Que, mediante **INFORME N°0015-2026-SGPUY/GDU-MDJLBYR**, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, indica que, con Informe N°569-2025 CU/MDJLBYR de fecha 25 de noviembre de 2025 suscribe (...) entiende que la improcedencia declarada en la resolución, se refiere a que la habilitación urbana de oficio solicitada se describe como lote único y encuentran que esta descripción es solo para habilitaciones urbanas modalidad B por lo cual se cita al mencionado artículo dice lo siguiente:

19.2 Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos
19.2.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

- a) Las unidades prediales de uso residencial no mayores de cinco (5) ha. que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano
- b) La modificación del proyecto de habilitación urbana que corresponda a alguna etapa de un proyecto integral aprobado con anterioridad o que tenga el plazo vencido.

El concepto de uso residencial no mayores a 5 ha y el de lote único están claros, el concepto de isla rustica se encuentra en la ordenanza municipal N° 667 de la MPA de fecha 23/10/2010 el mismo que está vigente (...) la ordenanza indica: el predio deberá ser destinado para uso residencial de alta densidad, como mínimo R-6 con sus compatibilidades, promoviendo el manejo sustentable del mismo y destinado a edificios MULTIFAMILIARES O CONJUNTOS HABITACIONALES RESIDENCIALES (...).

Que habiéndose realizado la revisión del Expediente N. 915916-2025, así como de todos sus actuados, y de conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, y el DS N.º 006-2017-VIVIENDA, PDM 2016-2025, Ordenanza Municipal N° 667 municipalidad provincial de Arequipa, la SGPUYC **informa respecto a la evaluación técnica:**

Primero: Respecto al procedimiento administrativo solicitado mediante el expediente N°15916-2025, mediante el cual se solicita la Habilitación Urbana de Oficio como Lote Único, se precisa que el trámite requerido no resulta procedente. Ello debido a que, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA, la modalidad de habilitación urbana de oficio se encuentra definida únicamente bajo los siguientes términos:

Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio (...) declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones permanentes destinadas a vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público (...)

En ese sentido, no corresponde la denominación solicitada, toda vez que se trata de un lote único y no de un procedimiento de habilitación urbana en los términos establecidos por la norma citada.

Segundo: Conforme a lo señalado en los informes precedentes, el trámite correspondiente para un lote único es el de Habilitación Urbana - Modalidad B, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19, numeral 19.2, inciso 19.2.1, literales a) y b), del Texto Único Ordenado de la Ley N°29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, el cual señala:

- a) Las unidades prediales de uso residencial no mayores de cinco (5) hectáreas que constituyan islas rústicas y conformen un lote único, siempre que no se encuentren afectas al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

En ese sentido, la solicitud presentada debería ser evaluada y tramitada bajo dicha modalidad.

Tercero: Cabe precisar que los procedimientos de habilitación urbana de oficio y habilitación urbana - Modalidad B constituyen trámites administrativos distintos, cada uno con requisitos, condiciones y consideraciones específicas, conforme a lo dispuesto por la normativa vigente. Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, y el DS N.º 006-2017-VIVIENDA.

Cuarto: Finalmente, es importante señalar que, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 667 de la Municipalidad Provincial de Arequipa, el procedimiento aplicable para las habilitaciones urbanas de islas rústicas establece lo siguiente:

Artículo 1°. - Aprobar el Reglamento para el procedimiento de habilitación de Islas Rústicas con fines urbanos, el mismo que consta de los siguientes puntos:

1. El trámite deberá ser realizado únicamente por el propietario o su representante legal y en ningún caso por el conductor, inquilino, anticresista, etc.
2. De acuerdo con la definición establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el terreno deberá estar circundado totalmente por zonas con habilitaciones urbanas aprobadas y/o ejecutadas por conducto
3. El área máxima del predio para ser considerado Isla Rústica deberá ser igual o menor al tamaño promedio de la propiedad agrícola en el Chili Regulado, es decir 1.18 ha.
4. El predio deberá tener un propietario único, que se comprobará con certificado literal de dominio.
5. El predio deberá ser destinado para uso Residencial de Alta Densidad, como mínimo R-6, con sus compatibilidades, promoviendo el manejo sustentable del mismo y destinado a Edificios Multifamiliares o Conjuntos habitacionales Residenciales.
6. Del área bruta del terreno se considera que el 30% estará destinado a edificaciones, mientras que el 70% restante se incluirán los aportes reglamentarios en un único terreno de manera integrada, mientras que 10s aportes por Recreación Pública (incluidos en el 70% mencionado) se constituirán en un Parque profundamente forestado y como terreno Único.
7. En caso de encontrarse cerca de vías primarias, se planteará una vía alterna (paralela y que conecte las vías existentes de las urbanizaciones colindantes) como parte de las vías trinarías establecidas y necesarias para el Sistema integrado de Transporte.
8. El propietario está obligado a presentar el Planteamiento integral del terreno sujeto a ser declarado isla rústica.
9. El diseño evitará perjudicar a los vecinos por la mayor altura, debiendo adecuarse al RNE dejando separaciones mínimas con los vecinos.

10. El pago de derechos se hará de acuerdo con el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Arequipa o a incorporarse en el TUPA.

11. El proyecto podrá acogerse a los beneficios de los programas estatales de vivienda: Techo Propio. Mi Vivienda, si y sólo si cumplen con las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

12. Queda bajo responsabilidad de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Arequipa la declaración de isla Rústica y su incorporación al área de expansión urbana de Arequipa, mediante Resolución Gerencial, a los terrenos que hayan cumplido con todos los requisitos en el presente Reglamento.

Los mismos criterios son tomados en consideración para la evaluación del referido trámite. Asimismo, se recalca que, para el cumplimiento del reglamento aplicable, debe evaluarse lo señalado en el punto 5, el cual establece que el predio debe estar destinado a uso residencial de alta densidad. Sin embargo, conforme al Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aún vigente, la zonificación correspondiente al predio materia de solicitud es RDM-2 (Residencial de Densidad Media Tipo 2), por lo que no cumple con dicha condición.

Quinto: De acuerdo con el Certificado de Zonificación y Vías presentado por el administrado, se verifica que el predio se encuentra afecto a una vía de carácter metropolitano, perteneciente al Sistema Vial del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025. En consecuencia, no cumple con lo establecido en el artículo 19, numeral 19.2, inciso 19.2.1, literal a) del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, el cual señala que las unidades prediales de uso residencial no mayores de cinco (5) hectáreas que constituyan islas rústicas y conformen un lote único deberán no estar afectas al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

Sexto: Respecto al expediente N°25127-2025, luego de efectuada la revisión técnica correspondiente, no se advierte la existencia de sustento técnico ni la presentación de requisitos que acrediten el cumplimiento del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y/o Habilitación Urbana - Modalidad B para islas rústicas que conformen un lote único. Asimismo, en el marco del procedimiento de reconsideración, el administrado no ha adjuntado nueva prueba, motivo por el cual no es posible efectuar la evaluación técnica, al no contarse con documentación susceptible de análisis.

Por lo expuesto líneas arriba es opinión de esta subgerencia no considera PROCEDENTE el recurso de reconsideración solicitado por Geoffrey Uriarte Landaeta para "HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO COMO LOTE ÚNICO" para el predio ubicado en AV. Dolores N°185.

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.

Del análisis integral del expediente administrativo, de los argumentos expuestos por el administrado y de la normativa vigente aplicable, corresponde determinar si la Resolución de Gerencia N° 278-2025-GDU/MDJLBYR se encuentra ajustada a derecho o si, por el contrario, adolece de vicios que ameriten su revocatoria. Al respecto, se advierte que el acto impugnado ha sido emitido dentro del marco de las competencias municipales, respetando el principio de legalidad y sustentándose en informes técnicos especializados. En primer término, debe precisarse que la Habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento excepcional regulado en el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, aplicable únicamente a predios rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que, de manera objetiva, cuenten con edificaciones permanentes destinadas a vivienda, equipamiento urbano y servicios públicos domiciliarios completos. Dichos supuestos deben concurrir de forma conjunta y verificable, no siendo suficiente la sola denominación urbana del predio. En el presente caso, si bien el administrado invoca el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°026-2023-GDU-MDJLBYR, que califica el predio con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM-2, ello no configura, por sí solo, una habilitación urbana de oficio. Tal como lo establece el Informe Técnico N°0015-2026-SGPUYC/GDU-MDJLBYR, Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro órgano técnico especializado en materia de ordenamiento territorial, la zonificación urbana no sustituye ni exonera el cumplimiento de los requisitos materiales exigidos por la Ley N°29090 para declarar una habilitación urbana de oficio.

Asimismo, se advierte que el administrado solicitó una figura inexistente en el ordenamiento jurídico vigente, denominada "Habilitación Urbana de Oficio como Lote Único", lo cual genera una improcedencia insubsanable, conforme al principio de legalidad administrativa recogido en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N°27444. La normativa diferencia claramente la habilitación urbana de oficio de la Habilitación Urbana – Modalidad B, siendo esta última la aplicable a unidades prediales que constituyan islas rústicas y conformen un lote único. Sobre este punto, el INFORME TÉCNICO N°0015-2026-SGPUYC/GDU-MDJLBYR concluye de manera expresa que el predio materia de solicitud se encuentra afecto a una vía de carácter metropolitano, conforme al Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, circunstancia que impide su acogimiento a la Modalidad B, de acuerdo con el artículo 19.2.1 literal a) del TUO de la Ley N°29090. Asimismo, se verifica que la zonificación RDM-2 no cumple con el requisito de uso residencial de alta densidad mínima R6, exigido por la Ordenanza Municipal N°667 de la Municipalidad Provincial de Arequipa para la habilitación de islas rústicas. Respecto al valor de los informes técnicos especializados, debe señalarse que, conforme a los artículos 6 y 172 del TUO de la Ley N° 27444, los actos administrativos deben sustentarse en informes técnicos cuando la materia sea de carácter especializado. En procedimientos de habilitación urbana, los informes emitidos por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro constituyen sustento esencial y determinante, en tanto evalúan criterios técnicos de zonificación, afectaciones viales, compatibilidad de usos y cumplimiento normativo, los cuales no pueden ser sustituidos por apreciaciones legales ni por la sola voluntad del administrado. Finalmente, en cuanto a los pagos de impuesto predial como urbano, el informe técnico

concluye correctamente que dichos pagos no generan derechos urbanísticos adquiridos, ni convalidan situaciones contrarias a la normativa especial, siendo únicamente de naturaleza tributaria.

Que en consecuencia, al encontrarse la resolución impugnada debidamente motivada, sustentada en el INFORME TÉCNICO N° 0015-2026-SGPIYC/GDU-MDJLBYR, y emitida conforme a la Ley N° 27444 y la Ley N° 29090, en ese sentido, no se configura interpretación errónea del derecho ni vulneración al debido procedimiento, habiéndose actuado dentro del marco de legalidad, razonabilidad y competencia. Por tanto, corresponde confirmar la Resolución de Gerencia N°278-2025-GDU-MDJLBYR, declarando INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto.

Por estas consideraciones y estando a lo informado por el área técnica y el área legal en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO el recurso de APELACIÓN EN CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°278-2025 GDU/MDJLBYR, del 24 de octubre del 2025, interpuesto por el administrado GEOFFREY URIARTE LANDAETA, en merito a los considerandos expuestos.

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

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER la Notificación de la presente resolución al administrado **GEOFFREY URIARTE LANDAETA** en su domicilio fijado en el presente proceso Av. Dolores 185 José Luis Bustamante y Rivero.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER se remita el expediente administrativo a la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y catastro para su custodia respectiva una vez realizada la notificación dispuesta.

ARTÍCULO QUINTO. - ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la Publicación de la presente Resolución en la página web de la Entidad www.munibustamante.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


Abg. Florencia Pacheco Ponce
Gerente Municipal (e)

(o)Archivo
OGAJ
OTIYCS

563240