

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°041-2026-GM-MDJLBYR**

José Luis Bustamante y Rivero 12 de febrero 2026

**VISTO:**

Informe Legal N°063-2026-OGAJ-MDJLBYR de fecha 12 de febrero 2026 de la Oficina General de Asesoría Jurídica y demás actuados que forman parte del expediente administrativo, y;

**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; 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 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 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.

**Con referencia al caso en concreto:**

Que, Mediante Expediente N° N28225-2025, de fecha 30 de diciembre del 2025, la administrada DELIA CARMEN PERALTA DE FRISANCHO en calidad de presidenta de la ASOCIACION DE VIVIENDA SANTA MONICA interpone recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°311-2025-GDU-MDJLBYR, del 05 de diciembre del 2025 y NOTIFICADO CON FECHA **10 DE DICIEMBRE DEL 2025**. Por cuanto la administrada habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios).

Que, mediante Expediente N° 2893-2026, de fecha 05 de febrero del 2026, la administrada DELIA CARMEN PERALTA DE FRISANCHO en calidad de presidenta de la ASOCIACION DE VIVIENDA SANTA MONICA presenta ampliación de su recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°311-2025-GDU-MDJLBYR, del 05 de diciembre del 2025

**Que Gerencia de Desarrollo Urbano con RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°245-2025-GDU-MDJLBYR de fecha 03 de octubre del 2025 resuelve en su ARTÍCULO PRIMERO Declarar INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesto por la Asociación de Vivienda Santa Mónica (...)**

**Asimismo con RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°311-2025-GDU-MDJLBYR de fecha 05 de diciembre del 2025 la resolución que antecede resuelve ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER DE OFICIO, la rectificación de error material incurrido en la Resolución de Gerencia N° 245-2025-GDU-MDJLBYR, en la DICE:** Que, para habilitar la posibilidad del cambio de criterio, la ley exige que se presente un hecho tangible y no evaluado con anterioridad que amerite la Reconsideración; por tanto, el procedimiento administrativo sancionador.

**DEBE DECIR:**

Que, para habilitar la posibilidad del cambio de criterio, la ley exige que se presente un hecho tangible y no evaluado con anterioridad que amerite la Reconsideración; por tanto, el procedimiento administrativo.

**DICE:**

Que, por otro lado, es necesario dejar indicado que la característica de "Prueba Nueva", en el recurso de Reconsideración, requiere el cumplimiento de dos condiciones notablemente definidas: 1) Que la obtención del nuevo medio probatorio alegado se haya producido con posterioridad a la resolución de sanción impuesta; y, 2) Que, el nuevo medio probatorio desvirtúe los hechos motivadores de la resolución de sanción o que acredite que en dicho procedimiento sancionatorio, se ha incurrido en vicio procesal o deficiencia formal;

**DEBE DECIR:**

Que, por otro lado, es necesario dejar indicado que la característica de "Prueba Nueva", en el recurso de Reconsideración, requiere el cumplimiento de dos condiciones notablemente definidas: 1) Que la obtención del nuevo medio probatorio alegado se haya producido con posterioridad a la Resolución Gerencial; y, 2) Que, el nuevo medio probatorio desvirtúe los hechos motivadores de la Resolución Gerencial o que acredite que, en dicho procedimiento administrativo, se ha incurrido en vicio procesal o deficiencia formal;

**Al respecto se puede colegir lo siguiente:**

Que, mediante **INFORME N°00113-2026-SGPUYC/GDU/MDJLBYR**, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, indica que:

Con expediente 2893-2026 de fecha 05 de febrero de 2026, ingresa la solicitud de DELIA CARMEN PERALTA DE FRISANCHO en calidad de presidenta de la Asociación de Vivienda Santa Mónica para " ampliación de recurso administrativo de apelación" en el que suscribe (...) disponer la emisión de un nuevo pronunciamiento resolviendo el fondo del asunto, aprobado la recepción de obras con variaciones no sustanciales, conforme al área real saneada del predio (...) por lo tanto la solicitud debe ser aprobada y evaluada bajo las condiciones de modificación no sustanciales para habilitaciones urbanas puesto que cumple con todas las condiciones establecidas.

También menciona (...) saneamiento registral, verdad material y adecuación a la realidad física: el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas inscrito en la partida electrónica N°04001584 determina que el área del predio es de 3,432.93 m2, frente a los 3,500.00m2 inscritos anteriormente, este saneamiento se realizó conforme a la ley N°27157 y la ley N°27333, sustentado en planos visados por la propia municipalidad (...)

En referencia a ello se menciona que la recepción de obras se encuentra consentida mediante Resolución 693-2012-GDU-MDJLBYR El mismo que hace mención de la recepción de obras para el lote ubicado en la Urb. Cedros De Villa Mz B Lote 11, mas no para la urbanización en su totalidad. No se tiene registrada la aprobación de recepción de obra integral del proyecto de habilitación urbana.

Que, según Artículo 36.- Requisitos y procedimiento para la Recepción de Obras de Habilitación Urbana consiste en:

36.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:

**36.2.2 Recepción de Obras con variaciones:**

36.3 En caso se detecten variaciones que impliquen modificaciones sustanciales generando la disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la Licencia de Habilitación Urbana.

En todos los casos, dependen de la opinión favorable de la inspección in situ de las obras, de corresponder, se solicita la recepción de obras sin variación cuando se establezcan las siguientes condiciones: Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas pueden ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte." Asimismo, en los casos que la verificación del lote en campo se encuentre que el predio posee menor o mayor superficie que la inscrita en Registros Públicos, dicha habilitación urbana podrá concluir su trámite de recepción de obras previa rectificación del área del predio. En el caso de que el predio posea menor área, el interesado podrá mantener su cuadro de aportes o solicitar a la Comisión Técnica, al Revisor Urbano o al Preverificador, según corresponda, la aprobación de un nuevo cuadro, conservando los demás términos de su aprobación, esto podrá solicitarse de manera conjunta al trámite de recepción de obras. Según el Artículo 22.-Modificaciones al proyecto de habilitación urbana, TÚO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA.

En ese entender, la recepción de obras contempla las modificaciones no sustanciales a las que se hace referencia en el expediente, 2893-2026. Sin embargo, estos son actuados que formarían parte de otra solicitud de recepción de obras para el proyecto de habilitación aprobado debiendo presentar los requisitos conforme al tupa vigente. De la petición de la modificación de proyecto, según los actuados presentados, las modificaciones de proyecto de habitación urbana aprobado corresponden al área y superficie de lotes. En ese entender corresponde declarar las referidas modificaciones no sustanciales en el procedimiento de recepción de obras.



Por lo expuesto líneas arriba es opinión de esta subgerencia declarar **PROCEDENTE** la modificación de habilitación urbana, por medio del procedimiento RECEPCION DE OBRAS CON MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES, puesto que se cumple con presentar los requisitos establecidos en el TUPA vigente con código de trámite PA53801DDB puesto que las modificaciones realizadas al proyecto de Habilitación Urbana aprobado no son sustanciales conforme al artículo 22 TÚO de la Ley N.º 29090 DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA.

Que, mediante Informe Legal N°063-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica señala del análisis integral y en atención al recurso de apelación interpuesto por la administrada, a la luz del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (D.S. N.º 004-2019-JUS), el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090 (D.S. N.º 006-2017-VIVIENDA) y su Reglamento aprobado por D.S. N.º 029-2019-VIVIENDA. Conforme al artículo 194 de la Constitución Política del Perú y al artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N.º 27972, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entre ellos la planificación del desarrollo urbano, conforme lo establece el numeral 6 del artículo 195 de la Carta Magna. En tal sentido, corresponde a la Municipalidad ejercer sus competencias en materia de habilitaciones urbanas, respetando el principio de legalidad y el debido procedimiento administrativo. En el presente caso, la administrada solicita que se emita nuevo pronunciamiento resolviendo el fondo del asunto y se apruebe la Recepción de Obras con modificaciones no sustanciales, adecuadas al área real saneada del predio (3,432.93 m²), inscrita en la Partida Electrónica N.º 04001584, producto de saneamiento registral realizado conforme a la Ley N.º 27157 y Ley N.º 27333, sustentado en planos visados por la propia municipalidad. Tal situación debe analizarse bajo el principio de verdad material previsto en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N.º 27444, que obliga a la administración a verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, priorizando la realidad objetiva sobre meras formalidades. El artículo 217 del TUO de la Ley N.º 27444 reconoce la facultad de contradicción frente a actos administrativos que puedan lesionar derechos o intereses legítimos, siendo impugnables los actos definitivos o aquellos que generen indefensión. En el caso materia de análisis, la apelación resulta procedente en tanto cuestiona la negativa de reconocer la recepción de obras en el marco de modificaciones no sustanciales expresamente reguladas por la normativa sectorial. De acuerdo con el artículo 22 del TUO de la Ley N.º 29090, constituyen modificaciones no sustanciales aquellas que no alteran las condiciones esenciales del proyecto aprobado, pudiendo incluir ajustes en dimensionamiento o superficie de lotes, siempre que se mantenga el esquema aprobado y se respeten los aportes reglamentarios. En concordancia, el artículo 36.2.2 del Reglamento aprobado por D.S. N.º 029-2019-VIVIENDA establece que procede la Recepción de Obras con variaciones cuando existan modificaciones no sustanciales, incluso en casos de rectificación de áreas y linderos, siempre que no

se afecten los porcentajes de aportes. En el presente expediente, la variación del área total del predio obedece a un saneamiento registral debidamente inscrito y sustentado técnicamente, no evidenciándose disminución indebida de áreas de aporte ni alteración del esquema general aprobado. Por el contrario, el propio informe técnico N.º 00113-2026-SGPUYC/GDU/MDJLBYR concluye que corresponde declarar PROCEDENTE la modificación de habilitación urbana mediante el procedimiento de Recepción de Obras con modificaciones no sustanciales (código PA53801DDB del TUPA vigente), al haberse cumplido con los requisitos establecidos. Asimismo, el artículo 36 del Reglamento señala que, verificada la correspondencia entre los planos de replanteo y la licencia otorgada, y realizada la inspección respectiva, la municipalidad debe emitir la recepción de obras, acto que constituye título habilitante para la inscripción registral conforme al artículo 20 del TUO de la Ley N.º 29090. La norma es clara al señalar que, tratándose de modificaciones no sustanciales, la administración no puede declarar improcedencia sino únicamente formular observaciones subsanables, salvo que se trate de modificaciones sustanciales que afecten aportes o reservas viales, supuesto que no se configura en el caso analizado. De otro lado, el artículo 137.2 del TUO de la Ley N.º 27444 impone a la entidad el deber de efectuar revisión integral del cumplimiento de requisitos, y el artículo 75 incisos 1) y 8) obliga a interpretar las normas administrativas de modo que mejor atiendan al fin público, preservando razonablemente los derechos de los administrados. En aplicación de dichos principios, corresponde privilegiar la regularización técnica y registral que armoniza la realidad física del predio con su inscripción, evitando decisiones restrictivas que desconozcan el principio de razonabilidad por lo que es opinión que se declare **FUNDADO** el recurso de apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.º 245-2025-GDU-MDJLBYR, del 03 de octubre del 2025, solicitado por la administrada DELIA CARMEN PERALTA DE FRISANCHO en calidad de presidenta de la ASOCIACION DE VIVIENDA SANTA MONICA, asimismo se expedita el acto resolutivo.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y el Informe Legal N.º 063-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Declarar **FUNDADO** el presente recurso de APELACIÓN interpuesto por la administrada DELIA CARMEN PERALTA DE FRISANCHO en calidad de presidenta de la ASOCIACION DE VIVIENDA SANTA MONICA, signado con Expediente N.º 28225-2025, de fecha 30 de diciembre del 2025, contra la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.º 245-2025-GDU-MDJLBYR, del 05 de diciembre del 2025, por los argumentos anteriormente expuestos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - **REMITASE** los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano para su cumplimiento.

**ARTÍCULO TERCERO.** - **NOTIFICAR** la presente resolución a la administrada DELIA CARMEN PERALTA DE FRISANCHO, en Urbanización los Cedros de Villa Mz B, Lote 11, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento Arequipa, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 20º del TUO de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO CUARTO.** - **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](http://www.munibustamante.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

c: Archivo  
Recurrente  
OGAJ  
GDU  
OTIYC

  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO  
Mg. Abg. Renato Paredes Velazco  
GERENTE MUNICIPAL

538739