

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°034-2026-GM-MDJLBYR

José Luis Bustamante y Rivero 09 de febrero 2026

VISTO:

El expediente 28303-2025 de fecha 31 de diciembre 2025 sobre recurso de apelación en contra de la resolución N°328-2025-GDU/MDJLBYR de fecha 17 de diciembre 2025 presentado por IAM F&N Servicios Generales S.A.C.; Informe N°040-2026-OGAJ de fecha 27 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; 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°28303-2025, de fecha 31 DE DICIEMBRE DEL 2025, la empresa IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C debidamente represada por su Gerente General LIA CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, interpone recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N°0328-2025-GDU/MDJLBYR, del 17 de diciembre del 2025 y NOTIFICADO CON FECHA **22 DE DICIEMBRE DEL 2025**. Por cuanto la administrado habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios).

Dicha Resolución Gerencial impugnada resuelve:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de Habilitación Urbana Modalidad B presentada por el administrado **IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C.** representado por **RODRÍGUEZ RIVERA LIA CARMEN**, contenido en el **Expediente N° 20569-2025 y todos sus actuados**, del inmueble ubicado en urb. UBIC. LA CASTRO, SECTOR DOLORES, VALLE CHILI, UC. 081163, COD PREDIO 9_2308180_08163, del distrito de José Luis Bustamante Y Rivero de acuerdo a los considerandos antes expuestos.

Al respecto se puede colegir lo siguiente:

Que, en el numeral 6) del artículo 195 de la Constitución Política del Perú también determina la referida competencia municipal al establecer que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

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, de acuerdo con la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y a su reglamento D.S. 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, artículo 16, respecto a la Habilitación Urbana, dispone: "16.1 Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios. 16.2 En las habilitaciones

urbanas para uso de vivienda se puede autorizar la ejecución de las obras en forma progresiva, pudiendo solo diferirse la ejecución de las calzadas y/o las aceras conforme se establece en el RNE, cumpliéndose las condiciones establecidas en dicho Reglamento. La ejecución y recepción de las obras diferidas pueden ejecutarse progresivamente en el plazo máximo de diez (10) años. 16.3 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas: a) Aprobación del proyecto. b) Recepción de las obras. 16.4 Los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del RNE. 16.5 En habilitaciones urbanas para uso industrial, los aportes reglamentarios pueden ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento administrativo de habilitación urbana y dentro de la jurisdicción distrital. 16.6 En la partida registral debe inscribirse como carga, la licencia de habilitación urbana mediante la cual la Municipalidad acepta que el aporte reglamentario se ubique fuera del predio materia de habilitación urbana y, la minuta de transferencia del terreno por los aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras. 16.7 El administrado puede hacer entrega anticipada del aporte reglamentario, el mismo que puede inscribirse en el Registro de Predios. Realizada dicha inscripción, las entidades receptoras pueden disponer del aporte reglamentario anticipado para la ejecución de las obras de edificación que correspondan, según los usos para los cuales fueron destinados. 16.8 En la memoria descriptiva del proyecto de habilitación urbana, se hace referencia a la partida registral del terreno a ser entregado en calidad de aporte reglamentario. 16.9 En los casos que corresponda, el monto de la redención de los aportes reglamentarios se calcula al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano, conforme a lo dispuesto en el RNE y los valores arancelarios vigentes. 16.10 Están exonerados de efectuar aportes reglamentarios, tanto para la aprobación del proyecto de habilitación urbana como para la recepción de obras, los titulares de predios rústicos en los que se realicen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública. 16.11 En los casos que el aporte reglamentario entregado en forma anticipada forme parte del terreno materia de habilitación urbana, para garantizar la ejecución de las obras de habilitación urbana que le corresponden, los titulares del predio deben presentar Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por el monto de las obras faltantes, pudiendo optar por: a) La reserva a favor de la Municipalidad, por el valor de las obras faltantes, a ser inscrita como carga registral. b) La ejecución de obras de interés local, por el valor de las obras faltantes. 16.12 Las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de la redención en dinero establecen, respectivamente, los procedimientos para la transferencia y recepción de las áreas de aportes o, el cobro de la redención correspondiente; en su defecto, bastará que el administrado presente copia de la licencia de habilitación urbana, así como del plano de trazado y lotización aprobado, para acreditar el cumplimiento de la obligación".

Que, en el artículo 20, de la norma en mención, respecto a los documentos previos para la Habilidadación Urbana, señala: "20.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos: a) Certificado de Zonificación y Vías, es el documento emitido por las Municipalidades Provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilidadación Urbana de un predio. A solicitud del administrado y para el procedimiento administrativo de regularización de habilitación urbana, previa declaración de la fecha de ejecución de dicha habilitación, la Municipalidad consigna los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de la habilitación urbana y los vigentes a la fecha de expedición del certificado. b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Habilidadación Urbana, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente. El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días

útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, serán sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de habilitación urbana aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones. Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos. c) El Planeamiento Integral, como documento previo, es la Ordenanza Municipal Provincial que aprueba el instrumento técnico - normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano - PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o Zonificación. El proceso de aprobación del planeamiento integral se encuentra establecido en el RATDUS. 20.2 El registrador inscribe a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos".

Que, mediante artículo 25, de la norma anteriormente citada, respecto a los requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilidadación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad, indica que: "25.1 Para obtener una Licencia de Habilidadación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes: a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento. b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios. c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente: - Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM. - Plano perimétrico y topográfico. - Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso. - Memoria descriptiva. Los planos son elaborados en forma georreferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley Nº 28294 y su Reglamento. d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda. e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento. f) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento. 25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilidadación Urbana, la cual está conformada por el FUHU y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilidadación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previa al proceso de movimiento de tierras y excavación. 25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. 25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva, dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el FUHU el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento. 25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes. 25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le

otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud. 25.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Que, el artículo 25 de la mencionada norma, respecto a los requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad, dispone que: "25.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes: a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento. b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios. c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente: - Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM. - Plano perimétrico y topográfico. - Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso. - Memoria descriptiva. Los planos son elaborados en forma georeferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento. d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda. e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento. f) Certificado de inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento. 25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el FUHU y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previa al proceso de movimiento de tierras y excavación. 25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. 25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva, dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el FUHU el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento. 25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes. 25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas

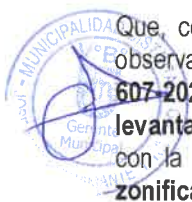


subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud. 25.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad".

que, con **Expediente N° 20569-2025**, ingresó la solicitud presentada por **IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C.**, con fecha **22 de setiembre de 2025**, solicitando la **Habilitación Urbana e Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos**, respecto del predio ubicado en **UBIC. LA CASTRO, SECTOR DOLORES, VALLE CHILI, UC. 08163, Cód. Predio 9_2308180_08163**, adjuntando diversa documentación técnica y administrativa conforme se detalla en el expediente administrativo.

Que, posteriormente, mediante **INFORME N° 477-2025-CU/MDJLBYR**, de fecha **02 de octubre de 2025**, la Oficina de Catastro Urbano formuló observaciones a la solicitud presentada, las mismas que fueron debidamente notificadas al administrado a través de la **Carta N°276-2025-SGPUYC/MDJLBYR**, otorgándosele un plazo de **quince (15) días hábiles** para su subsanación, conforme a la normativa vigente.

Que, mediante **Carta N° 316-2025-SGPUYC/MDJLBYR**, de fecha **04 de noviembre de 2025**, y en atención a la solicitud de ampliación de plazo presentada por el administrado mediante **Expediente N° 23781-2025**, se otorgó una ampliación de plazo perentorio hasta el **03 de diciembre de 2025**, a efectos de que se proceda con la subsanación de las observaciones formuladas.



Que, con **Expediente N° 26535-2025**, el administrado presenta documentación cuya sumilla es "subsano observaciones"; sin embargo, tras la evaluación técnica efectuada por el Catastro Urbano mediante **INFORME N° 607-2025-CU/MDJLBYR**, de fecha **11 de diciembre de 2025**, se concluye que **las observaciones no han sido levantadas de manera satisfactoria**, persistiendo incumplimientos sustanciales relacionados, entre otros aspectos, con la **no vigencia del Certificado de Zonificación y Vías**, la **incompatibilidad del uso propuesto con la zonificación vigente**, así como inconsistencias técnicas en la documentación presentada.

Que, mediante **INFORME N° 1074-2025-SGPUY/GDU-MDJLBYR**, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro da cuenta **que** según Artículo 10.- Modalidades de aprobación, numeral 2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos, "Pueden acogerse a esta modalidad: a. Las habilitaciones urbanas de uso residencial de unidades prediales 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, y según Norma G 0.40 Isla rústica: Terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana, en ese sentido, las condiciones del terreno no constituyen una ISLA RUSTICA y no cumple con tal condición puesto que es un predio cuyo entorno inmediato son áreas agrícolas o semejantes a esa vocación. el administrado presenta un Certificado de Zonificación y vías vencido, según TUO de la Ley 29090 Artículo 20.- Documentos previos para la Habilitación Urbana, Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos: a) Certificado de Zonificación y Vías, es el documento emitido por las Municipalidades Provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilitación Urbana de un predio. En ese sentido, el referido certificado debe de estar vigente para que cumpla con las condiciones técnicas del procedimiento administrativo solicitado. según suscribe el administrado en el FUHU presentado, suscribe en el ítem 1.2, tipo de habilitación urbana es para uso de vivienda tipo convencional, sin embargo, según el PDM 2016-2025, la zonificación correspondiente para la ubicación: UBIC. RURAL LA CASTRO, SECTOR DOLORES, VALLE CHILI, UC. 08163 COD PREDIO 9_2308180_08163, corresponde a ZR: Zona de Recreación: Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos,

Juegos Infantiles y Clubes deportivos. Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento, y la conformidad correspondiente. (PDM-2016-2025) en ese entender, no serían compatibles para el uso VIVIENDA TIPO CONVENCIONAL. que, según el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la MDJLBYR vigente, son requisitos.

TUPA – HABILITACION URBANA MODALIDAD B		
REQUISITOS	OBSERVACION	CUMPLE
FUHU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.	Solo presenta un juego. Los otros dos juegos requeridos son presentados dentro de un plazo de tres días contando desde la notificación de la aprobación del proyecto de habilitación urbana.	Cumple
Pago por derecho de Trámite		Cumple
Certificado de Zonificación y Vías	El certificado de zonificación y vías presentado no se encuentra vigente (19/11/2025)	No cumple
Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.	Los datos del cuadro normativo, no corresponden con los parámetros actuales.	
Plano perimétrico y topográfico.		
Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel cada metro de corresponder.	No presenta plano	No cumple
Memoria descriptiva.	Los datos descritos no corresponden con los parámetros actuales PDM 2016-2025.	No cumple
Copia del Planeamiento Integral aprobado cuando corresponda.		
Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del Art.21 del Reglamento.	ESTUDIO DE MECANICA DE SULEOS ES PARA FINES DE DISEÑO DE CIMENTACION Y NO PARA FINES E PAVIMENTACION.	No cumple

Que, con Carta N° 276-2025-SGPUYC/MDJLBYR se notificaron las observaciones al expediente 20569-2025. Que, con Expediente N° 26535-2025, ingresa la solicitud de IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C. cuya sumilla es "subsano observaciones" las mismas que después de haber realizado la revisión administrativa se identificó que no han resuelto de manera satisfactoria las observaciones realizadas con anterioridad, según el TUO de la ley 29090 artículo 23 numeral 23.3 (.) Transcurrido el plazo y de no ser subsanadas las observaciones por incumplimiento de requisitos, se considera como no presentada la solicitud o formulario y se devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersona a reclamar, reembolsando el monto de los derechos de tramitación que haya abonado. (..). Bajo esa premisa, al no cumplir con la presentación de los requisitos completos, se considera como NO PRESENTADA la solicitud. Por lo expuesto líneas arriba es opinión declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de Habilitación Urbana Modalidad B para el predio ubicado en UBIC. LA CASTRO, SECTOR DOLORES, VALLE CHILI, UC. 081163, COD PREDIO 9_2308180_08163 presentado por IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C.

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 el impugnante no ha producido,

ni presentado pruebas destinadas a desvirtuar el contenido de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N°0328-2025-GDU/MDJLBYR, del 17 de diciembre 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 GERENCIAL N°0328-2025-GDU/MDJLBYR, del 17 de diciembre del 2025, sea injusta o fuera del marco legal. Por lo tanto, el Recurso de Apelación interpuesto, no procede, quedando firme la anterior Resolución.

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica en el Informe Legal N°040-2026-OGAJ-MDJLBYR señala que del análisis integral de los fundamentos expuestos en el recurso de apelación presentado por la administrada IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C. debidamente representada por LIA CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, corresponde declarar INFUNDADO dicho recurso, al no haberse acreditado vulneración alguna al ordenamiento jurídico ni a los principios que rigen el procedimiento administrativo. De la revisión del expediente se advierte que la Resolución de Gerencia N° 328-2025-GDU-MDJLBYR, que declaró IMPROCEDENTE la solicitud de Habilitación Urbana – Modalidad B, se encuentra debidamente motivada y sustentada en los Informes Técnicos N°607-2025-CU/MDJLBYR y N° 1074-2025-SGPUYC/GDU-MDJLBYR, emitidos por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, los cuales concluyen que la administrada no subsanó de manera satisfactoria las observaciones formuladas, pese a haber contado con plazo inicial y ampliación expresa para dicho fin. En primer lugar, si bien la administrada sostiene que el Certificado de Zonificación y Vías ya no sería exigible, dicha afirmación resulta jurídicamente incorrecta. En efecto, el artículo 16 del TUO de la Ley N°29090 regula de manera general los requisitos mínimos del expediente; sin embargo, no elimina ni deroga los documentos previos regulados expresamente por el artículo 20 del Reglamento aprobado por D.S. N°029-2019-VIVIENDA, el cual mantiene vigente y obligatorio el Certificado de Zonificación y Vías como documento previo que regula las condiciones técnicas del diseño urbano. Por tanto, la exigencia municipal no constituye un requisito ilegal, sino el cumplimiento estricto de una norma reglamentaria vigente y de obligatorio cumplimiento. Asimismo, debe precisarse que el certificado presentado por la administrada no se encontraba vigente, circunstancia que impide verificar parámetros urbanísticos actualizados y compatibles con el PDM 2016–2025, lo cual es indispensable para evaluar la viabilidad de una habilitación urbana. Ello se agrava al haberse constatado que la zonificación real del predio corresponde a Zona de Recreación (ZR), uso incompatible con vivienda tipo convencional, conforme al planeamiento urbano vigente, situación que no fue desvirtuada por la recurrente, en segundo término, respecto al cuestionamiento sobre el TUPA municipal, corresponde señalar que, conforme al principio de jerarquía normativa (artículo 51 de la Constitución) y al principio de legalidad administrativa (artículo IV del TUO de la Ley N°27444), ningún TUPA puede prevalecer sobre la ley ni el reglamento. En consecuencia, aun cuando existiera una eventual desactualización del TUPA, ello no exonera al administrado del cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en la Ley N°29090 y su Reglamento, ni genera derecho automático a la aprobación del procedimiento. Adicionalmente, se encuentra plenamente acreditado que la entidad otorgó oportunidades de subsanación, incluso ampliación de plazo, conforme a los artículos 137 y 143 del TUO de la Ley N°27444; sin embargo, las observaciones no fueron levantadas de manera satisfactoria, configurándose el supuesto previsto en el artículo 25.6 del Reglamento de Licencias, que faculta a la Municipalidad a declarar la improcedencia de la solicitud. Finalmente, no se advierte vulneración al debido procedimiento ni afectación al derecho de defensa, toda vez que la decisión impugnada se encuentra debidamente motivada, sustentada en informes técnicos competentes y alineada con la normativa urbanística vigente, cumpliendo los estándares exigidos por el Tribunal Constitucional y la Ley del Procedimiento Administrativo General. 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°328-2025-GDU-MDJLBYR, declarando INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto y expídase el acto resolutivo.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y el Informe Legal N° 040-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **INFUNDADO** el presente recurso de APELACIÓN interpuesto por la empresa IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C. debidamente representada por LIA CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, signado con Expediente N°28303-2025, de fecha 31 de diciembre del 2025, contra la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°328-2025-MDJLBYR-GDU-MDJLBYR, del 17 de diciembre del 2025, por los argumentos anteriormente 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. - **REMITASE** los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano para su cumplimiento.

ARTÍCULO CUARTO. - **NOTIFICAR** la presente resolución a la administrada **IAM F&N SERVICIOS GENERALES S.A.C.** debidamente representada por LIA CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, en su domicilio procesal ubicado en calle colon 211 oficina 408 del distrito, Provincia y Departamento Arequipa, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

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 CÚPLASE.


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

c: Archivo
Recurrente
OGAJ
GDU
OTIyC

581654-570139