

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°073-2026-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 25 de marzo del 2026

### **VISTO:**

Informe Legal N°101-2026-OGAJ-MDJLBYR, y demás antecedentes que formarán parte de la presente resolución, y;

### **CONSIDERANDO:**

Conforme lo prevé el artículo 194 de la Constitución Política del Estado, modificado por la ley de reforma constitucional Ley N° 30305, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de 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.

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.

### **Validez Del Acto Administrativo:**

Que, el artículo 8 y 9 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS (en adelante, TUO de la Ley N°27444), señala que es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico y que se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

### **Autoridad Competente Para Declarar La Nulidad De Oficio:**

Que, el numeral 11.2 del artículo 11, del TUO de la Ley N°27444, refiere que: "La nulidad de oficio será conocida y declarada por la **autoridad superior de quien dictó el acto**. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad".

En concordancia, el numeral 213.2 del artículo 213 de la norma sub examine, declara que: "La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el **funcionario jerárquico superior** al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario". (Resaltado nuestro).

### **Plazo Para Declarar La Nulidad De Oficio:**

Que, respecto del plazo para declarar la nulidad, el numeral 213.3 del artículo 213 del TUO de la Ley N°27444 estipula que: "La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de **dos (2) años**, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos (...)". (Resaltado nuestro).

### **Vicios Del Acto Administrativo:**

Que, el artículo 10 del TUO de la Ley N°27444 señala los vicios por los cuales un acto administrativo puede declararse nulo, siendo los siguientes:

#### **"1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.**

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma".





MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUIS  
BUSTAMANTE  
Y RIVECO  
Creado por Ley N° 26455  
AREQUIPA - PERÚ

### Exigencia De Agravio Al Interés Público O Lesión a los Derechos Fundamentales:

que, el numeral 213.1 del artículo 213 del TUO de la Ley N°27444 suscribe que: "En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, **siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales**". (Resaltado nuestro).

### Derecho De Defensa Del Administrado:

Que, de acuerdo al tercer párrafo del numeral 213.2 del artículo 213 del TUO de la Ley N°27444, "En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, **la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa**". (Resaltado nuestro).

### Comentario del Jurista Juan Carlos Morón Urbina sobre el Procedimiento para la Anulación De Oficio:

Aunado a esto, el jurista Juan Carlos Morón Urbina (COMENTARIOS A LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Texto Único Ordenado de la ley N°27444 (Decreto Supremo N°004-2019-JUS). 16a. Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica S. A. Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en agosto 2021, Pág. 168) señala lo siguiente:

#### "III. PROCEDIMIENTO PARA LA ANULACIÓN DE OFICIO

La invalidación del acto administrativo debe producirse al interior de una nueva secuencia administrativa debido a que se va a emitir un acto administrativo (invalidatorio). Cuando la invalidación se produce a partir de un recurso administrativo, el procedimiento invalidatorio estará constituido por el propio procedimiento recursal. Cuando la anulación se produce de oficio, el procedimiento invalidatorio, la actuación más relevante es la audiencia al administrado concernido por el acto que se pretende anular".

### CON REFERENCIA AL CASO EN CONCRETO:

Que, mediante Informe N° 205-2025-MDJLBYR-CBAZ-OGAF, el analista legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, indica que, mediante providencia GDU N.º7631-2025, se remite Informe N°1080-2025-SGPUYC-GDU/MDJLBYR, de fecha 24 de diciembre de 2025, el Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro remite informe: se solicitando opinión Legal respecto al procedimiento y continuidad tramite ya que con la revocatoria de la Resolución de Gerencia N°200-2025-GDU-MDJLBYR, se entiende que el proceso de evaluación del expediente inicial N°20581-2025, se inicia desde la presentación de este, salvo la interpretación distinta de la referida Resolución Municipal N°260-2025-GDU-MDJLBYR.

Ante esto, el Artículo 183, inciso 183.2 del D.S. N° 004-2019-JUS que aprueba el T.U.O. de la Ley 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General señala que, "La solicitud de informes o dictámenes legales es reservada exclusivamente para asuntos en que el fundamento jurídico de la pretensión sea razonablemente discutible, o los hechos sean controvertidos jurídicamente, y que tal situación no pueda ser dilucidada por el propio instructor". Aunado a lo antes normado, 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), señala que, para solicitar un informe se requiere de las siguientes características:

**Necesidad.** - Reservándolos para aquellos supuestos en que el fundamento legal de la petición sea razonablemente discutible desde el punto de vista legal o exista controversia jurídica.

**Petición concreta y oportuna.** - Cuando se dispone la elaboración de un informe debe indicarse concretamente los extremos de la materia sobre los que solicita opinión, por lo cual no puede emitirse parecer en abstracto ni para situaciones hipotéticas.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUIS  
BUSTAMANTE  
Y RIVEO  
Creado por Ley N° 26463  
AREQUIPA - PERÚ

No obstante, de la revisión preliminar de la documentación obrante en la Resolución N°260-2025-GM-MDJLBYR, en el cual en su parte resolutive artículo primero. - hace referencia la disposición de la Gerencia de Desarrollo Urbano continuar con el trámite de Habilitación Urbana de Lote Único, en merito al principio de verdad material por los argumentos anteriormente expuestos: penúltimo y ultimo considerandos de la resolución en mención hace referencia al Informe N°977-2025-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, emitido por el sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, en fecha 29 de octubre de 2025, lo cual se transcribe a continuación:

*Previo cordial saludo mediante el presente me dirijo a usted de acuerdo al Expediente Reg. N°23294-2025, presentado por el administrado Milagros Fernanda Surco Apaza en referencia al expediente al Exp. Reg. N°20581-2025 de Recurso de Apelación por Habilitación Urbana de Lote Único, mediante el cual señala que el predio ya cuenta con servicios básicos instalados, habiendo adjuntado con la subsanación los recibos de agua y luz respectivos, por lo tanto en atención al principio de realidad, debido a que el predio objeto de habilitación tiene servicios instalados desde tiempos inmemorables, siendo la certificación de factibilidad un hecho anterior al que presenta el predio: por lo que pedimos se reconsidere la observación y se tenga por cumplidos los requisitos del TUPA.*

*Al respecto se informa que el expediente principal de Habilitación Urbana de Lote Único, presentado por la administrada, se encuentra en el despacho de la oficina General de Asesoría Jurídica.*

*Por tratarse de un expediente relacionado con el expediente principal N° 22193-2024, con código 533356, se recomienda que adjunte el mismo.*

*En este sentido el presente informe solo hace referencia a lo que menciona el administrado reconsiderando la observación, por lo tanto, téngase presente:*

Al revisar el contenido del Informe N°977-2025-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, se observa que el mismo NO CUENTA CON UNA MOTIVACIÓN TÉCNICA, si bien el informe menciona la existencia de servicios básicos en el predio en referencia a la reconsideración de la observación presentada por el administrado, NO EXISTE PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA SUB GERENCA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO, la falta de una exposición clara sobre los aspectos normativos y técnicos que fundamentan el mencionado informe genera incertidumbre. La motivación de los actos administrativos debe ser concreta y detallada, relacionando los hechos probados con los fundamentos jurídicos- técnicos que sustentan la decisión adoptada, en el expediente N° 977-2025-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, no se expone la justificación técnica del porque se debería de omitir el requisito del TUPA (certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica) razón por la cual los servicios básicos instalados son suficientes para dar por cumplido el requisito del Certificado de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica. La falta de motivación en el Informe N°977-2025-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, conforme a lo dispuesto en la ley N°27444, genera incertidumbre respecto a la validez del acto administrativo emitido en el expediente N°20581-2025. En este contexto, se puede cuestionar la legalidad del procedimiento, ya que la motivación insuficiente o ausente en el informe en mención podría constituir un vicio de nulidad. En consecuencia, se requiere determinar la posible nulidad de oficio y la modificación del TUPA con el fin de consignar los requisitos precisos actualizados acorde con la normativa vigente, previniendo posibles impugnaciones y garantizando un manejo eficiente de los expedientes de ser el caso, quedando como precedente la presente resolución de ser el caso.

Téngase presente el Texto Único Ordenado De La Ley Del Procedimiento Administrativo General-Artículo 6.- Motivación del acto administrativo.

6.1. La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

6.2. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
**JOSÉ LUIS BUSTAMANTE**  
 Y  
**AREQUIPA**  
 Creado por Ley N° 26455  
 AREQUIPA - PERÚ

En consecuencia y conforme a las competencias establecidas en el ROF y MOF de la Municipalidad corresponde evaluar la procedencia de una eventual nulidad de oficio de los actos administrativos emitido en el marco del Exp. N° 20581-2025 que adolezcan de vicios, así como disponer que la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emita un nuevo Informe debidamente motivado en el que SE DETERMINE DE MANERA EXPRESA, LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA OMISIÓN DEL REQUISITO DEL CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA, ALCANTARILLADO Y DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Finalmente se advierte de ser el caso en el cual la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emita la procedencia de la solicitud del administrado de la Resolución N°260-2025-GM-MDJLBYR, este quedara como precedente administrativo interno para casos análogos y se deberá evaluar la necesidad institucional de la modificación y actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA, a fin de incorporar criterio claros y precisos al respecto a los requisitos aplicables a los procedimientos de habilitación Urbana de Lote Único, alineándolos con la normativa a la realidad técnica de los predios, con el objeto de fortalecer la seguridad jurídica, reducir la discrecionalidad administrativa y prevenir futuras controversias.

Que, mediante INFORME N°0025-2026-SGPUYC/GDU-MDJLBYR, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, indica que, habiendo realizado la revisión del expediente 22193-2024 presentado con fecha 31 de octubre de 2024 por milagros Fernanda surco para "habilitación urbana de lote único" y visto todos sus actuados que motivaron el recurso de apelación presentado con expediente 20581-2025 se comunica lo siguiente:



**Primero:** que de la solicitud presentada con expediente 22193-2024, y después de realizar la evaluación del expediente, este debe realizarse bajo el procedimiento administrativo "LICENCIA DE HABILITACION URBANA – MODALIDAD B" CON CODIGO PA538000B7 : *Se sujetan a esta modalidad: a) Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (05) hectáreas que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando el lote no se encuentre afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.*

**Segundo:** que, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal N.º 667 de la Municipalidad Provincial de Arequipa, el procedimiento aplicable para las habilitaciones urbanas de islas rústicas establece y debe cumplir con lo siguiente:

Artículo 1° - Aprobado 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 constructor, inquilino, arrendatario, etc.
2. De acuerdo con la definición establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el terreno deberá estar circunscrito totalmente por zonas con habilitaciones urbanas aprobadas y/o ejecutadas por conducto regular.
3. El área máxima del predio para ser considerado Isla Rústica deberá ser igual o menor al tamaño promedio de la propiedad adyacente en el Censo Regularizado, es decir 1.10 ha.
4. El predio deberá tener un propietario único, que se compruebe con certificado literal de dominio.
5. El predio deberá ser destinado para uso Residencial de Alta Densidad, con un mínimo R-6, con sus compatibilidades, promoviendo el manejo sustentable del mismo y destinado a: Dificultades Multitudinarias 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, mediante:
  - a) 30% destinado a áreas verdes, jardines, parques, etc.
  - b) 40% destinado a áreas de recreación pública (incluidas en el 70% mencionado) en combinación con un bosque profesionalmente forestado y como terreno único.
7. En caso de encontrarse cerca de vías primarias, se planteará una vía urbana transitada y que conecte la vía existente de las urbanizaciones colindantes) como parte de las vías urbanas, secundarias y necesarias para el Sistema Integrado de Transporte.
8. El propietario está obligado a presentar el Plan de Manejo Integral del terreno sujeto a ser declarado Isla Rústica.
9. El diseño evitará perjudicar a los vecinos por la mayor altura, debiendo adoptarse 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 sugetarse a los beneficios de los programas estatales de vivienda: Techo Propio, Mi Vivienda, si y solo 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.

**Tercero:** 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).

**Cuarto:** del cumplimiento de requisitos: se debe de diferenciar el certificado de factibilidad de servicios del recibo por cobro emitido por la empresa servidora de servicios ya que el primero es según el TUO de la Ley 29090 y su reglamento Artículo 20.- Documentos previos para la Habilitación Urbana : literal b) **Certificado de Factibilidad de**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
 JOSÉ LUIS BUSTAMANTE  
 Y RIVERO  
 Creado por Ley N.º 27070  
 AREQUIPA - PERÚ

**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 Habilitación 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.

Y cuyos requisitos son:

### Solicitar certificado de factibilidad para servicio de agua potable y alcantarillado

Si resides en un sector que no tiene abastecimiento de agua potable ni redes de alcantarillado mediante un sistema público, puedes solicitar la evaluación de factibilidad técnica de nuevas conexiones de este servicio, y el certificado correspondiente, en la empresa que lo brinda en tu localidad.

Selecciona una entidad para ver el procedimiento:

Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa (Socoger S.A)

#### Requisitos

- Solicitud dirigida al gerente general.
- Si eres una persona natural, adjunta una copia simple de tu DNI vigente.
- Si representas a una persona jurídica, adjunta una copia de la vigencia de poder con una antigüedad no mayor a 30 días calendario.
- Copia simple de la ficha de Registro de la propiedad inmueble, otorgado por Registros Públicos, donde figure el nombre, área y lindero, con una antigüedad no mayor de 60 días calendario, o un documento equivalente.
- Plano de ubicación y perimetría actualizado, en escala apropiada, indicando las calles y avasidas, firmado por un ingeniero civil, sanitario o arquitecto colegiado.
- Memoria descriptiva del terreno. Debe indicar la siguiente información: propietario, ubicación, lindero, área y perímetro del terreno, descripción del proyecto, cálculo probable del consumo, sistema de abastecimiento de agua potable y desagüe. Debe estar firmado por un ingeniero civil, sanitario o arquitecto colegiado.

Ten en cuenta que esto no otorga o modifica las condiciones de propiedad o posesión, saneamiento físico-legal o zonificación del predio.



Mientras que un medidor es: Es un comprobante de pago que se emite por los recibos de servicios públicos de suministro de energía eléctrica y agua, de telecomunicaciones y de distribución de gas natural por red de ductos de corresponder. Cuyos requisitos de tramitación son:

#### Requisitos generales para solicitar el servicio

Para evitar demoras o rechazos, es fundamental presentar la documentación completa y actualizada.

Los requisitos pueden variar ligeramente según el tipo de conexión, pero en general se solicita lo siguiente:

- Copia simple de DNI del titular
- Copia de escritura pública, título de propiedad o documento de posesión legal
- Plano de ubicación del inmueble
- Formulario de solicitud de conexión (proporcionado por SEDAPAR)
- Declaración jurada de uso del servicio (doméstico, comercial, industrial)
- En algunos casos, certificado de factibilidad técnica emitido previamente

Es en este punto donde radica la diferencia entre el certificado de factibilidad de servicios y el recibo por cobro, así como el motivo por el cual no pueden ser reemplazados entre sí. Mientras que el primero confirma si es técnicamente viable instalar una nueva conexión en un punto determinado, mediante una memoria descriptiva en la que se sustentan los cálculos que justifican el incremento del flujo de la red donde se adicionará la carga, el segundo constituye únicamente un comprobante de pago que, como se ha señalado líneas arriba, depende de una simple solicitud y está dirigido a viviendas unifamiliares ubicadas en lotes promedio. Por lo expuesto anteriormente, es opinión de esta Subgerencia lo siguiente: **Primero:** Solicitar la aclaración o ratificación de la Resolución de Gerencia Municipal N.º 260-2025-GM-MDJLBYR, dado que en su parte resolutive se declara fundado el recurso de apelación interpuesto por la administrada Milagros Fernanda Surco Apaza, disponiendo que la Gerencia de Desarrollo Urbano continúe con el trámite de habilitación urbana de lote único. Ello debido a que el último acto resolutive emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano declaró IMPROCEDENTE la referida solicitud por incumplimiento de requisitos. **Segundo:** la



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUÍS BUSTAMANTE  
Y RIVERO  
Creado por Ley N° 26455  
AREQUIPA - PERÚ

La evaluación del expediente inicial deberá ser evaluado conforme a los requisitos establecidos en la tupa vigente, así como lo establece en la N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA, con todos sus considerandos, así como las normas provinciales y municipales vigentes y de acuerdo al PDM 2016-2025.

Que, con INFORME N°016-2026-GDU/MDJLBYR la Gerencia de Desarrollo Urbano, indica que, de acuerdo al Informe N°0025-2026-SGPUYC/GDU-MDJLBYR de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro donde es de opinión solicitar aclaración o ratificación de la Resolución de Gerencia Municipal N°260-2025 GM dado que en su parte resolutive se declara fundado el recurso de apelación interpuesto por la administrada Milagros Fernanda Surco Apaza, disponiendo que la Gerencia de Desarrollo Urbano continúe con el trámite de habilitación urbana de lote único, ello debido a que el último acto resolutive por la GDU declaro improcedente la referida solicitud por incumplimiento de requisitos, por lo que se SOLICITA DECLARAR NULIDAD en conformidad al artículo 10 de la Ley 27444. Así mismo la evaluación del expediente inicial deberá ser evaluado conforme a los requisitos establecidos en el TUPA vigente, así como lo establece en la N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones DECRETO SUPREMO N°006-2027- VIVIENDA, citados sus considerandos, así como las normas provinciales y municipales vigentes y de acuerdo al PDM 2016-2025.

Que, el agravio al interés público, se produce ya que la administración, al momento de instruir los procedimientos administrativos a su cargo, debe garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las normas y reglas del procedimiento administrativo preestablecido, en la medida que el cumplimiento de estas importa el interés público, presente en el ejercicio de las funciones del poder asignados a esta Administración (cualquiera que fuera de acuerdo a la norma que le compete). En ese sentido contrario, si la administración encargada de la instrucción de los distintos procedimientos administrativos, que desconocen las normas y reglas de los procedimientos establecidos, se genera una situación irregular puesto que, este acto esta reñido con la legalidad, y que, por ende agravia el interés público, requisito indispensable para la declaración de nulidad del mismo. Citando al maestro Huapaya "En tal sentido, se considera que la eventual emisión de actos administrativos ilegales, ya sea por contravención de disposiciones de fondo o de forma, indudablemente compromete al interés público" por lo que dicho acto administrativo debe de cumplir con verificar y acreditar el agravio del interés público al resolver la nulidad (oficio) o al solicitar la misma (ante el Poder Judicial via proceso de lesividad).

Que, el agravio del 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. La administración estatal, constituida por órganos jerárquicamente ordenados, asume el cumplimiento de los fines del Estado teniendo en cuenta la pronta y eficaz satisfacción del interés público. El interés se expresa, en forma concurrente, como el valor que una cosa posee en sí misma y como la consecuencia de la inclinación colectiva hacia algo que resulta atractivo, apreciable y útil. Es por eso que su preeminencia no surge de la valoración de lo distinto, de lo particular, sino de lo general y común. Como lo manifiesta Sainz Moreno, "en el interés público se encuentra el núcleo de la discrecionalidad administrativa (...) y la esencia, pues, de toda actividad discrecional la constituye la apreciación singular del interés público realizada conforme a los criterios marcados por la legislación". Es decir, la discrecionalidad existe para que la Administración pueda apreciar lo que realmente conviene o perjudica al interés público; esto es, para que pueda tomar su decisión librada de un detallado condicionamiento previo y sometido sólo al examen de las circunstancias relevantes que concurren en cada caso. "la Administración, está obligada a justificar las razones que imponen la decisión en el sentido del interés público de una manera concreta y específica y no como una mera afirmación o invocación abstracta"; para tal efecto las decisiones de la Administración no gozan de presunción alguna, y no basta que se expresen en formas típicas e iterativas. Al contrario, el ejercicio de una potestad discrecional debe acompañarse de una motivación que muestre puntualmente el nexo coherente entre el medio adoptado y el interés general circunscrito al que apunta.

Es así que el interés público, como concepto indeterminado, se construye sobre la base de la motivación de las decisiones, como requisito *sine qua non* de la potestad discrecional de la Administración, quedando excluida toda posibilidad de arbitrariedad. En ese sentido, la potestad discrecional de la Administración, en el caso debe tener como sustento la debida motivación de las decisiones, las cuales, asimismo, tienen que estar ligadas a la consecución de



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUÍS BUSTAMANTE  
Y RIVECO  
Creado por Ley N° 26715  
AREQUIPA - PERÚ

un interés público. En ese sentido, bajo el principio de imparcialidad **“Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general”**. Por lo que, ningún acto administrativo podrá ir en contra de lo establecido en la normativa. Si bien esta causal cuenta con un alto contenido emblemático (Morón, 2017), la nulidad del acto será resultado de su ilicitud o por la imposibilidad jurídica de su objeto, siendo los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico o que carecen de los requisitos necesarios para su obtención: Son actos que “debido a la necesidad de acelerar el comercio de las cosas y dar una mayor sensación de eficiencia en el actuar de la Administración” (Ponce & Muñoz, 2018, p. 212) otorgan a los administrados un beneficio sin la necesidad de que la administración realice un análisis previo, con la finalidad de proteger a los administrados de la demora o inactividad de la administración. Para estos casos, la ley faculta a la administración a verificar el correcto cumplimiento de los requisitos necesarios para su tramitación y corregir, de manera posterior, la obtención indebida de beneficios cuando detecte un incumplimiento, dejando sin efecto el acto administrativo consecuencia de ello.

Que, en cuanto a la lesión de derechos fundamentales, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional por el cual todo proceso debe iniciarse y concluirse con la necesaria observancia y respeto de todos los derechos que de él emanen.

#### **CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA NULIDAD DE OFICIO DEL PRESENTE CASO:**

**Autoridad Competente Para Declarar La Nulidad De Oficio:** Mediante Resolución de Alcaldía N°230-2023-MDJLBYR, de fecha 08 de junio del 2023, se le delega funciones administrativas al Gerente Municipal, siendo el responsable de resolver en segunda instancia procesos y procedimientos administrativos respecto de los asuntos que son de competencias del Despacho de Alcaldía, en concordancia con la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, expidiendo las Resoluciones Administrativas en última instancia administrativa.

**Plazo Para Declarar La Nulidad De Oficio:** Que, la RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°260-2025-MDJLBYR-A-GM fue emitida en fecha 03 de noviembre del 2025, en consecuencia, estaríamos dentro del plazo legal de dos años para declarar su nulidad en vía administrativa.

**Vicios Del Acto Administrativo (Artículo 10 del TUO de la Ley 27444):** Que, el vicio definido sería el numeral 2 del artículo 10, que señala: “2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14”.

**Del Agravio Al Interés Público O Lesión a los Derechos Fundamentales:** Que el agravio al interés público, se produce cuando la administración, al momento de instruir los procedimientos administrativos a su cargo, debe garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las normas y reglas del procedimiento administrativo preestablecido, en la medida que el cumplimiento de estas importa el interés público, presente en el ejercicio de las funciones del poder asignados a esta Administración (cualquiera que fuera de acuerdo a la norma que le compete). Citando al maestro Huapaya “En tal sentido, se considera que la eventual emisión de actos administrativos ilegales, ya sea por contravención de disposiciones de fondo o de forma, indudablemente compromete al interés público”.

*Que, el artículo 139 de la Constitución, señala que la observancia del debido proceso es un derecho cuyo ámbito de irradiación no abarca exclusivamente el campo judicial, sino que se proyecta, con las exigencias de su respeto y protección, sobre todo órgano, público o privado, que ejerza funciones procesales en los que se diluciden los derechos e intereses de las personas como (derecho de defensa, legalidad, motivación, razonabilidad, proporcionalidad, ofrecer y producir pruebas, derecho a la verdad, etc.). En razón de los principios de legalidad, justicia y eficacia administrativas, siendo que las nulidades actúan como antibiótico de la jurídica, para el saneamiento del anti derecho.*





MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE  
Y RIVERO

Creado por Ley N° 26455  
AREQUIPA - PERÚ

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

Que la Oficina General de Asesoría Jurídica en el **Informe Legal N°101-2026-OGAJ-MDJLBYR** señala que del análisis normativo y doctrinario realizado, y conforme al marco normativo aplicable, concluye que corresponde declarar la nulidad de oficio de la Resolución de Gerencia Municipal N° 260-2025-MDJLBYR-A-GM- carece de una motivación técnica suficiente, toda vez que se limita a señalar la existencia de servicios básicos en el predio materia de habilitación urbana, sin exponer de manera clara y fundamentada las razones técnicas y normativas que justifiquen la omisión del requisito del Certificado de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica, exigido por la normativa vigente. Dicha deficiencia resulta relevante, considerando que el artículo 6 del TUO de la Ley N° 27444 establece que todo acto administrativo debe estar debidamente motivado, mediante una relación concreta entre los hechos acreditados y las normas jurídicas aplicables. La ausencia de una motivación adecuada genera incertidumbre sobre la legalidad del acto administrativo y configura un vicio de validez conforme al numeral 2 del artículo 10 de la citada norma, referido al defecto u omisión de los requisitos de validez del acto administrativo. Asimismo, el Informe N° 0025-2026-SGPUYC/GDU-MDJLBYR precisa que el procedimiento de habilitación urbana solicitado debe tramitarse bajo la Modalidad B, conforme a lo establecido en la Ley N° 29090 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, señalando además que el Certificado de Factibilidad de Servicios constituye un requisito técnico previo indispensable, distinto de los recibos de servicios públicos presentados por la administrada, los cuales solo acreditan consumo y no la viabilidad técnica de nuevas conexiones. En ese sentido, la resolución que declaró fundado el recurso de apelación y dispuso continuar con el trámite de habilitación urbana habría sido emitida prescindiendo de requisitos técnicos exigidos por la normativa urbanística, lo cual compromete la legalidad del procedimiento y afecta el interés público al permitir la tramitación de un procedimiento administrativo sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el TUPA y en la normativa sectorial. Finalmente, se verifica que se cumplen los presupuestos para la nulidad de oficio previstos en el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444: la autoridad competente para declarar la nulidad es el Gerente Municipal en virtud de la delegación conferida mediante Resolución de Alcaldía N° 230-2023-MDJLBYR; la facultad se ejerce dentro del plazo legal de dos años; se ha identificado un vicio de validez del acto administrativo; existe afectación al interés público; y se ha garantizado el derecho de defensa del administrado, quien fue notificado mediante Carta N° 005-2026-GM/MDJLBYR y presentó sus descargos correspondientes.



En ese sentido, se declare la NULIDAD DE OFICIO de Resolución Ficta generada en el procedimiento de Revalidación de Licencia de fecha 23 de enero del 2025 con EXP. 1546-2025 se produjo como consecuencia de la aplicación del silencio administrativo, por estar incurso en causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N°27444: **“2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.”.**

Asimismo, tal como lo estipula el numeral 213.1, artículo 213 del TUO de la Ley N°27444, que en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10 de la norma en examen, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos aun cuando hayan quedado firmes, siempre que **agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales**.

Del caso en concreto, se denota que agravia el interés público y lesiona derecho fundamental, puesto que se vulnera el **PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO**. Por consiguiente, se **RETROTRAIGA** el presente procedimiento administrativo hasta la evaluación del expediente del procedimiento solicitado, mediante la cual, se ponga en conocimiento a los interesados.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y de acuerdo al Informe Legal N°101-2026-GAJ-MDJLBYR emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica el cual sustenta jurídicamente la presente decisión.

**SE RESUELVE:**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE  
Y RIVERO

Creado por Ley N° 2416  
AREQUIPA - PERÚ

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO** de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 260-2025- GM - MDJLBYR de fecha 03 de noviembre del 2025, toda vez que existen vicios, específicamente “**2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14**”, al amparo de lo previsto en el artículo 10 inciso 2 del T.U.O. de la Ley N°27444, asimismo, agraviar el interés público y por lesionar derechos fundamentales, en cuanto al PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO, todo esto, por las consideraciones anteriormente expuestas.

**ARTÍCULO SEGUNDO: REMÍTASE** los actuados a la **Gerencia de Desarrollo Urbano** para su cumplimiento, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.

**ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFIQUESE** a la administrada **MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA**, en su domicilio en Calle Melgar n°104 Oficina 202 Cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa.

**ARTÍCULO CUARTO. – ENCARGAR** a la Sub Gerencia de Tecnología de la Información 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.**

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

c: Archivo  
OGAJ  
GDU  
OTIYC

570159