

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°132-2026-GM-MDJLBYR

José Luis Bustamante y Rivero 12 de mayo 2026

VISTO:

Informe Legal N°190-2026-OGAJ-MDJLBYR de fecha 08 de mayo del 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 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° 006-2026-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su Artículo 208, 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".

Igualmente, el Numeral 207.2 del Artículo 207 del TUO de la Ley 27444; establece como término para la interposición del recurso, el plazo de quince (15) días perentorios.

Que, el artículo 109 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 006-2026-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° 7000-2026 DE FECHA 27 DE MARZO DEL 2026**, el administrado **PAULO CESAR PORTUGAL VARGAS**, interpone recurso de apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°063-2026-MDJLBYR/GFYs, del 04 de marzo del 2026 y NOTIFICADA AL ADMINISTRADO CON FECHA **05 de marzo del 2026**

ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER la acumulación del Expediente de la **Notificación de Cargo N°365-2025/SGIA/GFYs/MDJLBYR** al Expediente de la **Notificación de Cargo N° 62-2025/SGIA/GFYs/MDJLBYR**, por existir conexidad objetiva y probatoria, conforme a lo previsto en el artículo 160 del TUO de la Ley N° 27444.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a los administrados Esdras Ricardo Medina Minaya, Lenny María Araca Quispe, Alexander Luis Rodríguez Chávez, Lourdes Mara Gutiérrez Molleapaza, Walter Enzo Esquivel Castro, Rosa Surco Choque, Paulo Cesar Portugal Vargas, Policarpio Miguel Corrales Zegarra, Ana María Galdós Postigo, Ronald Gustavo Velazco García, la Asociación de Vivienda Quinta Jardín del Amanecer, Ana María Figueroa Paredes, Yolanda Saldivar Huamanguillas, Juan Carlos Guzmán Jiménez, Carolina Chinchay Guerra y Andy Leonel Bautista Ramos, como propietarios del predio ubicado en propietarios del bien inmueble ubicado en Ubicación Rural Unidad Catastral N°20200 - Unidad Catastral Añaspata Grande del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento Arequipa, este mismo inscrito mediante Partida N° 04005209 de SUNARP; LA **MULTA ASCENDIENTE A LA SUMA TOTAL DE S/ 598, 423. 83 (QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTI TRES MIL CON 83/100 SOLES**; por la comisión de la infracción tipificada en el **Infracción del numeral 1.01.1** Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación Urbana, por el monto de **S/ 19, 668. 29 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 29/100 SOLES)** y por la comisión de la infracción tipificada en el **Infracción del numeral 1.02.1** Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N°29090, su reglamento y modificaciones, por el monto de **S/ 578, 755. 054 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 054/100 SOLES)**.; prescritas en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas, aprobado con la Ordenanza Municipal N° 035-2016-MDJLBYR.

ARTICULO TERCERO: ARCHIVAR el presente procedimiento administrativo sancionador en el extremo donde se señaló como presuntos infractores a Jhony Joel Machaca Mamani, Dominga García Juárez, Ceferino Lázaro Pacompia Chata, Luis Alberto Surco Choque conforme a los argumentos expuestas en la presente.

ARTICULO CUARTO: DISPONE como medida complementaria **LA DEMOLICION** del predio ubicado en Ubicación Rural Unidad Catastral N°20200 - Unidad Catastral Añaspata Grande del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento Arequipa inscrito con partida registral N° 04005209, **por infringir las normas reglamentarias municipales**, al no contar con Licencia de Edificación y habilitación urbana, estas prescrita en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas, aprobado con la Ordenanza Municipal N° 035-201 6-MDJLBYR.

ARTICULO QUINTO: PONER DE CONOCIMIENTO a la administrada que mediante Ordenanza Municipal N° 035-2016-MDJLBYR en el Artículo 33 señala el Régimen de Beneficios para el pago de Multa, para las infracciones **MUY GRAVES** teniendo **descuento del 40%** para las multas, si el pago se realiza dentro de los 15 días hábiles de la notificación de la multa administrativa y **el 20%** de descuento si el pago se realiza después de los 15 días hábiles y antes de los 30 días hábiles de la notificación de la multa administrativa,.

Que, mediante **INFORME N°434-2023-CU/ MDJLBYR de 27 de octubre del 2023 informa (...)** En Catastro no tenemos registrado ninguna Habilitación Urbana Aprobada en dicha zona y no tenemos conocimiento de la existencia de la denominada URB.QUINTA JARDIN DEL AMANECER Revisando nuestras bases catastrales incluyendo ortofotografía, se aprecia que en esta zona existe una edificación y edificaciones consolidadas y en proceso constructivo que no están reconocidas en catastro como predios formales.

Que, mediante **INFORME N°495-2023-SGPUYC/GDU/MDJBYR de fecha 03 de noviembre del 2023** emitida por Subgerencia de planeamiento urbano teniendo en su contenido el Informe N°434-2023-CU/MDJBYR de fecha 27 de octubre del 2023 emitido por Oficinista 2 - Catastro Urbano; precisando que no tienen registrado ninguna habilitación urbana aprobada en Ubicación Rural Unidad Catastral N°20200 - Unidad Catastral Añaspata Grande y no tenemos conocimiento de la existencia denominada Urb. Quinta Jardin del amanecer, revisando sus bases catastrales incluyendo la ortofotografía, se aprecia que en dicha zona existe una lotización y también edificaciones consolidadas en procesos constructivos que no están reconocidas en catastro como predios formales.

Que, con fecha 07 de mayo del 2024, se extiende el **acta de constatación N°009144, acta de constatación N°009145, acta de constatación N°009146** a fin de constatar el bien inmueble ubicado en Ubicación Rural Unidad Catastral N°20200 - Unidad Catastral Añaspata Grande del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento Arequipa.

Que, en mérito a los hechos constatados, se dio inicio al **Procedimiento Administrativo Sancionador (PAS)** contra el administrado, conforme a la normativa vigente. Por lo que se realiza la Notificación de Cargo N°062-2025/SGIA/GFyS/MDJLBYR y Notificación de Cargo N°365-2025/SGIA/GFyS/MDJLBYR con las siguientes infracciones detectadas; 1.02.1 Constituir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler sin licencia, y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N°29090, su reglamento y modificaciones, 1.01.1 Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación urbana.

Que, mediante **INFORME N°203-2025-LTC/SGIA/GFyS/MDJBYR** de fecha 01 de noviembre del 2025 de valorización de obra-multa, emitido por la profesional arquitecta, que precisa (...) "Que, habiendo realizado la visita al predio el día 28 y 29 de octubre, se observó una habilitación urbana con acceso definido, habilitación de vías, redes de desagüe con buzones, red de conexión eléctrica, y redes de agua potable, se observó la habilitación de lotes para uso de vivienda los que están demarcados 20,707.20 m2. se observa construcciones en 30 lotes de cercos perimétricos de material bloqueta, y construcciones cercadas y con construcciones permanentes de material concreto. La habilitación se desarrolla en un área de material concreto de un (01) piso a más en 22 lotes. Para realizar la valorización de cada construcción, se le asignará una denominación numérica con el fin de establecer su ubicación en el cuadro de valorizaciones. Dicha asignación tiene un carácter referencial, ya que solo se aplica para determinar el valor de la multa. Se realizará según lo constatado, y en base al visor de Google Earth para poder determinar las áreas".

Que, del mismo informe indica (...) que los antecedentes de procedimiento sancionador documentación de multa según los datos tomados de la obra de infracción de acuerdo a los actuados y verificaciones de las edificaciones y de acuerdo al Cuadro de Valores Unitarios Oficial de Edificación Vigente desde el 01 al 31 de Octubre del 2024 según Resolución Directoral N°027-2023-VIVIENDAVMVU-DGPRVL publicada el 17 de noviembre de 2023, Resolución Jefatural N 231-2024-INEI (01 octubre 2024) IPC mes de setiembre 2024: 1.72%, y el valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes lima metropolitana y provincia constitucional del callao al 31 de octubre de 2024, el cuadro de valorización de obra correspondiente.

Por lo que en virtud de la tabla antes descrita para imponer la multa se debe calcular el 10% del valor total de la obra según lo precisado en el "Codificador de Infracciones y Escala de Multas de Sanciones Administrativas", aprobado mediante Ordenanza

Municipal N°035-2016, en consecuencia, la multa a imponer es **POR LA SUMA DE S/ 578, 755. 054 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 054/100 SOLES).**

Conforme al **INFORME N° 203-2025- LTC/SGIA/GFYS/MDJBYR**, para la valoración del valor del terreno se utilizará el valor del impuesto al patrimonio predial de la base de contribuyente de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero; el cuadro de valorización de terreno correspondiente es el siguiente:

Unidad	Costo Unitario	Ha	Total
Terreno	S/. 37988.00	2.071	S/.78,673.15
Total	Sub valor estimado de multa (25% del valor del terreno)		19 668.29
	Valor total estimado de la multa		S/. 19 668.29

Por lo que en virtud de la tabla antes descrita para imponer la multa se debe calcular el 25% del valor total del terreno según lo precisado en el "Codificador de Infracciones y Escala de Multas de Sanciones Administrativas", aprobado mediante Ordenanza Municipal N°035-2016, en consecuencia, la multa a imponer es **POR LA SUMA DE S/ 19, 668. 29 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 29/100 SOLES).**

Que, mediante **INFORME N°515-2025/SGIA-GFYS/MDJBYR**, teniendo como referencia el **INFORME N°282-2025/EPF-GFYS/MDJBYR**; requiere ampliación de plazo para resolver procedimiento administrativo sancionador.

Que, el **INFORME N°282-2025/EPF-GFYS/MDJBYR** expresa los motivos excepcionales para poder ampliar el plazo indicando: (...) **2.7** Se ha revisado el sistema de consultas de información pública-PIDE de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, (cuyo respaldo informático cuenta este despacho) se pudo verificar que la propiedad situada en Ubicación Rural Unidad Catastral N°20200 - Unidad Catastral Añaspata Grande del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento Arequipa, se encuentra inscrita en la zona registral N° XII- Sede Arequipa, con partida N°01005209, ADVIRTIÉNDOSE en el rubro títulos de dominio que faltan incorporar a más personas en el presente procedimiento administrativo sancionador; siendo los siguientes:

	COPROPIETARIO INFRACTOR	DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
1.	Asociación de vivienda Quinta Jardin del Amanecer	RUC N° 20455272557 y partida registral N° 11139445
2.	Ana María Figueroa Paredes	DNI N° 43539334
3.	Yolanda Saldivar Huamanguillas	DNI N° 47638754
4.	La sociedad conyugal conformada por Juan Carlos Guzman Jiménez y Carolina Chinchay Guerra	DNI N° 29652678 y DNI N° 30860561
5.	Juana Lizbeth Huamani Quispe	DNI N° 80003238
6.	Andy Leonel Bautista Ramos	DNI N° 76931771

2.8 Por otro lado, la excesiva carga que tiene la subgerencia de instrucción administrativa en cuanto a la cantidad de expedientes en trámite, causa que ha impedido poder dar trámite oportuno a los procedimientos sancionadores nos vemos en la necesidad de requerir la ampliación de plazo para su tramitación, para poder evaluar los respectivos descargos e informes y si es el caso realizar diligencias que nos ayuden resolver el PAS del administrado. Así mismo, es para salvaguardar el debido procedimiento y el derecho de defensa del administrado.

Que mediante Resolución de gerencia N°323-2025-MDJBYR/GFYS de fecha 20 de noviembre del 2025 emitido por el gerente de fiscalización y sanciones. De ampliación de plazo y inserción de los administrados investigados.

Que, en fecha 04 de febrero del 2026, se remite el **INFORME FINAL DE INSTRUCCIÓN N°039-2026/SGIA/GFYS/MDJBYR**, a la Autoridad Decisoria, el cual concluye: (...), **ACUMULAR** los expedientes N° 062-2025 y N°365-2025 de conformidad con lo establecido en el artículo 160° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. señalándose que "La autoridad responsable de la instrucción, por propia iniciativa o a instancia de los administrados, dispone mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión", que permite la acumulación de expedientes administrativos y resolver en un solo acto administrativo, por tener pretensiones conexas que se justifican con los mismos fundamentos, con la finalidad de procurar realizar el menor número de actos procesales en resguardo del principio de celeridad; en virtud a los argumentos esgrimidos en el presente informe final de instrucción.

Se debe imponer una multa quienes responderán en **FORMA SOLIDARIA**, los siguientes copropietarios según la Partida Registral N° 01005209, inscrita en la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa: Esdras Ricardo Medina Minaya, Luis Alberto Surco Choque, Leny María Araca Quispe, Alexander Luis Rodríguez Chávez, Lourdes Mara Gutierrez Molleapaza, Walter Enzo Esquivel Castro, Rosa Surco Choque, Paulo Cesar Portugal Vargas, Policarpio Miguel Corrales Zegarra, Ana María Galdós Postigo, Ronald Gustavo Velazco García, la Asociación de Vivienda Quinta Jardín del Amanecer, Ana María Figueroa Paredes, Yolanda Saldivar Huamanguillas, Juan Carlos Guzmán Jiménez, Carolina Chinchay Guerra y Andy Leonel Bautista Ramos, del bien inmueble ubicado en Ubicación Rural - Unidad Catastral N.° 20200, Unidad Catastral Añaspata Grande, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, **ASCENDIENTE A LA SUMA TOTAL DE S/ 598, 423. 83 (QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTI TRES MIL CON 83/100 SOLES)**; por la comisión de la infracción tipificada en el Infracción del **numeral 1.01.1** Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación Urbana, por el monto de **S/ 19, 668. 29 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 29/100 SOLES)** Y por la comisión de la infracción tipificada en el Infracción del **numeral 1.02.1** Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N° 29090, su reglamento y modificaciones, por el monto de **S/ 578, 755. 054 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 054/100 SOLES)**. **ARCHIVAR** el presente procedimiento administrativo sancionador en el extremo donde se señaló como presuntos infractores a Jhony Joel Machaca Mamani, Dominga García Juárez, Ceferino Lázaro Pacompia Chata, por los argumentos señalados en el presente informe final de instrucción.

Que, del **INFORME FINAL DE INSTRUCCIÓN N° 039-2026/SGIA/GFYS/MDJLBYR**, que es válidamente notificado, con Cédula de Notificación N° 2915, **Cédula de Notificación N° 02926**, **Cédula de Notificación N° 2912**; **Cédula de Notificación N° 2922**; **Cédula de Notificación N° 2927**; **Cédula de Notificación N° 2930**; **Cédula de Notificación N° 2925**; **Cédula de Notificación N° 2929**; **Cédula de Notificación N° 2911**; **Cédula de Notificación N° 2916**; **Cédula de Notificación N° 2918**; **Cédula de Notificación N° 2913**; **Cédula de Notificación N° 2914**; **Cédula de Notificación N° 2921**; **Cédula de Notificación N° 2928**; **Cédula de Notificación N° 2919**; **Cédula de Notificación N° 2920**; **Cédula de Notificación N° 2931**; constancia de notificación de la ciudad de Lima; constancia de notificación de la ciudad de Puno; constancia de notificación de la ciudad de Majes; otorgándole al administrado **el plazo de 05 días hábiles para que realice su descargo**, y con su presentación o no, proceder a emitir la Resolución de sanción o archivamiento.

Que, mediante **NOTIFICACIÓN DE CARGO N° 062-2025/SGIA/GFYS/MDJLBYR**, se dio inicio al Procedimiento Administrativo Sancionador (PAS), por la presunta comisión **de Infracción del numeral 1.01.1** Habilitación y/o acondicionamiento de terrenos rústicos con fines de vivienda y otras sin contar con resolución de licencia de habilitación Urbana **Infracción del numeral 1.02.1** Construir, remodelar, ampliar, restaurar, demoler, sin licencia y/o cumplir los procedimientos que establece la ley N° 29090, notificándose la respectiva imputación de cargos conforme a lo previsto en el artículo 255 y siguientes del **TUO de la Ley N. 27444**. A los administrados identificados hasta ese momento del PAS. Que, durante el desarrollo de las actuaciones de investigación y en ejercicio de la potestad del órgano instructor de la autoridad administrativa, se identificó la presunta participación de nuevos administrados en los mismos hechos materia de investigación.

Que, mediante **RESOLUCIÓN N° 323-2025 MDJLBYR/GFYS** de ampliación de plazo, se dispuso incorporar a los nuevos presuntos infractores al PAS, ordenándose la emisión y notificación de las respectivas imputaciones de cargo, generándose para tal efecto la **NOTIFICACIÓN DE CARGO N° 365-2025/SGIA/GFYS/MDJLBYR**, a fin de garantizar el debido procedimiento y el derecho de defensa de dichos administrados. Que, ambos expedientes derivan de los mismos hechos, guardan conexidad objetiva y probatoria, y se encuentran en etapa previa a la emisión de la resolución final.

Que, el artículo 160 del **TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que la autoridad administrativa puede disponer la acumulación de procedimientos cuando exista conexión entre ellos, sea por identidad de sujetos, hechos o fundamentos, siempre que ello contribuya a la economía procesal y no afecte el derecho de defensa. Que, asimismo, el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del citado cuerpo normativo reconoce el Principio del Debido Procedimiento, garantizando a los administrados el derecho a exponer sus argumentos, ofrecer pruebas y obtener una decisión motivada.

Que, conforme al Principio de Economía Procesal y Celeridad (numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444), la autoridad administrativa debe dirigir el procedimiento evitando actuaciones innecesarias y procurando decisiones integrales respecto de hechos vinculados. Que, la acumulación no vulnera el derecho de defensa de los administrados, toda vez que cada uno ha sido debidamente notificado con la respectiva imputación de cargos otorgándosele plazo para presentar descargos y ofrecer medios probatorios.

Que, al existir identidad sustancial de hechos investigados y conexidad directa entre los sujetos involucrados, corresponde disponer la acumulación de el Expediente que contiene **Notificación de Cargo N° 365-2025/SGIA/GFYS/MDJLBYR** al Expediente de la **Notificación de Cargo N° 62-2025/SGIA/GFYS/MDJLBYR**, a fin de emitir una única resolución final que determine, de manera integral y coherente, la eventual responsabilidad administrativa de todos los administrados involucrados. Que, dicha acumulación permite una valoración conjunta de los medios probatorios actuados, garantiza uniformidad en el criterio sancionador y optimiza la función administrativa, sin generar indefensión a las partes.



MUNICIPALIDAD DISTRITO
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

Que, el Procedimiento Administrativo Sancionador se ha tramitado conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N°004-2019-JUS, respetándose los principios de legalidad, debido procedimiento, tipicidad y razonabilidad.

Que, al respecto, debemos tener en consideración que el procedimiento administrativo sancionadores aquel mecanismo compuesto para un conjunto de actos destinados a determinar la omisión o no de una infracción administrativa, con la finalidad de acreditar la responsabilidad del administrado frente al ejercicio del ius puniendi estatal; procedimiento que debe encontrarse regulado en el marco de lo previsto en el numeral 2 del artículo 248 del TUO de la Ley N°27444, que dispone que conforme al Principio del Debido Procedimiento, no se pueden imponer sanciones sin que se haya tramitado el procedimiento respectivo, respetando las garantías del debido procedimiento. Los procedimientos que regulen el ejercicio de la potestad sancionadora deben establecer la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, encomendándolas a autoridades distintas.

Que, conforme al artículo 246 del TUO de la Ley N°27444, la responsabilidad administrativa es objetiva, bastando la verificación de la conducta infractora para atribuir responsabilidad.

Que, debe mencionar que el TUO de la Ley 27444 en su artículo 257 donde señala que las Eximentes y atenuantes de responsabilidad por infracciones según el literal **f) La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 255.** Que, en este contexto debe considerarse que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 173 del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, sobre la carga de la prueba "173.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas o aducir alegaciones"; en ese sentido, sin obviar el principio de oficialidad propia del procedimiento administrativo, ofrecer elementos probatorios conducentes a verificar la verdad de los hechos es eventualmente interés de los administrados como componentes del debido procedimiento administrativo. En el presente caso el administrado ha presentado sus descargos a la imputación descrita.

Que, cabe señalar que la legislación actual contempla que las entidades públicas pueden aplicar sanciones por infracción a sus normas siempre que se sujeten al procedimiento establecido y respetando las garantías del debido proceso, en tal sentido una sanción administrativa será aplicada válidamente en la medida que haya llevado a cabo el debido procedimiento sancionador previsto en la Ley N°27444, Ley de procedimiento administrativo general. Esto en concordancia con la facultad fiscalizadora del gobierno local establecida en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, tomando en cuenta señalado en el artículo 248 del TUO de la Ley 27444, se indica los Principios de la potestad sancionadora administrativa y, en su **numeral 4** se alude al **Principio De Tipicidad**, que consiste en el grado de predeterminación normativa de los comportamientos típicos proscribiendo supuestos de interpretación extensiva o analógica, lo cual significa que solo cabe sancionar un hecho cuando este se encuentre precisamente definido y esté claramente descrito como infracción punible; de ello habiendo hecho la evaluación correspondiente se identificó los hechos tipificados prescrito en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas, aprobado con la Ordenanza Municipal N°035-2016-MDJLBYR. Que, el **numeral 8** alude al **principio de Causalidad** que, en aplicación del **principio de causalidad**, la sanción debe recaer en el administrado que realizó la conducta tipificada como infracción administrativa es decir, la norma exige que la asunción de la responsabilidad debe corresponder a quien incurrió en la conducta prohibida por la ley, a decir de **Morón Urbina "(...) Conforme a este principio resultará condición indispensable para la aplicación de cualquier sanción a un administrado que su conducta satisfaga una relación de causa adecuada al efecto, esto es, la configuración del hecho previsto en el tipo como sancionable. (...)".** De lo expresado se atribuye la responsabilidad administrativa al conductor del establecimiento.

Que, respecto a la responsabilidad administrativa vinculada a la condición de propietario o poseedor, la responsabilidad administrativa en materia urbanística no se determina exclusivamente por el porcentaje de acciones y derechos inscritos en el Registro, sino por la condición de propietario, copropietario, quien ejerza dominio o disposición material sobre el predio donde se verifica la infracción. De acuerdo con el artículo 3 y concordantes de la Ley N°29090, están obligados a cumplir las disposiciones sobre habilitación urbana y edificación los propietarios y/o quienes ejecuten obras en el predio, sin establecer distinción respecto al porcentaje de participación en acciones y derechos. La copropiedad genera responsabilidad solidaria frente a la administración, en el régimen de copropiedad, cada copropietario ejerce derechos sobre la integridad del bien común, no sobre una parte físicamente determinada (salvo independización formal). Mientras el predio no se encuentre independizado registral y técnicamente, el terreno constituye una unidad inmobiliaria indivisa, por lo que las obligaciones administrativas recaen sobre todos los copropietarios. En consecuencia, la municipalidad no está obligada a fraccionar la imputación en función al porcentaje ideal inscrito. La infracción urbanística se configura sobre el predio como unidad física, no sobre cuotas ideales. La infracción de no contar con habilitación urbana recae sobre el predio en su integridad

La inexistencia de habilitación urbana es una condición objetiva del predio. No depende del porcentaje adquirido ni del ejercicio individual de actos constructivos. Si el terreno carece de habilitación urbana aprobada, la infracción subsiste respecto de todos quienes ostenten derechos reales sobre el mismo. Por tanto, el argumento referido al porcentaje adquirido no exime ni atenúa responsabilidad administrativa, dado que la obligación de cumplir la normativa urbanística es inherente a la titularidad del predio.

Respecto a la infracción se configura por la ejecución de obra en el predio sin licencia, que conforme al artículo 28 y siguientes de la Ley N° 29090, toda edificación requiere licencia previa otorgada por la municipalidad competente. Si en el predio se ha ejecutado obra sin contar con licencia:

La infracción es objetiva.

Se configura por el solo hecho de ejecutar obra sin autorización previa.

Respecto a la responsabilidad del propietario, aunque no haya ejecutado materialmente la obra, en materia urbanística no se limita al ejecutor material, sino que también alcanza al propietario o copropietario del inmueble, en su calidad de titular del bien y beneficiario potencial de la obra. En aplicación de los principios del derecho administrativo sancionador (causalidad y responsabilidad), la administración puede imputar responsabilidad a quienes:

- Son titulares del predio.
- Han permitido, tolerado o no han impedido la ejecución de obra en bien de su propiedad.

Respecto a la Indivisión del bien y ausencia de delimitación física, si el porcentaje adquirido corresponde a acciones y derechos sobre un bien no independizado, no existe delimitación física que permita sostener que "en su parte" no se realizó construcción, pues jurídicamente no existe una fracción materialmente diferenciada.

Mientras no exista subdivisión e independización aprobada conforme a la normativa vigente, cualquier edificación en el terreno afecta la unidad predial en su conjunto. La simple afirmación de no haber construido en "su porcentaje" no desvirtúa la infracción, máxime cuando el bien es indiviso.

Respecto a la delimitación contractual no equivale a subdivisión urbana aprobada, el hecho de que en las escrituras públicas se describan linderos, medidas perimétricas o áreas específicas no constituye subdivisión urbana válida, ni equivale a habilitación urbana aprobada. Conforme a la Ley N°29090, la subdivisión de un lote urbano constituye un procedimiento administrativo sujeto a aprobación municipal previa, el cual requiere:

- Evaluación técnica.
- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.
- Aprobación mediante acto administrativo expreso.
- Inscripción registral posterior.

Una delimitación consignada en instrumento público es un acto de naturaleza civil, pero no reemplaza ni suple el procedimiento administrativo obligatorio. La subdivisión produce efectos jurídicos solo con aprobación municipal, el artículo 3 y concordantes de la Ley N°29090 establecen que toda subdivisión, independización o fraccionamiento de predios urbanos requiere autorización municipal previa.

En consecuencia:

- Mientras no exista resolución municipal que apruebe la subdivisión.
- Y mientras no se encuentre formalmente independizado el predio en el registro correspondiente.

El inmueble mantiene su condición de unidad inmobiliaria indivisa frente a la administración pública.

La sola manifestación de voluntad de las partes en una escritura pública no genera efectos urbanísticos ni administrativos.

Respecto a la expresión "listos para subdividir" carece de relevancia jurídica, el hecho de que los instrumentos públicos describan áreas individualizadas o señalen que los copropietarios se encuentren "listos para subdividir":

- No constituye acto administrativo aprobatorio.
- No otorga autorización tácita.
- No exime del cumplimiento de los requisitos técnicos y legales exigidos por la normativa urbanística.

En materia administrativa rige el principio de legalidad, por el cual la autoridad solo puede reconocer derechos cuando se ha cumplido integralmente el procedimiento previsto en la ley. No existe en nuestro ordenamiento la figura de la "subdivisión automática" por escritura pública.

Respecto a la formalización civil no convalida la infracción urbanística, la inscripción de acciones y derechos o la delimitación convencional entre copropietarios pertenece al ámbito del derecho civil; sin embargo, las infracciones imputadas (falta de habilitación urbana y edificación sin licencia) pertenecen al ámbito del derecho administrativo sancionador.

El cumplimiento de formalidades civiles:

- No sustituye la licencia de edificación.
- No sustituye la habilitación urbana.
- No convalida actos ejecutados sin autorización municipal.

Las competencias municipales en materia urbanística son de orden público y de cumplimiento obligatorio.

La inexistencia de subdivisión aprobada mantiene la responsabilidad conjunta

Mientras no exista:

- Resolución municipal aprobando subdivisión.
- Independización registral válida.
- Cumplimiento de aportes reglamentarios y parámetros urbanos.


El predio continúa siendo una unidad, y cualquier infracción verificada en él afecta a todos los titulares de derechos sobre el mismo.

Que, según lo establecido en el TUO de Ley de procedimientos Administrativo General, Ley N°27444, en el artículo 239.- definición de la actividad de fiscalización, constituye el conjunto de actos y diligencias de investigación, supervisión, control o inspección sobre el cumplimiento de las obligaciones, prohibiciones y otras limitaciones exigibles a los administrados; Asimismo, el artículo 240.- Facultades de las entidades que realizan actividad de fiscalización. Dentro de las facultades la norma precisa que la actividad fiscalizadora son partes de las actividades comerciales en el distrito, parte de estas actividades implican interrogar no

necesariamente al encargado o conductor del establecimiento; ya que el desenvolvimiento de su actividad y la verificación de la misma puede darse en cualquier momento; asimismo en el numeral 2 del artículo 244 del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General N°27444, señala: Las actas de Fiscalización dejan constancia de los hechos verificados durante la diligencia, salvo prueba en contrario.

Que, cabe señalar que la actual contempla que las entidades públicas pueden aplicar sanciones por infracción a sus normas siempre que se sujeten al procedimiento establecido y respetando las garantías del debido proceso, en tal sentido una sanción administrativa será aplicada válidamente en la medida que haya llevado a cabo el debido procedimiento sancionador previsto en la Ley N°27444, Ley de procedimiento administrativo General. Esto en concordancia con la facultad fiscalizadora del gobierno local establecida en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Abundemos un poco más en esta justificación desde la perspectiva de la dogmática jurídica. El derecho a edificar (*ius aedificandi*) forma parte del contenido del derecho de propiedad, que en términos sencillos faculta al propietario a patrimonializar el volumen de aprovechamiento constructivo (potencial edificatorio) determinado por la zonificación contenida en los instrumentos de planificación urbana; concretamente, por el reglamento de zonificación, el cual contiene los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a los predios situados dentro del ámbito de intervención del respectivo plan. Por ello, la intervención administrativa en la propiedad predial urbana condiciona que la ejecución regular de una edificación requiera la obtención previa de una licencia emitida por la municipalidad distrital en ejercicio de su función de control urbano preventivo, para que posteriormente se solicite la conformidad de obra al término de la ejecución del proyecto inmobiliario. Frente a la problemática del alto índice de edificaciones informales, la Administración Pública debe ejercer sus competencias y funciones bajo el principio de proporcionalidad y razonabilidad en tanto límite al poder público, más aún cuando se impone restricciones a los derechos individuales de los administrados mediante actos de gravamen. La proporcionalidad y razonabilidad justifica que se matice el control urbano, habilitando la posibilidad de declarar las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal, siempre que sus características físicas sean compatibles con la legalidad urbanística.



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

Que, en el Anexo 1 de la mencionada Ordenanza, en el artículo 13, respecto a la responsabilidad de la infracción, señala que: "**El propietario del bien, el conductor del vehículo, el conductor del establecimiento, el poseedor del bien, el responsable de la obra, el titular de la Licencia de demolición y/o Edificación, sean persona natural o jurídica, son responsables administrativos de las infracciones contempladas en la presente ordenanza municipal vinculados en su propia conducta y/o actividad**". En los casos en que el incumplimiento de las obligaciones previstas en un dispositivo legal corresponda a varias personas, **estas responderán solidariamente, por las consecuencias de las infracciones que cometan**".

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

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

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 RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°063-2026-MDJLBYR-GFYS, del 04 de marzo del 2026, por tanto, resultaría imposible aducir la interpretación distinta de las pruebas producidas, al ser inexistentes.
- Por otro lado, en una apelación que se sustente en cuestiones de puro derecho, la controversia se circunscribe a la correcta aplicación de una ley y siempre que no existan hechos que probar. Efectivamente, cuando hablamos de cuestiones de puro derecho nos referimos a que la autoridad administrativa que expidió el acto ha inaplicado una norma jurídica, o se ha producido indebidamente la aplicación de una norma jurídica o se ha interpretado indebidamente una norma jurídica. Lo cual tampoco ha sido aducido por el apelante en su escrito, el cual carece de sustento fáctico y jurídico que demuestre que la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°063-2026-MDJLBYR-GFYS, del 04 de marzo del 2026, 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° 190-2026 -OGAJ-MDJLBYR de fecha 08 de MAYO del 2026 señala del análisis integral, y en aplicación del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS, se advierte que de la revisión de los actuados, que el recurso de apelación interpuesto por el administrado Paulo César Portugal Vargas, representado por María Antonieta Vargas López, corresponde concluir que el recurso impugnatorio interpuesto contra la Resolución de Gerencia N.°063-2026-MDJLBYR/GFyS deviene en INFUNDADO, al no haberse acreditado vulneración alguna al debido procedimiento administrativo, ni a los principios de causalidad, legalidad, razonabilidad o motivación previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N.°27444, aprobado mediante Decreto Supremo N.°004-2019-JUS.

En efecto, de la revisión del expediente administrativo se verifica que el Procedimiento Administrativo Sancionador ha sido tramitado respetando las garantías del debido procedimiento, conforme al numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar y al artículo 248 del TUO de la Ley N.°27444, habiéndose otorgado al administrado la posibilidad de ejercer plenamente su derecho de defensa mediante notificaciones válidas, presentación de descargos, actuación probatoria y acceso a los actuados del expediente. Asimismo, la acumulación de expedientes dispuesta mediante Resolución de Gerencia N.°323-2025-MDJLBYR/GFyS se encuentra debidamente sustentada en el artículo 160 del TUO de la Ley N.°27444, al existir identidad objetiva, probatoria y conexidad entre los hechos investigados, no evidenciándose afectación alguna al derecho de defensa. Respecto al argumento referido a la supuesta vulneración del principio de causalidad y responsabilidad personalísima, debe precisarse que en materia urbanística la responsabilidad administrativa no se limita únicamente al ejecutor material de la obra, sino que alcanza también a los propietarios y copropietarios del predio donde se verifica la infracción.

Conforme al artículo 8 de la Ley N.°29090, los titulares de derechos reales sobre el predio están obligados a obtener las licencias correspondientes para habilitar y edificar. En el presente caso, se encuentra plenamente acreditado que el predio matriz identificado como Unidad Catastral N.°20200 constituye un bien indiviso, sin habilitación urbana aprobada ni independización registral, por lo que las infracciones detectadas recaen sobre la integridad del inmueble y comprometen solidariamente a todos los copropietarios. En tal sentido, el argumento del recurrente referido a que únicamente posee un porcentaje ideal de acciones y derechos no desvirtúa su responsabilidad administrativa, toda vez que mientras no exista subdivisión formal aprobada por la autoridad municipal competente, el predio mantiene jurídicamente su condición de unidad inmobiliaria indivisa frente a la Administración Pública. La responsabilidad solidaria aplicada encuentra sustento expreso en el artículo 13 del Anexo 1 de la Ordenanza Municipal N.°035-2016-MDJLBYR, norma de carácter obligatorio emitida conforme al artículo 46 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

De igual forma, carece de sustento la alegación referida a la supuesta nulidad del Informe Técnico N.°203-2025-LTC/SGIA/GFyS/MDJLBYR por el uso de imágenes satelitales de Google Earth. Dicho instrumento tecnológico constituye un medio auxiliar válido de apoyo técnico para la verificación y delimitación referencial de áreas, el cual fue complementado con inspecciones in situ, actas de constatación y valorizaciones técnicas efectuadas por profesional competente. En consecuencia, no se advierte afectación al principio de verdad material previsto en el artículo IV del TUO de la Ley N.°27444, más aún cuando el administrado no ha aportado prueba técnica idónea que desvirtúe objetivamente las constataciones efectuadas por la autoridad administrativa. Asimismo, no se configura motivación aparente ni insuficiente, puesto que la resolución impugnada desarrolla de manera expresa las razones jurídicas y técnicas que sustentan la responsabilidad administrativa atribuida, valorando los descargos formulados y explicando la imposibilidad jurídica de individualizar sectores físicos en un predio no independizado.

Finalmente, respecto al principio de proporcionalidad, la multa impuesta y la medida complementaria de demolición se encuentran previstas en el Cuadro de Infracciones y Escala de Multas aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º035-2016-MDJLBYR, habiéndose determinado conforme a criterios técnicos objetivos relacionados con el valor de la obra ejecutada y la gravedad de las infracciones urbanísticas verificadas. En consecuencia, al no haberse acreditado vicio de nulidad alguno ni afectación a derechos fundamentales del administrado, corresponde confirmar la resolución impugnada en todos sus extremos.

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° 190-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de APELACIÓN interpuesto por el administrado PAULO CESAR PORTUGAL VARGAS representado por MARIA ANTONIETA VARGAS LOPEZ, signado con Expediente N°7000-2026, de fecha 27 de marzo del 2026, contra la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°063-2026-MDJLBYR/GFYS, del 04 de marzo del 2026, 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 Fiscalización y Sanciones para su cumplimiento, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.

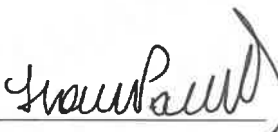
ARTÍCULO CUARTO. - **NOTIFICAR** la presente resolución al administrado PAULO CESAR PORTUGAL VARGAS en Avenida Salaverry N°307, Lara, distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo 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 CÚMPLASE.

c: Archivo
Recurrente
OGAJ
GFYS
OTlyC

592038


Abg. Florencia Pacheco Ponce
Gerente Municipal