



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

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 203-2026 GM-MDJLBYR

José Luis Bustamante y Rivero, 15 de julio del 2026

VISTO: RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°073-2026-GM-MDJLBYR y demás antecedentes

CONSIDERANDO:

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".

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".



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

DESLINDE DE RESPONSABILIDADES: Por último, para cerrar el procedimiento de nulidad oficio, téngase a consideración que el numeral 11.3 del artículo 11, del TUO de la Ley N° 27444, dispone que: "La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico".

Que, mediante Expediente 22193-2024 de fecha 31 de octubre del 2024, la administrada MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA presento habitación Urbana de Lote Único del predio urbano ubicado en Calle Locumba N°102, Urb. Salaverry, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y departamento de Arequipa.

Que mediante Expediente 25834-2024 de fecha 20 de diciembre del 2024, la administrada MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA, solicito Silencio Administrativo Positivo sobre el trámite de Habitación Urbana de Lote Único ingresado con fecha 31 de octubre del 2024, aduciendo que ya había transcurrido el plazo de atención y no haber obtenido respuesta.

Que mediante Carta N° 392-2024-SGPUYC/MDJLBYR de fecha 31 de diciembre del 2024 se le informo a la administrada MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA la existencia de discrepancias encontradas en atención al expediente N°22193-2024 en el que solicita Habitación Urbana de Lote Único del predio Calle Locumba N°102-Urb Salaverry, distrito de José Luis Bustamante y Rivero.

Que mediante Expediente 1036-2025 de fecha 16 de enero del 2025, la administrada MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA presento su levantamiento de observaciones respecto a la carta N°392-2024-SGPUYC/MDJLBYR

Que mediante Carta N°050-2025-SGPUYC-GDU/MDJLBYR se le informó a la administrada que su solicitud sigue observada ya que aun no subsana ciertos errores que fueron previstos y por ende se declara Improcedente la solicitud de habitación urbana presentada

Que, con Expediente 7663-2025 la administrada presenta recurso de apelación contra Carta N°050-2025-SGPUYC-GDU/MDJLBYR en los que expone que :

(...) Se declara la solicitud improcedente 1) por un error material de la memoria descriptiva, y 2) por la no presentación de los certificados de factibilidad de servicios. Se declara improcedente la solicitud de habitación urbana sin ninguna motivación o justificación.

(...)La municipalidad visó en el año 2022, los planos del predio submateria con el gráfico del polígono y con coordenadas en el sistema PSAD 56. Y fueron los mismos, con los que se inscribió en los registros públicos(...)

(...) la ley es clara y prescribe "toda información a partir de la ley del catastro la información técnica se deberá trabajar en el datum WGS 84; asimismo, la municipalidad de Bustamante y Rivero cuenta con catastro, y como ente generador de catastro está en la posibilidad de señalar las coordenadas oficiales, o hacer la corrección de las coordenadas inscritas en datum PSAD 56. Por lo tanto, la municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero no puede ceder ante la información registrada en registros públicos, porque dichas coordenadas registradas únicamente tienen como objetivo ubicar el predio en el espacio(...)

(...) se trata únicamente de error humano al momento al subsanar la documentación; que de ninguna manera acarrea en la improcedencia del pedido de la recurrente; por tanto, el acto administrativo es nulo por carecer de motivación que justifique una sanción con la improcedencia del pedido de la habitación urbana.(...)

(...) Respecto a la no presentación de los certificados de factibilidad de servicios básicos; no se tiene ninguna motivación o justificación en contra de los argumentos de la subsanación de los recurrentes(...)

(...) Los administrados antes de presentar el expediente preguntaron cómo cumplir con los requisitos de factibilidad de servicios; asimismo, durante la tramitación del expediente se conversó con el Arq. José A. Enciso Miranda, quien aceptó que dichos requisitos quedaban cumplidos con la presentación de los recibos de los servicios de agua, luz y desagüe del predio submateria.

(...) No obstante, no se dio ninguna respuesta o fundamentación en contrario para declarar la improcedencia del pedido. Por lo que, la carta que se impugna es nula por contravenir las normas sobre habitación urbana; es decir, el inciso b) del art. 20.1 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por D.S. N.° 029-2019-VIVIENDA(...)

(...) En consecuencia, los funcionarios municipales tienen que analizar cada requisito que sea conforme a la realidad de cada caso concreto; razón por la cual existe la inspección. Y no puede ser solo una mesa de partes y verificador de requisitos legales. En el presente caso se argumentó que el predio objeto de cambio de uso de rústico a urbano cuenta con todos los servicios básicos; y ya no es necesario preguntar o consultar a las entidades prestadoras de los servicios si brindará o no el servicio, debido a que el inmueble ya cuenta con los servicios. Por lo tanto, el acto impugnado adolece de vicio insubsanable por no haber expresado la debida motivación conforme al art. 6 del TUO de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Finalmente, bajo declaración afirmamos categóricamente que el predio cuenta con los servicios básicos instalados, incluso desde antes de la misma creación del distrito (1995); por lo que, como puede apreciarse, se tiene autoavalúo cancelado desde el año 1996 en adelante.(...)



Que mediante Carta N° 041-2025-GDU/MDJLBYR de fecha 20 de junio del 2025, se le informa a la administrada que la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emite una respuesta en cuanto a orientación técnica no en cuanto a la existencia de un procedimiento alguno que habilite decisión administrativa y por ende no correspondería la emisión de resolución revisada con el Exp N° 7663-2025 y se devuelve la apelación presentada por el administrado al no ser un acto resolutorio

Que mediante resolución de Gerencia N° 200-2025-GDU-MDJLBYR, de fecha 27 de agosto del 2025, se declara improcedente el trámite de habilitación urbana de lote único, presentado por el administrado MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA, contenido en el Expediente N° 22193-2024 y todos sus actuados

Que mediante Expediente N° 20581-2025, de fecha 22 de septiembre del 2025 la administrada presenta recurso de apelación contra Resolución de Gerencia N° 200-2025-GDU-MDJLBYR en los términos siguientes:

(...) Se declara la solicitud improcedente 1) por la no existir sustento jurídico que permita la sustitución de los certificados de factibilidad de servicios. Se declara improcedente la solicitud de habilitación urbana sin ninguna motivación o justificación.

(...)Respecto a la no presentación de los certificados de factibilidad de servicios básicos; no se tiene ninguna motivación o justificación en contra de los argumentos de la subsanación de los recurrentes.

(...) Los administrados antes de presentar el expediente preguntaron cómo cumplir con los requisitos de factibilidad de servicios; asimismo, durante la tramitación del expediente se conversó con el Arq. José A. Enciso Miranda, y aceptó que dichos requisitos quedaban cumplidos con la presentación de los recibos de los servicios de agua, luz y desagüe del predio submateria. Conforme al art. 41 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana, cada municipio declarará habilitación urbana de oficio de conformidad con su realidad local.

(...) No obstante, no se dio ninguna respuesta o fundamentación en contrario para declarar la improcedencia del pedido. Por lo que, la resolución que se impugna es nula por contravenir las normas sobre habilitación urbana; es decir, el inciso b) del art. 20.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación(...)

(...) En consecuencia, los funcionarios municipales tienen que analizar cada requisito que sea conforme a la realidad de cada caso concreto; razón por lo cual existe la inspección. Y no puede ser solo una mesa de partes y verificador de requisitos legales. En el presente caso se argumentó que el predio objeto de cambio de uso de rústico a urbano cuenta con todos los servicios básicos; y ya no es necesario preguntar o consultar a las entidades prestadoras de los servicios si brindará o no el servicio, debido a que el inmueble ya cuenta con los servicios. Por lo tanto, el acto impugnado adolece de vicio insubsanable por no haber expresado la debida motivación conforme al art. 6 del TUO de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.(...)

(...) En aplicación de los principios de informalismo y razonabilidad, previstos en los numerales 1.11 y 1.6 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.° 27444, la administración debió valorar el cumplimiento sustancial del requisito de factibilidad de servicios básicos, más allá de la forma documental exigida. Los recibos presentados acreditan que el predio cuenta efectivamente con los servicios de agua, luz y desagüe, cumpliendo el fondo del requisito establecido por la normativa de habilitación urbana. Por tanto, la decisión de declarar improcedente la solicitud por no presentar certificados específicos, pese a haberse demostrado la existencia de los servicios, resulta desproporcionada y contraria a la realidad del caso concreto, vulnerando el derecho del administrado a una evaluación razonable y no meramente formalista.

Finalmente, bajo declaración afirmamos categóricamente que el predio cuenta con los servicios básicos instalados, incluso desde antes de la misma creación del distrito (1995); por lo que, como puede apreciarse, se tiene autoevaluó cancelado desde el año 1996 en adelante(...)

Que mediante resolución de Gerencia Municipal N° 260-2025-GM-MDJLBYR, de fecha 03 de noviembre del 2025, se declara fundado el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada Milagros Fernanda Surco Apaza, signado con el Expediente N° 20581-2025 de fecha 22 de septiembre del 2025 y Revocar la Resolución Gerencia N° 200-2025-GDU/MDJLBYR y que la Gerencia de desarrollo Urbano continúe con el trámite de habilitación Urbana de Lote Único

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 GERENCIA 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



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
BUSTAMANTE
Creado por Ley N° 28455
AREQUIPA - PERÚ

posibles impugnaciones y garantizando un manejo eficiente de los expedientes de ser el caso, quedando como precedente la presente resolución de ser el caso.

Se 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.

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 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 Procedimiento 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 conductor, inquilino, arrendatario, etc.
- 2 De acuerdo con la definición establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el terreno deberá estar circundado totalmente por zonas con habilitaciones urbanas aprobadas y/o ejecutadas por conducto regular.
El área máxima del predio para ser considerado isla rústica deberá ser igual o menor al tamaño promedio de la propiedad agrícola en el Distrito Regante, es decir 1.18 ha.
El predio deberá tener un propietario único, que se exhibirá con certificado litera de dominio.
El predio deberá ser destinado para uso Residencial de Alta Densidad, como mínimo R-6, con sus compatibilidades, comprendiendo el manejo sustentable del mismo y destinado a Edificios Multifamiliares o Conjuntos Habitacionales Residenciales.
- 3 Del área bruta del terreno se considera que el 30% estará destinado a edificaciones, mientras que el 70% restante se incluirá los aportes reglamentarios en un único terreno de manera integral, mientras que los aportes por Restauración Pública (incluidos en el 70% mencionado) se constituirán en un Parque profusamente forestado y como terreno único.
- 4 En caso de encontrarse cerca de vías primarias, se plantará una vía urbana (anillo) y que conecte las vías existentes de las urbanizaciones colindantes) como parte de las vías lineales intermedias y necesarias para el Sistema Integrado de Transporte.
- 5 El propietario está obligado a presentar el Piantamiento Integral del terreno sujeto a ser declarado isla rústica.
- 6 El terreno deberá pertenecer a los vecinos por la misma altura, debiendo adherirse al PNE, dejando separaciones mínimas con los vecinos.
- 7 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.
- 8 El proyecto podrá acogerse a los beneficios de los programas estatales de vivienda: Tercer Premio, Mi Vivienda, si y solo si cumplen con las condiciones establecidas en el presente Reglamento.
- 9 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 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 (SEDAPAR 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 número, área y linderos, con una antigüedad no mayor de 60 días calendario, o un documento equivalente
- Plano de ubicación y permítalo actualizado, en escala apropiada, indicando las calles y avenidas, firmado por un ingeniero civil, sanitario o arquitecto colegiado
- Memoria descriptiva del terreno. Debe indicar la siguiente información: propietario, ubicación, linderos, área y perímetro del terreno, descripción del proyecto, cálculo probable del consumo, sistema de abastecimiento de agua potable y desague. Debe estar firmado por un ingeniero civil, sanitario o arquitecto colegiado.

Ten en cuenta que este trámite 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° 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 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 declaró

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 con Expediente 2982-2026 de fecha 06 de febrero del 2026 , la administrada MILAGROS FERNANDA SURCO APAZA formulo descargos dentro del plazo correspondiente , contra inicio de procedimiento de nulidad de oficio de la Resolucion de Gerencia Municipal N°260-2025-GM-MDJLBYR , en la que expone que :

(...) Mediante Resolucion de Gerencia Municipal N°260-2025-GM-MDJLBYR, se declaro FUNDADO el recurso de apelación Interpuesto por la administrada, disponiéndose la continuación del tramite de habilitación urbana , por parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

(...) Con Carta N°005-2026-GM/MDJLBYR , se notifica para la presentación de descargos del Procedimiento de nulidad de oficio de la resolución de gerencia Municipal N°260-2025-GM-MDJLBYR(...).

(...) Debe precisarse que el presente caso se origina en una situación urbanística particular, el predio se ubica en la Denominada desde tiempos inmemoriales "Urbanización Salaverry" (ver Impuesto predial 1997, 1998, 1999) y actualmente pueblo tradicional cerro Salaverry, (ver autoevaluó 2013) dicho asentamiento fue formalizada por COFOPRI con el nombre de "Pueblo Joven Salaverry", con excepción del predio materia del presente trámite, por un descuido en la tramitación administrativa correspondiente de los propietarios, dado el desconocimiento del tema(...)

(...) Por ello, el predio cuenta desde hace varios años con redes de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado debidamente instaladas y operativas, encontrándose dichas redes bajo administración de las entidades prestadoras de servicios correspondientes, lo cual ha sido acreditado mediante los recibos de servicios. (adjunta anexo fotográfico, recibos de servicios). En ese sentido NO existe obra de infraestructura por ejecutar, NO existe ampliación de dotación de servicios, NO existe impacto técnico que evaluar, y NO se requiere intervención alguna sobre las redes existentes. Toda vez que los servicios básicos se encuentra plenamente satisfechos(...)

(...) De conformidad con el artículo 213 del Tuo de la Ley 27444, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10º del mismo cuerpo normativo 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.(...)

(...) Al respecto, el Informe N° 0025-2026-SGPUYC/GDU/MDJLBYR no contiene pronunciamiento alguno respecto a un procedimiento de nulidad de oficio. Por el contrario, se limita a solicitar la aclaración o ratificación de la Resolución de Gerencia Municipal N° 260-2025-GM-MDJLBYR. La Carta N° 005-2026-GM/MDJLBYR de la Gerencia Municipal, Informe N° 011-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica, Informe N° 016-2026-GDU/MDJLBYR de la Gerencia de Desarrollo Urbano, NO EXPLICA de qué manera concreta se habría cumplido las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la LEY N° 27444(...)

(...) Los funcionarios municipales tienen que analizar cada requisito que sea conforme a la realidad de cada caso en concreto; razón por lo cual existe la inspección física . Y no puede ser solo una mesa de partes y verificador de requisitos legales . En el presente caso se argumento que el predio objeto de cambio de uso de rustico a urbano cuenta con todos los servicios básicos ; y ya no es necesario preguntar o consultar a las entidades prestadoras de los servicios si brindara o no el servicio , debido a que el inmueble ya cuenta con los servicios(...)

(...) En aplicación de los principios de informalismo y razonabilidad, previstos en los numerales 1.11 y 1.6 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444, la administración debe valorar el cumplimiento sustancial del requisito de factibilidad de servicios básicos, más allá de la forma documental exigida.(...)

(...) De la afirmación cabe aclarar que el caso en concreto, dado que se trata de un lote único, de m2, (lote promedio), con ocupación y uso de vivienda de tiempos inmemoriales, NO se ha solicitado el incremento de las unidades inmobiliarias que ameriten nuevas instalaciones ni el incremento de flujo de la red, por tanto, no existe carga adicional.

(...) Cabe evidenciar que en la habilitación urbana de lote único solicitado no existen obras de infraestructura debido a que dichas redes ya existen, en ese sentido adjuntar el certificado de factibilidad de servicio no genera diferencia en el trámite de licencia de habilitación urbana solicitado siendo un formalismo innecesario.(...)

(...) **SOBRE EL DEFECTO O LA OMISION DE ALGUNO DE SUS REQUISITOS DE VALIDEZ , SALVO QUE SE PRESENTE ALGUNO DE LOS SUPUESTOS DE CONSERVACION DEL ACTO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 14 .** En el presente caso la finalidad del requisito fue cumplida, el servicio existe, y la decisión administrativa hubiese sido la misma, aun de haberse presentado el documento formal de factibilidad. Por tanto, el supuesto defecto no justifica la nulidad.(...)

(...) **SOBRE LOS ACTOS EXPRESOS O LOS QUE RESULTEN COMO CONSECUENCIA DE LA APROBACION AUTOMATICA O POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO , POR LOS QUE SE ADQUIERE FACULTADES, O DERECHOS , CUANDO SON CONTRARIOS AL ORDENAMIENTO JURIDICO , O CUANDO NO SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA SU ADQUISICION .** Corresponde precisar que el Expediente Administrativo N° 22193-2024, mediante el cual se solicitó



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE
Y RIVERA
Creado por Ley N° 25455
AREQUIPA - PERÚ

licencia de Habilitación Urbana - modalidad B, no constituye un procedimiento sujeto a aprobación automática ni ha sido objeto de aprobación por silencio administrativo positivo. En consecuencia, dicho procedimiento no se enmarca dentro de esta causal.(...)

LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE SEAN CONSTITUIDOS DE INFRACCION PENAL , O QUE SE DICTEN COMO CONSECUENCIA DE LA MISMA . Corresponde precisar que en el presente caso no existe pronunciamiento ni elemento alguno que permita sostener la configuración de dicha causal.(...)

Se advierte un error manifiesto en el Informe N° 0025-2026-SGPUYC/GDU/MDJLBYR de la Sub Gerencia de Planeamiento y Catastro, al haberse invocado la Ordenanza Municipal N° 667, norma que no forma parte de la base legal del procedimiento conforme al TUPA de la entidad, y NO resulta aplicable al caso concreto.

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 concurran 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 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.

Al respecto, se puede colegir lo siguiente:

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica, hace la evaluación de sus descargos en el Informe Legal N°101-2026-OGAJ-MDJLBYR y 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-SGPIYC/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 consecuencia, desde el punto de vista jurídico-administrativo, existen elementos suficientes que justifican la evaluación y eventual declaración de nulidad de oficio de la Resolución de Gerencia Municipal N° 260-2025-GM-MDJLBYR, a fin de restablecer la legalidad del procedimiento y asegurar el estricto cumplimiento de la normativa aplicable en materia de habilitaciones urbanas. Asimismo, se recomienda disponer el inicio de las acciones y medidas conducentes, a fin de determinar las responsabilidades, en atención a lo dispuesto en el artículo 11 numeral 11.3, que señala: "La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico".

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 el momento de la evaluación de la solicitud del expediente N° 22193-2024 del procedimiento solicitado, a efectos de que se emita nuevo pronunciamiento.

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:

ARTICULO PRIMERO.- DEJAR SIN EFECTO LEGAL la Resolución de Gerencia Municipal N° 073-2026-GM-MDJLBYR, de fecha 25 de marzo de 2026, mediante la cual se declara la nulidad de oficio de la **RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 260-2025-GM-MDJLBYR** de fecha 03 de noviembre del 2025.

ARTICULO SEGUNDO. – 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, agravar el interés público y por lesionar derechos fundamentales, en cuanto al PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO, todo esto, por las consideraciones anteriormente expuestas.

ARTÍCULO TERCERO: RETROTRAER el procedimiento administrativo a la etapa de evaluación de la solicitud del expediente N° 22193-2024 del procedimiento solicitado, a efectos de que se emita nuevo pronunciamiento



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 26655
AREQUIPA - PERU

ARTICULO CUARTO. - 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

ARTICULO QUINTO. - REMITASE los actuados a la **GERENCIA DE DESARROLLO URBANO**, para su cumplimiento, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.

ARTICULO SEXTO. - 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, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

C:Archivo
OGAJ
GDU
OTICs
570159


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO

Abg. Renato Paredes Velazco
GERENTE MUNICIPAL