

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°247-2026-GM-MDJLBYR

José Luis Bustamante y Rivero, 17 de septiembre del 2026

VISTO:

El Informe Legal N°380-2026-OGAJ-MDJLBYR, y demás antecedentes que formarán parte de la presente resolución, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Art. II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972; disponen que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; y tienen autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley N° 27444 tiene por finalidad que todos los procedimientos realizados por la Administración Pública protejan y prioricen el **"INTERÉS GENERAL"** de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general. Complementariamente el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA/TC, prescribe que, el **"INTERÉS PÚBLICO"** tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Que, el Decreto Supremo N°006-2026-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su Artículo 220, establece que, "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico".

Que, el jurista Juan Carlos Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14ta. Edición. Gaceta Jurídica. Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en Julio 2019, Pág. 223, Título IV "¿Ante quién se presenta el recurso?") Señala:

"Conforme a la norma comentada el recurso de apelación habrá de presentarse ante el mismo órgano que expidió la resolución, para que conminatoriamente eleve lo actuado a su superior, con todo el expediente organizado. El plazo para la elevación del expediente es en el día de su presentación (Núm. 14.1 del Art. 143 del TUO de la LPAG), bajo responsabilidad (Núm. 261.2 del Art. 261 del TUO de la LPAG). No cabe por parte del órgano recurrido, ninguna acción de juzgar la admisibilidad o no del recurso, realizar informes para el superior, ni cualquier acción adicional que no sea presentar el caso al superior jerárquico". El subrayado es nuestro.

Igualmente, el Numeral 218.2 del Artículo 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 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, señala que frente a un acto administrativo que se supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en la citada norma.

Con referencia al caso en concreto:

Que, mediante Resolución de Gerencia N°583-2018 GDU/ MDJLBYR de fecha 26 de octubre del 2018, se resuelve mediante : **ARTÍCULO PRIMERO:** Se declara **APROBADO el Proyecto de HABILITACION URBANA COMO LOTE UNICO, para USO COMERCIAL**, del Predio ubicado en el Pago de Dolores, denominado "Las Huertas" Sub Lote 2, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Departamento y Provincia de Arequipa, solicitado por la Sra. Paulina Yolanda Loza Zea, con un área total de terreno 4,466.00 m2 (0.4466 Ha). **ARTÍCULO SEGUNDO:** **APROBAR** el Cuadro Resumen de áreas conforme se detalla:

CUADRO DE AREAS

- **AREA DE TERRENO:** 4,466.00 m2 (0.4466 Ha)
- **AREA CEDIDA A VIA:** 114.00 m2 (0.0114 Ha)
- **AREA UTIL ACTUAL:** 4,352.00 m2 (0.4352 Ha)



MUNICIPALIDAD DE BUSTAMANTE
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERU

ARTÍCULO TERCERO: Los Planos y memorias Descriptivas aprobados por la Municipalidad forman parte integrante de la presente Resolución. **ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR** al interesado dentro del plazo de cinco días de expedido el acto administrativo correspondiente, conforme lo prescrito en el Artículo 24° del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

*Que, mediante Expediente N°1546-2025, de fecha 23 de enero de 2025, la administrada **Paulina Yolanda Loza Sea** solicita revalidación, modificación con rectificación de Resolución de Gerencia N°583-2018/GDU/MDJLBYR, sobre habilitación urbana de la Resolución de Gerencia N° 583-2018/GDU/MDJLBYR de fecha 26 de octubre de 2018". En los términos siguientes:*

(...) Que, vistos los (I) Expediente N° 16760-2017, (II) Expediente N° 22141-2017, (III) Expediente N° 7196-2018, (IV) Expediente N° 11743-2018, (V) Expediente N° 17042-2018, (VI) Informe N° 518-2018-SGPUYC-MDJLBYR, consignados en la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.° 583-2018/GDU/MDJLBRYR, de fecha 26.10.2018, en la que se resuelve aprobar el Proyecto de Habilitación Urbana como Lote Único para Uso Comercial del predio ubicado en el Pago de Dolores denominado Las Huertas Sub-Lote 2, con un área de terreno de 4,466.00 m², (0.4466Ha.) siendo aprobado el cuadro resumen de áreas:

CUADRO DE AREAS

Área de Terreno:	4,466.00 m ² . (0.4466Ha.)
Área Cedida a Vías:	114.00 m ² . (0.0114 Ha.)
Área Útil Actual:	4,352.00m ² . (0.4352 Ha.)

Que, dicha Resolución de Habilitación adolece de ciertas imperfecciones que han dado lugar a incumplimientos de requisitos Técnicos y legales en su emisión sin tomar en cuenta información proveniente de archivos, los mismos que fueron observados por SUNARP, por lo que deben darse las correcciones y rectificaciones necesarias a través de la nueva emisión de la Resolución de Revalidación, con Rectificación de Área y Modificación del cuadro de áreas sobre la realidad física con Aprobación de Habilitación Urbana.

De otro lado se ha podido comprobar que su representada cuenta con 02 archivos del expediente de habilitación urbana como son: el FUHU, Anexo I, Memorias y Planos debidamente aprobados por la Comisión Técnica de forma duplicada.

La 1ra. del año 2018: Expediente N° 7196-2018, debidamente selladas y suscritas por la comisión técnica otorgando su conformidad, con RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.° 583-2018/GDU/MDJLBRYR, de fecha 26-10-2018.

La 2da. del año 2021: Expediente N° 9297-2021 de fecha 25-06-2021, debidamente selladas y suscritas por la comisión técnica otorgando su conformidad, con RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.° 583-2018/GDU/MDJLBRYR, de fecha 26-10-2018.

Por tanto, es de verse la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.° 583-2018/GDU/MDJLBRYR, avala a 02 expedientes administrativos, primero al año 2018 y segundo del año 2021, de forma equivocada.

Siendo así su representada erróneamente mantiene un proyecto de habilitación aprobado, este último del año 2021 con Resolución por el periodo año 2018, los cual es incorrecto. Por lo que considero que en su oportunidad debió de realizarse una adición o corrección emitiendo una nueva Resolución con fecha actualizada 2021, dejando el documento original sustancialmente intacto. O a través de una enmienda haber eliminado por completo el texto original y sustituirlo por un nuevo texto.

Que, con fecha 05-12-2024, se recepcionó CARTA N° 368-2024-SGPUYC-GDU/MDJLBYR, a solicitud de parte, sobre el Estado Situacional y emitir pronunciamiento del Expediente N° 9297-2021 sobre dicha Habitación Urbana, en él se precisa que, revisado en el trámite, es una Vización del Expediente Técnico N° 5227-2021 que generó la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.° 583-2018/GDU/MDJLBRYR en mérito al trámite de Habilitación Urbana solicitada y dando por concluido con el Exp. 9297-2021.

Con ello se comprueba que dicha Vización del año 2021, no guarda relación con la resolución del año 2018, observándose que existe responsabilidad administrativa al no emitirse nueva resolución y dejar sin efecto la del 2018.

Que, con fecha 05-12-2024, se recepcionó CARTA N° 369-2024-SGPUYC-GDU/MDJLBYR, a solicitud de parte, sobre Vización de Expediente Técnico de Rectificación de Área por error de Cálculo sin Modificación de Linderos sobre la realidad física, en él se precisa que, existe la .habilitación Urbana aprobada mediante RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.° 583-



2018/GDU/MDJLBRYR, y que de lo presentado existe variación de áreas y por consiguiente implicaría una modificación del cuadro de áreas aprobado.

Sin perjuicio a ello de la revisión del expediente con los contrastes realizados con la ortofotografía y de los archivos de legajos presentados, indica que se observa la existencia parcial y correspondencia en dichos gráficos.

Con ello se comprueba la necesidad de realizar una modificación sustancial del cuadro de áreas, la calificación del área sobre la realidad física, por ende, la Revalidación, Modificación y Rectificación de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.º 583-2018/GDU/MDJLBRYR.

Que, con la finalidad de resarcir los errores materiales y de transcripción (Técnicos y Legales) por parte de su representada, acompaño a la presente información que servirá coadyuvar y corroborar los antecedentes primigenios del Registro de Propiedad e Inmuebles, la actualización del catastro de la Municipalidad y se proceda a la enmienda total de la Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana, con Revalidación, Rectificación de Área y Modificación del cuadro de áreas sobre la realidad física y es como sigue:

Del Registro de propiedad inmueble SUNARP:

1. Antecedente Legajo 0238141-1998.

Que, conforme al traslado de dominio con Independización y Modificación de Finca, inscrita en el registro de propiedad inmueble U.C. 20181, de la matriz con un área de 1.0482 Ha. se tiene la independización del Sub Lote N° 1 y Sub Lote N° 2.

Sub- Lote -1, con un Área de 0.5241 Ha. / 5,241.00 m² - U.C.20181, Ficha 901482.

Sub- Lote -2, con un Área de 0.5241 Ha. / 5,241.00 m² -U.C. 20694, Ficha 00901693.

Materia del presente tramite, es del Sub- Lote -2.

Observación a su inscripción:

Información en Memoria y Planos no cuenta con coordenadas UTM, el cálculo de área fue por sistema de triangulación y su inscripción no es veras por contar en error de cálculo y material. La documentación se basa en Escrituras Públicas de Anticipos de Legítima e información Catastral del MIDAGRI.

El área independizada no guarda relación con los antecedentes registrales y la realidad física.

Anexos:

Se adjunta Copias de Legajo correspondiente.

2. Antecedente Legajo 0498131-2003.

Que, de la compra venta de su anterior propietario, el nuevo conductor del predio dispone CEDER a favor de la municipalidad (área cedida a Vía) a título gratuito el área 0.0775 Ha. de 775.00 m², inscrito en el Rubro B, Asiento 002, del predio Sub. Lote - 2, quedando como saldo Remanente un área útil de 0.4466 Ha. de 4,466.00 m².

Que, el área Cedida por Convenio de Cesión de Terreno para asfalto y ampliación de la Av. Perú fue en el año 1999, materializada posteriormente en el año 2002, Por Resolución Municipal N° 016-2002-MDJLBRYR.

Se aprecia que la Memoria y planos discrepa de la Escritura Pública N° 2601, de compra venta en una de sus medidas perimétricas por el lindero Norte del área útil, con una distancia de 11.30 mt, y de lo técnico en plano y memoria con 11.34 mt.

Observación a su inscripción:

Información en Planos no cuenta con coordenadas UTM, el cálculo de área fue por sistema de triangulación, inscripción incorrecta por contar en error de cálculo y material respecto al Área Cedida a Vía, Área Útil y Área de terreno.

En legajo se aprecia que no guarda relación la Resolución Municipal N° 016-2002-MDJLBRYR, con planos y demás documentación, al digitalizarla en AUTOCAT, el área cedida a Vía, es mucho menor. Conforme a la observación realizada por el área de catastro SUNARP, sobre el área cedida a vía, según los planos el promedio de distancia es de 2.79 a 3.00 mt. de



MUNICIPALIDAD DISTRITO DE BUSTAMANTE
AREQUIPA - PERÚ
Creado por Ley N° 26475

ancho, multiplicado por 54.00 mt. de frontera, arroja un área de 162.00 m² y no los 775.00 m² que aparece en la Resolución Municipal N° 016-2002-MDJLBYR como área cedida a vía.

Sin embargo, registros públicos solicita a su anterior propietario que se acoja con carácter de Declaración Jurada manifestar su conformidad de la Cesión por los 775.00 m², con ello dicha área cedida a vía fue inscrita incorrectamente.

Que el área Cedida a Vía, al existir error de cálculo, material y de transcripción conforme a la resolución municipal y la Declaración Jurada solicitada por SUNARP, este será materia de rectificación en su real dimensión, en área de vía y área útil del presente petitorio

Que, en su inscripción SUNARP, el saldo remanente de área útil inscrito de 0.4466 Ha. 4,466.00 m², si guarda relación con la documentación presentada, al estar comprendida dentro de los márgenes de tolerancia de ley.

Que, a la actualidad el área útil inscrito de 0.4466 Ha. 4,466.00 m², debe ser materia de modificación con rectificación de área por error de cálculo al ser de 0.4515 Ha. 4,514.765 m², sin modificación de linderos y colindancias y sobre la realidad existente y sin acogimiento a los márgenes de tolerancia de ley.

Las medidas perimétricas entre las escrituras y el expediente técnico del lindero Norte del área útil deberá de primar lo técnico en plano y memoria con 11.34 mt. Inscrito en la Partida N° 04010559 del Registro de Propiedad e Inmueble SUNARP. Arequipa.(...)

Que, mediante Resolución de Gerencia N°220-2026 GDU/ MDJLBYR de fecha 15 de julio del 2026, se resuelve mediante artículo: **ARTÍCULO PRIMERO:** DECLARAR LA IMPROCEDENCIA de la solicitud presentada mediante el Expediente N.° 1546-2025, solicitando "Revalidación, Modificación con Rectificación de la Resolución de Gerencia N.° 583-2018/GDU/MDJLBYR sobre Habilitación Urbana", presentada por el administrado Rodríguez Hurtado, Humberto en representación de PAULINA YOLANDA LOSA ZEA. **ARTÍCULO SEGUNDO:** la administrada puede formular recurso impugnatorio, para lo cual se le otorga un plazo de 15 días hábiles contados a partir de notificada la presente resolución. **ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR la presente resolución a la administrada PAULINA YOLANDA LOSA ZEA, en Av. La Campiña D-9, Sector IV, Urb. La Campiña del Distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, NOTIFICAR, la presente resolución al representante HUMBERTO RODRÍGUEZ HURTADO, en el domicilio procesal La Campiña D-9, Sector IV, Urb. La Campiña del Distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa.

Que, mediante expediente N°. 19494-2026, de fecha 04 DE SEPTIEMBRE DE 2026, el administrado HUMBERTO RODRIGUEZ HURTADO en representación de PAULINA YOLANDA LOSA ZEA, interpone recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N°0220-2026-GDU/MDJLBYR, del 15 de julio de 2026 y NOTIFICADO A LA ADMINISTRADA CON FECHA 17 DE JULIO DE 2026. Por cuanto la administrado habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios).

(...) II. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

1. Cuestionamiento en cuanto a la motivación y la Indevida Aplicación al Artículo 4, Numeral 4.3 del D.S. 029-2019-VIVIENDA

Del CONSIDERANDO 2: Se establece conforme al Art. 4.- numeral 4.1, la posibilidad de Revalidación de Licencia, estando el administrado en cumplimiento de este requisito por cuanto se solicita por única vez. En cuanto al numeral 4.3, que la Revalidación solo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares. En consecuencia, el pedido del administrado está dentro de los supuestos legales establecidos para declarar su procedencia. En razón a lo siguiente:

La autoridad vulnera el principio de legalidad: mi solicitud se subsume estrictamente en el numeral 4.1 del Artículo 4, el cual ampara el derecho a solicitar la revalidación por única vez, por el mismo plazo por el cual fue otorgada. Estando en consecuencia, el administrado en dicho supuesto.

En nuestro caso, el pedido de Revalidación de una de habilitación urbana, como lote único de uso comercial, como consecuencia, por la naturaleza del pedido, no requiere obras públicas de integración urbana. Siendo el fin supremo de la habilitación urbana, en este caso, el dotar al predio de accesibilidad y servicios básicos. Al contar ya con las factibilidades ejecutadas, medidores instalados y servicios operativos de agua y luz. La finalidad de la habilitación urbana ya se encuentra materializada. Es otro requisito cumplido por lo tanto, debió calificarse como procedente el pedido.

Exigir avance físico de obras civiles a una habilitación aprobada desde el año 2018, como Lote Único de Uso Comercial (cuya naturaleza es predominantemente documental y de reordenamiento de áreas sin ejecución de habilitaciones progresivas) constituye la imposición de una barrera burocrática ilegal y carente de razonabilidad, por tanto la aplicación del numeral 4.3, no es aplicable para el caso en concreto, esta Ley, está pensada para habilitaciones urbanas convencionales (donde hay que abrir calles, hacer manzaneos, construir redes matrices, etc.).

2. Violación a la Doctrina de los Actos Propios y Fe Pública Registral (SUNARP)

Del CONSIDERANDO 4:

Existe una incongruencia técnica y jurídica insubsanable en el actuar de la administración:

Se menciona a la Resolución de Gerencia Municipal N° 297-2025-GM-MDJLBYR, de fecha 15-12-2025, mediante el cual se indica que se declara la nulidad de oficio de la resolución ficta. Citando nuevamente, lo siguiente, esto es, cuando no se cumplen los requisitos, documentos o trámites esenciales para su adquisición.

Siendo que, en dicho extremo, no obstante, la existencia que, en dicha resolución gerencial, también, se basa en la existencia del error en el cálculo sin modificación de linderos y colindancias, de la resolución de concesión de autorización inicial, su administración también hace evidenciar, en esta resolución y en el Informe N° 135-2025-OGAJ-MDJLBYR, la procedencia de mi solicitud, cuando indican, cuando trata de la revalidación de licencias: "...Asimismo, en los casos que de la verificación del lote en el campo se encuentre que el predio posee, menor o mayor superficie que la inscrita en registros públicos, dicha habilitación urbana podrá concluir su trámite de recepción de obras previa rectificación del área del predio", que para el presente caso, se reitera ya está realizada.

Que, dicho error de cálculo matemático fue una adecuación a la realidad física, el mismo que fue evaluada, aprobada técnicamente y rectificado por la misma administración; permitiendo su inscripción en Sunarp, siendo ello tal como lo manifiesta la administración, una condición previa para el procedimiento de recepción de obra conforme a lo señalado por la ley 29090.

El proceder de la administración viola los principios administrativos que establece el Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda TUO de la ley 29090, el principio de subordinación: Cuando indica, en su último párrafo: "... La Municipalidad no puede invocar el incumplimiento de algún requisito y/o una observación formal, para la no aplicación del silencio administrativo"; en consecuencia, el argumento que se utiliza, tanto para la nulidad de la resolución ficta, como para la declaración a la actualidad de improcedencia de mi pedido, es una exigencia formal y no sustancial, por cuanto como se reitera, ya no existe discrepancia alguna, por cuanto por acto administrativo, ya ha sido corregido el ERROR DE CÁLCULO que dio lugar a la discrepancia.

En consecuencia, del proceder de la administración se puede evidenciar que se viola el principio de preclusión y actos propios, no existe falta de requisito sustancial alguno, para que se determine la nulidad de oficio al que se refiere. al haberse producido efectos jurídicos y de legitimación registral (Art. 2013 del Código Civil), tampoco puede declarar improcedente mi pedido, un trámite que ella misma impulso y ya aprobó mediante otro acto, rectificación de área que ya se encuentra inscrita en SUNARP, adquiriendo la condición de cosa decidida, cuya finalidad era rectificar el error material incurrido en la Resolución Gerencial N° 583-2018/GDU/MDUJLBYR, por tanto, la Revalidación deberá expedirse con modificación del cuadro general de áreas, ya que la administración convalida formalmente la realidad física del predio.

Cabe mencionar que el Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, Art. 2. Inciso 2.1 los procedimientos administrativos son de aplicación obligatoria y ninguna norma, directiva o requerimiento administrativo puede exigir mayores requisitos que los establecidos en la ley y el reglamento. Por tanto. En amparo al Art.23 inciso 23.1 nuestra representada cumplió con toda la documentación requerida conforme los plazos establecidos, en consecuencia, en ningún caso hubo incumplimiento de requisitos esenciales.

El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede constituye una falta administrativa sancionable conforme lo dispuesto por el TUO de la ley 27444, así como, una barrera burocrática ilegal, siendo de aplicación las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1256, que aprueba la ley de prevención y eliminación de barreras burocráticas. Siendo causal de denuncia informativa ante INDECOPI conforme al Artículo 87 Título V del Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento.

Que, dentro del proceso se tramitó la Rectificación de Área, el mismo que la propia Municipalidad aprobó y otorgó la VISACIÓN del expediente de Rectificación de Área por error de cálculo (sin modificación de linderos ni colindancias) sobre la realidad física del predio. Inscripción que corre en el registro de predios Rubro B00003, Partida N° 04010559.



MUNICIPALIDAD DE
BUSTAMANTE Y RIVERO
Creado por Ley N° 25993
AREQUIPA - PERÚ

Que, dicho acto administrativo firme fue Inscrito por el administrado en la SUNARP, adquiriendo plena Fe Pública Registral y oponibilidad absoluta.

3. Infracción Sancionable a los Principios de Buena Fe Procedimental y Confianza Legítima (Desistimiento Viciado)

En el mes de abril de 2026, se hace un nuevo pedido con los mismos fines (revalidación con modificación de área.....), ante la nueva inacción municipal en la etapa retrotraída, mi parte activó legítimamente el Silencio Administrativo Positivo, existiendo otro silencio administrativo.

Ante la circunstancia anterior y la verificación de argumentos contradictorios, según el análisis, que se realizó a la Resolución de Gerencia Municipal N° 297-2025-GM-MDBYR, de fecha 15 de diciembre del 2025, acápite "Del agravio al interés público o lesión a los derechos fundamentales", párrafo cuarto, se dice: "...En efecto, la administrada presento un pedido de revalidación intentado modificar el cuadro de áreas aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 583-2018-GDU-MDJLBYR, pese a que Ley 29090 no contempla la modificación de cuadro de áreas dentro del trámite de revalidación. La Normativa si prevé que, ante discrepancias de área, el administrado debe previamente tramitar la rectificación de área, como condición para la recepción de obras, lo cual ya fue efectuado en expedientes anteriores...", discrepancias que se llevó a conversaciones con Funcionarios de la Gerencia de Desarrollo Urbano, buscando una "solución armónica y célere", a la controversia presentada, por lo que los mismos, solicitaron verbalmente y bajo promesa de aprobación que mi parte acumulara el expediente de Recepción de Obra y me desistiera del Silencio Administrativo Positivo.

De lo acordado y solicitado, se ingresó la Recepción de Obra con Modificación del Proyecto sobre la realidad física inscrita en SUNARP. Expediente N° 7697-2026, de fecha 08-04-2026.

Actuando bajo el Principio de Buena Fe y Confianza Legítima, mi parte formalizó el desistimiento del silencio administrativo el 18 de mayo de 2026, Expediente N° 10958-2026.

El haber utilizado el desistimiento del administrado para desprotegerlo, dos meses después (julio 2026), se emite una improcedencia con los mismos argumentos falsos del año 2025, constituyendo un acto de mala fe procedimental y un abuso del derecho que vicia de nulidad absoluta la resolución recurrida por contravenir el numeral 1.8 del Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG.(...)

Al respecto se puede colegir lo siguiente:

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

Que, en este caso el cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos por el TUPA, por parte de los administrados, no implica que la autoridad administrativa deba tener su petición por aprobada con el simple cumplimiento de los mismos, ello sería negar la facultad de discernir de la administración, por el contrario, la unidad orgánica competente se encuentra obligada a practicar el análisis pertinente que permita emitir una decisión respaldada en el sustento técnico y legal suficiente que garantice su validez.

Que, mediante artículo 137.2 del TUO de la Ley N°27444, las entidades de la Administración Pública se encuentran obligadas a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados, formulando las observaciones y requerimientos que correspondan.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 inciso 1) e inciso 8) de la Ley N°27444, son deberes de las autoridades respecto del Procedimiento Administrativo, actuar dentro del ámbito de su competencia conforme a los fines para lo que les fueron conferidos sus atribuciones; igualmente a interpretar las normas administrativas, de forma que mejor atiendan al fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados. En tal sentido, no se pueden dejar de resolver las cuestiones que se propongan, pudiendo acudir a las Fuentes del Derecho Administrativo. Siendo así, el Procedimiento Administrativo se sustenta fundamentalmente en los Principios de Legalidad y del Debido Procedimiento, en tal virtud, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el Derecho. Al mismo tiempo, los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, por lo que se produce una decisión motivada y fundada en derecho.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL

JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO

Creado por Ley N° 20455
AREQUIPA - PERÚ

Que, de acuerdo con la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y a su reglamento D.S. 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que Aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, artículo 16, respecto a la Habilitación Urbana, dispone: "16.1 Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios. 16.2 En las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se puede autorizar la ejecución de las obras en forma progresiva, pudiendo solo diferirse la ejecución de las calzadas y/o las aceras conforme se establece en el RNE, cumpliéndose las condiciones establecidas en dicho Reglamento. La ejecución y recepción de las obras diferidas pueden ejecutarse progresivamente en el plazo máximo de diez (10) años. 16.3 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas: a) Aprobación del proyecto. b) Recepción de las obras. 16.4 Los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del RNE. 16.5 En habilitaciones urbanas para uso industrial, los aportes reglamentarios pueden ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento administrativo de habilitación urbana y dentro de la jurisdicción distrital. 16.6 En la partida registral debe inscribirse como carga, la licencia de habilitación urbana mediante la cual la Municipalidad acepta que el aporte reglamentario se ubique fuera del predio materia de habilitación urbana y, la minuta de transferencia del terreno por los aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras. 16.7 El administrado puede hacer entrega anticipada del aporte reglamentario, el mismo que puede inscribirse en el Registro de Predios. Realizada dicha inscripción, las entidades receptoras pueden disponer del aporte reglamentario anticipado para la ejecución de las obras de edificación que correspondan, según los usos para los cuales fueron destinados. 16.8 En la memoria descriptiva del proyecto de habilitación urbana, se hace referencia a la partida registral del terreno a ser entregado en calidad de aporte reglamentario. 16.9 En los casos que corresponda, el monto de la redención de los aportes reglamentarios se calcula al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano, conforme a lo dispuesto en el RNE y los valores arancelarios vigentes. 16.10 Están exonerados de efectuar aportes reglamentarios, tanto para la aprobación del proyecto de habilitación urbana como para la recepción de obras, los titulares de predios rústicos en los que se realicen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública. 16.11 En los casos que el aporte reglamentario entregado en forma anticipada forme parte del terreno materia de habilitación urbana, para garantizar la ejecución de las obras de habilitación urbana que le corresponden, los titulares del predio deben presentar Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por el monto de las obras faltantes, pudiendo optar por: a) La reserva a favor de la Municipalidad, por el valor de las obras faltantes, a ser inscrita como carga registral. b) La ejecución de obras de interés local, por el valor de las obras faltantes. 16.12 Las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de la redención en dinero establecen, respectivamente, los procedimientos para la transferencia y recepción de las áreas de aportes o, el cobro de la redención correspondiente; en su defecto, bastará que el administrado presente copia de la licencia de habilitación urbana, así como del plano de trazado y lotización aprobado, para acreditar el cumplimiento de la obligación".

Que, en el artículo 20, de la norma en mención, respecto a los documentos previos para la Habilitación Urbana, señala: "20.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos: a) Certificado de Zonificación y Vías, es el documento emitido por las Municipalidades Provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilitación Urbana de un predio. A solicitud del administrado y para el procedimiento administrativo de regularización de habilitación urbana, previa declaración de la fecha de ejecución de dicha habilitación, la Municipalidad consigna los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de la habilitación urbana y los vigentes a la fecha de expedición del certificado. b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de 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. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, serán sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de habilitación urbana aprobados, no se requiere la actualización del



MUNICIPALIDAD
DISTRITO
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 28294
AREQUIPA - PERÚ

Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones. Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos. c) El Planeamiento Integral, como documento previo, es la Ordenanza Municipal Provincial que aprueba el instrumento técnico - normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano - PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o Zonificación. El proceso de aprobación del planeamiento integral se encuentra establecido en el RATDUS. 20.2 El registrador inscribe a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos".

Que, mediante artículo 25, de la norma anteriormente citada, respecto a los requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad, indica que: "25.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes: a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento. b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios. c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente: - Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM. - Plano perimétrico y topográfico. - Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso. - Memoria descriptiva. Los planos son elaborados en forma georreferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento. d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda. e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento. f) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento. 25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el Fuhu y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previa al proceso de movimiento de tierras y excavación. 25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. 25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva, dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el Fuhu el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del Fuhu, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento. 25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes. 25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud. 25.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el Fuhu con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Que, el artículo 25 de la mencionada norma, respecto a los requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad, dispone que: "25.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes: a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento. b)



MUNICIPALIDAD DE BUSTAMANTE
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE
Y RIVERA
Creando por Ley N° 28294
AREQUIPA - PERÚ

Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios. c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente: - Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM. - Plano perimétrico y topográfico. - Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. - Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso. - Memoria descriptiva. Los planos son elaborados en forma georeferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento. d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda. e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento. f) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento. 25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el Fuhu y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previa al proceso de movimiento de tierras y excavación. 25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. 25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva, dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el Fuhu el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del Fuhu, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento. 25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes. 25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud. 25.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el Fuhu con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad".

Que, en fecha 15 de diciembre de 2025, Gerencia Municipal, emite Resolución de Gerencia Municipal N°297-2025-GM-MDJLBYR, en la cual resuelven: DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la resolución ficta generada en el procedimiento de revalidación de licencia de fecha 23 de enero de 2025, con Exp. N°1546-2025, se produjo como consecuencia de la aplicación del silencio administrativo, toda vez que existen vicios específicamente "3 Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de La aprobación automático o por silencio administrativo positivo, por los que se adquieren facultades o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición". RETROTRAER el presente procedimiento administrativo hasta la evaluación de la solicitud con expediente N°1546-2025.

Que, en fecha 08 de enero de 2026, el secretario técnico PAD, a través de proveído N°001-2026-SETPAD-MDJLBYR, solicitando a la Gerencia de Desarrollo Urbano, remita Información materia del presente caso de investigación.

Que, en fecha 22 de enero de 2026, la Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro, emite Informe N°0054-2026-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, indicando: la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emite Informe N°0054-2026-SGPUYXC-GDU-MDJLBYR, indicando en referencia a la Resolución N°297-2025-GM-MDJLBYR, cuya parte resolutive en su artículo segundo retrotraer el presente procedimiento hasta la evaluación del expediente N°1546-2026, comunicando lo siguiente:

Artículo 4.- Revalidación de Licencias

4.1 Vencido el plazo de vigencia de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el administrado puede revalidarla por única vez por el mismo plazo por el cual fue otorgada.

4.2 Son objeto de revalidación, aquellas licencias emitidas en el marco de la Ley.

4.3 La revalidación sólo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares.



MUNICIPALIDAD DE BUSTAMANTE
DISTRITO DE BUSTAMANTE
Creado por Ley N° 29090
AREQUIPA - PERU

Este avance puede presentar modificaciones no sustanciales, en caso contrario la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud. En este sentido la solicitud de revalidación únicamente contempla modificaciones no sustanciales, es decir aquellas que no alteren el criterio técnico ni la evaluación que dio lugar a la aprobación de la Habilitación Urbana, así mismo el avance de obra debe ser debidamente acreditado mediante permisos autorizaciones u otros documentos que sustenten formalmente la ejecución de proyecto.

Se consideran modificaciones no sustanciales aquellas habilitaciones urbanas que, durante la ejecución, han requerido el replanteo de lotes- en cuanto a dimensionamiento, superficie o número, siempre que mantengan el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana. Dichas modificaciones pueden ser evaluadas previamente a su ejecución o concluir su trámite mediante el procedimiento recepción de obra, respetando el cuadro de aportes conforme lo establecido en el art 20 del TUO de la ley 29090.

De la modificación de la Resolución de Gerencia N°583-2018-GDU-MDJLBYR

28.1 se puede solicitar la aprobación de modificaciones no sustanciales antes o después de la ejecución de proyecto tramitándose mediante el procedimiento administrativo de recepción de obra con variaciones

28.2 cuando la modificación sustancial se solicite antes de su ejecución, esta se tramita conforme a la modalidad bajo la cual fue aprobada a licencia, si las modificaciones generan un cambio de modalidad, deberán cumplir con los requisitos exigidos por la nueva modalidad, presentando el FUHU, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables entre otros requisitos. Por tanto, la documentación presentada debe guardar estricta relación con lo solicitado, considerando que existen procedimientos específicos para la modificación de proyectos de habilitación urbana aprobados. Cabe precisar que se considera modificación sustancial aquella que implique:

- Disminución de las áreas del cuadro de aportes.
- Modificación de áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano.
- Alteración de reservas para obras viales.
- Modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad.



Las habilitaciones urbanas que incurran en dichas causales deben reiniciar el procedimiento de aprobación, conforme al artículo 20 del TUO de la Ley N.° 29090.

Respecto a la Partida Registral N.° 04010559, en el asiento BO0003 se consigna la rectificación del asiento 002 del rubro B, precisando que el área correcta del predio es de 4,514.77 m², manteniendo los mismos linderos y medidas perimétricas. Dicha rectificación es posterior a la emisión de la Resolución de Gerencia N.° 583-2018-GDU-MDJLBYR.

Al respecto, el artículo 20 del TUO de la Ley N.° 29090 establece que, cuando la verificación en campo determine que el predio posee mayor o menor área que la inscrita en Registros Públicos, la habilitación urbana puede concluir su trámite de Recepción de Obras previa rectificación del área del predio. En caso de mayor área, procede la redención en dinero de la diferencia de aportes; y en caso de menor área, el interesado puede mantener el cuadro de aportes o solicitar la aprobación de uno nuevo, trámite que puede realizarse de manera conjunta con la Recepción de Obras. Por lo tanto, las modificaciones correspondientes deberán presentarse conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Por lo cual la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro concluye, no resulta PROCEDENTE la solicitud presentada mediante el Expediente N.° 1546-2025, denominada "Revalidación, Modificación con Rectificación de la Resolución de Gerencia N.° 583-2018/GDU/MDJLBYR sobre Habilitación Urbana", presentada por el administrado Rodríguez Hurtado, Humberto.

Que, en fecha 27 de enero de 2026, el administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N°1992-2026, solicitando Resolución de Modificación de área sobre realidad física.

Que, en fecha 09 de febrero de 2026, el administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N° 3025-2026:

- SOLICITANDO: Modificación del Proyecto de Habilitación Urbana Resolución de Gerencia N°583-2018-GDU-MDJLBYR
- ASUNTO: Información complementaria a solicitud del expediente N°1992-20026.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 196-2018
AREQUIPA - PERÚ

Que, en fecha 08 de abril de 2026, el administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N°7697-2026, solicitando aprobación de recepción de obra como lote único con modificación de proyecto de Habilitación Urbana de la Resolución de Gerencia N°583-2018-GDU-MDJLBYR, expediente administrativo N°7196-2018.

Que, en fecha 28 de abril de 2026, la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, emite Carta N°319-2026-SGPUYC-MDJLBYR, indicando diferentes observaciones.

Que, en fecha 18 de mayo de 2026, el administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N°10958-2026, solicitando desistimiento del silencio administrativo positivo expediente administrativo N°9261-2026, indicando sÍrvase continuar con el trámite correspondiente a fin de que se expida lo siguiente:

- Resolución de revalidación de licencia de habilitación Urbana.
- Resolución de modificación de Proyecto de habilitación urbana con modificación del cuadro de resumen de áreas.
- Resolución de Recepción de Obra con visación de valorización de factibilidad de servicios básicos al no existir conformidad de obra.

Que, en fecha 08 de mayo de 2026 administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N°10235-2026, refiriendo levantar observaciones de la Carta N°319-2026-SGPUYC-MDJLBYR.

Que, en fecha 26 de mayo de 2026, el administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N°11578-2026, requiriendo se expida:

- Resolución de Revalidación de Licencia de Habilitación Urbana como lote único para uso comercial (CZ) sin variaciones tal como fue emitido la Resolución de Gerencia N°583-2018-GDU-MDJLBYR
- Expedir una nueva resolución de habilitación urbana como lote único para uso comercial (CZ) sin variaciones, con modificación del cuadro resumen de áreas.
- Expedir Resolución de Recepción de Obra y la visación de la valorización de factibilidad de servicios.

Que, en fecha 26 de mayo de 2026, el administrado Humberto Rodríguez Hurtado (apoderado) de la administrada Paulina Yolanda Loza Zea, presenta Exp N°11858-2026, solicitando ampliación de pedido de requerimiento:

- La Resolución de Licencia de Habilitación Urbana como lote único para uso comercial (CZ) sin variaciones, con modificación del cuadro resumen de áreas.
- La Resolución de Recepción de Obra y la visación de la valorización de factibilidad.

Que, en fecha 02 de julio de 2026, la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, emite Informe N°556-2026-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, indicando lo siguiente: **Primero:** Respecto a la solicitud presentada mediante el Expediente N.° 1992-2026, mediante la cual se solicita la emisión de una resolución de modificación del área sobre la realidad física del predio, corresponde señalar lo siguiente: *De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N. 006-2017-VIVIENDA, el artículo 22 establece que las modificaciones no sustanciales comprenden aquellas habilitaciones urbanas que, durante su ejecución, han requerido el replanteo de lotes en cuanto a su dimensionamiento, superficie o número, siempre que se mantenga el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana. Dichas modificaciones pueden ser evaluadas antes de su ejecución o durante el trámite de recepción de obras, respetando las áreas del cuadro de aportes. Asimismo, la citada norma dispone que, cuando en la verificación de campo se determine que el predio posee una superficie mayor o menor a la inscrita en los Registros Públicos, la habilitación urbana podrá culminar su trámite de recepción de obras previa rectificación del área del predio. En caso de existir una mayor superficie, corresponderá la redención en dinero de la diferencia de aportes; mientras que, si el predio presenta una menor superficie, el administrado podrá mantener el cuadro de aportes originalmente aprobado o solicitar la aprobación de uno nuevo, según corresponda, de manera conjunta con el trámite de recepción de obras.*

En ese contexto, si como consecuencia de la verificación física se determina que el predio cuenta con un área mayor a la inscrita en los Registros Públicos y dicha situación ha sido regularizada mediante la correspondiente inscripción registral, la modificación del área debe ser evaluada dentro del procedimiento de Recepción de Obras, conforme a lo previsto en el artículo 22 del TUO de la Ley N.° 29090. En consecuencia, no corresponde emitir una resolución independiente de modificación del área sobre la realidad física, toda vez que dicha variación debe ser objeto de verificación y evaluación en el marco del procedimiento de recepción de obras. Es importante precisar que la habilitación urbana de lote único correspondiente al expediente de referencia



MUNICIPALIDAD DISTRITO
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
Creado por Ley N° 27444
AREQUIPA - PERÚ

aún no cuenta con el trámite de Recepción de Obras, razón por la cual la solicitud formulada resulta improcedente en esta etapa del procedimiento. Por lo que resulta IMPROCEDENTE la aprobación de la solicitud con el Expediente N.° 1992-2026.

Segundo: Respecto de la solicitud presentada mediante Expediente N.° 7697-2026, mediante la cual se solicita la aprobación de la Recepción de Obras como lote único con modificaciones del proyecto de habilitación urbana aprobado mediante la Resolución Gerencial N.° 583-2018/GDU/MDYLBYS, se informa lo siguiente: De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, el artículo 28 establece los requisitos y el procedimiento para las modificaciones no sustanciales de proyectos aprobados de habilitación urbana. En ese sentido, el numeral 28.1 dispone que las modificaciones no sustanciales pueden solicitarse antes o después de la ejecución de las obras y, en este último caso, su aprobación se tramita mediante el procedimiento administrativo de Recepción de Obras con variaciones. Asimismo, el numeral 28.2 señala que, cuando la modificación se solicita antes de la ejecución de las obras, esta se tramita conforme a la modalidad en la que fue aprobada la licencia.

En ese contexto, se verifica que la modificación del polígono resultante se encuentra inscrita en la Partida Registral N.° 04010559. En el Asiento B00003 se consigna la rectificación por error de cálculo, precisándose que el área correcta del predio es de 4,514.77 m², y no la consignada anteriormente. En consecuencia, la modificación del área se encuentra debidamente inscrita en los Registros Públicos, por lo que la solicitud presentada resulta concordante con lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, de la verificación técnica realizada en campo se constató que el predio cuenta con obras de transitabilidad (veredas), así como con obras de servicios públicos, evidenciándose la existencia de conexiones y medidores de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. Del mismo modo, se verificó que el predio cuenta con cerco perimétrico y portón de acceso de material metálico, como se suscribe en el informe N° 231 2026 CU/MDJLBYR.

Que, de conformidad con el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente, el procedimiento identificado con código PA53801DDB - Recepción de Obras de Habilidadación Urbana con variaciones que no se consideren sustanciales, corresponde al trámite solicitado; por lo tanto, se informa que la documentación presentada y las condiciones verificadas en campo guardan concordancia con lo establecido en la normativa aplicable, quedando sujeto el procedimiento a la evaluación integral de los demás requisitos técnicos y legales exigibles.



Por lo expuesto líneas arriba, esta subgerencia declara CONFORME el expediente 7697-2026 para recepción de obras con modificaciones no se consideren sustanciales, aprobando el plano de ubicación, plano perimétrico, memoria descriptiva, presentado por Rodríguez Hurtado Humberto en representación de la sra PAULINA YOLANDA LOZA ZEA.

Que, mediante INFORME LEGAL N°094-2026/GDU-MDJLBYR se determina lo siguiente:

De la Resolución de Gerencia Municipal N°297-2025-GM-MDJLBYR:

Que el numeral 11.2 del artículo 11, del TUO de la ley 27444, refiere que *"la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto, Si se trata de un acto dictado por una autoridad que no esté sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declara 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 funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida, si se trata de un acto emitido por una autoridad que no esté sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por el mismo funcionario, dicho jerárquico superior declaró la nulidad de oficio como consecuencia de la aplicación del silencio administrativo toda vez que existen vicios "3 los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo por los que se adquieren facultades, o derechos son contrarios al ordenamiento jurídico o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición, el mismo que agravia el interés público en cuanto al principio del debido procedimiento y en consecuencia se retrotrae la evaluación de la solicitud N°1546-2025.

Mediante la Resolución de Gerencia Municipal N.* 297-2025-GM-MDJLBYR se declaró la nulidad de oficio de la resolución ficta positiva originada por el silencio administrativo recaído en el Expediente N.° 1546-2025, disponiéndose retrotraer el procedimiento hasta la etapa de evaluación de la solicitud de revalidación.

Dicha decisión encuentra sustento en el numeral 11.2 del artículo 11 y en el numeral 213.2 del artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, los cuales facultan al superior jerárquico a



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
BUSTAMANTE Y RÍVERO
Creado por Ley N° 20455
AREQUIPA - PERÚ

declarar la nulidad de oficio cuando el acto administrativo emitido, incluso por efecto del silencio administrativo positivo, contravenga el ordenamiento jurídico o haya sido obtenido sin el cumplimiento de los requisitos esenciales.

En consecuencia, la nulidad declarada produjo como efecto jurídico dejar sin eficacia la aprobación ficta y restituir el procedimiento al estado anterior a su emisión, correspondiendo a la autoridad competente efectuar una nueva evaluación integral del expediente, verificando el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos establecidos en la Ley N.° 29090 y su Reglamento.

De la revalidación de la Licencia de Habitación Urbana de Lote Único

La Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emite Informe N°0054-2026-SGPUYXC-GDU-MDJLBYR, indicando en referencia a la Resolución N°297-2025-GM-MDJLBYR, cuya parte resolutive en su artículo segundo retrotraer el presente procedimiento hasta la evaluación del expediente N°1546-2026, de cuya evaluación por parte de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y catastro, emitiendo Informe N°0054-2026-DGPUYC- DECLARA IMPROCEDENTE la solicitud N°1546-2026.

Este Despacho emite el presente pronunciamiento tomando como sustento la evaluación técnica contenida en el Informe N.° 0054-2026-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, siendo de responsabilidad de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos previstos para la procedencia de la revalidación de la licencia. En ese contexto, desde el punto de vista jurídico, corresponde DECLARAR IMPROCEDENTE, el trámite conforme a las conclusiones del órgano técnico competente.

De la rectificación de la Resolución N°583-2018-GDU-MDJLBYR

De conformidad con el artículo 28 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, las solicitudes de modificación de proyectos de habitación urbana deben sujetarse al procedimiento administrativo expresamente previsto por la normativa vigente, no siendo jurídicamente procedente emitir un pronunciamiento al margen del procedimiento establecido. En tal sentido, corresponde que la solicitud de modificación con rectificación de la Resolución de Gerencia N.° 583-2018/GDU/MDJLBYR sea resuelta conforme al procedimiento de Recepción de Obras con Variaciones, previo cumplimiento de los requisitos legales y técnicos aplicables. La verificación de la naturaleza de las modificaciones propuestas, así como del cumplimiento de las exigencias técnicas y urbanísticas, corresponde exclusivamente a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, en su calidad de órgano técnico competente, siendo de su exclusiva responsabilidad el sustento técnico que sirva de base para la decisión administrativa.

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 del TUO de la Ley N.° 27444, sobre el Recurso de Apelación, señala 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". En el caso que nos ocupa, se advierte que el apelante ha sustentado su recurso en argumentos destinados a cuestionar la valoración efectuada por la Administración respecto de los antecedentes técnicos y documentales que obran en el expediente, así como la correcta aplicación de las disposiciones que regulan la revalidación y modificación de las licencias de habitación urbana. En tal sentido, corresponde considerar que el recurso de apelación resulta procedente y debe ser analizado en el fondo, al existir cuestiones de hecho y de derecho que ameritan una nueva valoración por el superior jerárquico. En efecto, de los actuados se advierte la existencia de elementos técnicos posteriores a la evaluación inicial, particularmente el Informe N.° 0556-2026-SGPUYC-GDU-MDJLBYR, mediante el cual se verificó en campo la existencia de obras de transitabilidad, conexiones y medidores de servicios públicos, así como cerco perimétrico y portón de acceso, determinándose además que las modificaciones planteadas correspondían ser evaluadas mediante el procedimiento de Recepción de Obras con Variaciones.

Asimismo, se encuentra acreditada la rectificación registral del área del predio, consignándose en la Partida Registral N.° 04010559 un área de 4,514.77 m², circunstancia que debe ser valorada conjuntamente con los demás actuados y conforme a los mecanismos previstos por la normativa especial para las diferencias de área y las modificaciones no sustanciales. En ese sentido, los argumentos expuestos por el apelante evidencian la existencia de una controversia respecto de la interpretación y aplicación de las normas que regulan la revalidación de la licencia de habitación urbana, así como respecto de la valoración



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
JOSÉ LUIS
BUSTAMANTE
Y RIVERO
AREQUIPA - PERÚ

Creado por Ley N° 26435
AREQUIPA - PERÚ

Integral de los elementos técnicos y registrales incorporados al procedimiento. Por tanto, corresponde que el superior jerárquico efectúe una nueva valoración de los actuados y determine si la improcedencia declarada mediante la Resolución de Gerencia N.º 0220-2026-GDU-MDJLBYR resulta jurídicamente sostenible.

En consecuencia, al advertirse fundamentos de hecho y de derecho susceptibles de modificar la decisión impugnada, corresponde declarar FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el administrado HUMBERTO RODRÍGUEZ HURTADO, en representación de PAULINA YOLANDA LOSA ZEA, y proceder conforme a los fundamentos expuestos en el presente informe.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y visto el Informe Legal N°380-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar FUNDADO el presente recurso de APELACIÓN interpuesto por el administrado HUMBERTO RODRÍGUEZ HURTADO, en representación de PAULINA YOLANDA LOSA ZEA, signado con Exp. N.º 19494-2026, de fecha 04 de septiembre de 2026, contra la RESOLUCIÓN GERENCIAL N.º 0220-2026-GDU/MDJLBYR, de fecha 15 de julio de 2026, por los argumentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - REVOCAR la RESOLUCION Gerencial N°220-2026-GDU/MDJLBYR

ARTÍCULO TERCERO. - DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, en aplicación del Artículo 228 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO. - REMITASE los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano para su cumplimiento, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.

ARTÍCULO QUINTO. - NOTIFICAR la presente resolución a administrado HUMBERTO RODRÍGUEZ HURTADO, en representación de PAULINA YOLANDA LOSA ZEA, en su domicilio procesal en Av La Campiña D-9, sector IV, distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa.

ARTÍCULO 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.cob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

c: Archivo
Recurrente
OGAJ
GDU
OTIyC

557200