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

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 252-2026-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 24 de septiembre 2026

VISTO:

Informe Legal N°387-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica y demás actuados;

CONSIDERANDO:

Conforme lo prevé el artículo 194 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía, política, económica y administrativa en asuntos de su competencia".

*Que, la Ley 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.*

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°006-2026-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 202.2 del artículo 202 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 202.3 del artículo 202 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 202.1 del artículo 202 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 agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales**". (Resaltado nuestro).*
Exigencia De Agravio Al Interés Público O Lesión a los Derechos Fundamentales: *Que, el numeral 202.1 del artículo 202 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 agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales**". (Resaltado nuestro).*

Derecho De Defensa Del Administrado: *Que, de acuerdo al tercer párrafo del numeral 202.2 del artículo 202 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".*

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".*

CON REFERENCIA AL CASO EN CONCRETO:

Que, con fecha 07 de mayo de 2026, el administrado JESUS ARMANDO YARI IQUIRA presenta Exp. N°10178-2026, solicitando acogimiento a los beneficios de la Ordenanza Municipal N° 015-2025-MDJLBYR, tipo de trámite Regularización de Licencia, tipo de obra: ampliación, modalidad de aprobación: aprobación automática con firma de profesionales, del predio ubicado en la Av. Dolores, Mz C, lote 03, Asociación de Viv. Villa Jabirú, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, adjuntando diversos documentos véase folios 01 al 34 del presente expediente administrativo.

Que, mediante Carta 237-2026-SGAIP/MDJLBYR, de fecha 28 de mayo del 2026, la Subgerencia de atención de inversión privada . señala que :

- Del plano de arquitectura cuenta con la firma del Ing. Civil, siendo que la norma describe que debe ser firmado por profesional de la especialidad.
- Del plano de ubicación, este deberá ser presentado bajo los alcances de la norma D.S 29090, este se encuentra sin consignar datos del predio, ni materia de áreas a declarar, no cuenta con datos de parámetros y en incumplimiento a Art 8 de la norma técnica GE.020 del RNE.
- Del formulario FUE, numeral 6.1 del proyecto las áreas declaradas(existentes) no corresponden con el área según resolución de licencia Gerencial N°644-2007-GDU-MDJLBYR.

Correspondiendo realizar la subsanación, otorgándole el plazo de 15 días hábiles de recibida la referida carta.

Que, con expediente N° 15957-2026 el administrado JESUS ARMANDO YARI IQUIRA , SOLICITA LA APLICACION DE SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO", el que suscribe: "Hasta la fecha no he tenido ninguna notificacion ni pronunciamiento de parte del área que evalua y otorga la licencia de edificación, por lo que al amparo del numeral 20 del art 2 de la constitución politica del Peru, en tiempo y forma ; recurro a su despacho con la finalidad de ACOGERME AL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO DE APROBACION AUTOMATICA de acuerdo al Articulo 35.2 de la Ley 27444(...)"

Que, con Carta N° 048-2026-GM/-MDJLBYR se realizó la revisión del expediente 10178-2026 Y 15957-2026, donde se presentan diversas observaciones y presuntos incumplimientos de requisitos legales y técnicos exigidos para la procedencia de la regularización solicitada , entre los cuales se encuentran :

- Falta de firma de la copropietaria registral, señora Sandra Jimena Paredes Delgado, en el Formulario Único de Regularización y documentación técnica.
- Presentación incompleta del Formulario Único de Regularización.
- Discrepancias entre las áreas declaradas en el Formulario FUE y las áreas aprobadas mediante la Resolución de Gerencia N.° 644-2007-GDU/MDJLBYR.
- Inconsistencias entre la documentación técnica presentada y la realidad física verificada durante la inspección.
- Deficiencias en los planos de ubicación y localización y en los planos de arquitectura.
- Falta de diferenciación entre la obra existente y la ampliación materia de regularización.
- Omisión de elementos constructivos existentes, entre ellos gradas metálicas y una puerta exterior.
- Falta de presentación del plano de azotea.
- Inconsistencias en la descripción de ambientes respecto de los planos y la realidad física.
- Observaciones respecto de la documentación suscrita por el profesional responsable y la especialidad profesional correspondiente.

Y concediéndole cinco (05) días hábiles para presentar sus descargos, alegaciones ,documentos y demás medios para su defensa(...)

Que, con expediente N° 18267-2026 el administrado JESUS ARMANDO YARI IQUIRA , SOLICITA el acogimiento a la Ordenanza Municipal N°015-MDJLBYR , la cual establece beneficios para los vecinos de la jurisdicción(...)"

En ese sentido **NO LEVANTA SATISFACTORIAMENTE** las observaciones hechas en la CARTA N° 048-2026-GM/MDJLBYR, resaltando que persisten en un ingreso posterior desde un terreno de recreación pública.

Que, mediante la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se establece el marco jurídico aplicable a los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación, correspondiendo a las municipalidades, en el ámbito de sus competencias, verificar el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas y edificatorias aplicables. Asimismo, el artículo 10 de la citada Ley regula las modalidades de aprobación de las licencias de edificación, estableciendo que, para acceder a la aprobación automática, el administrado debe presentar el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos por la normativa aplicable; por tanto, dicha modalidad no exime del cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y documentarios exigibles.

Que, asimismo, el artículo 25 de la Ley N.° 29090 establece los requisitos que conforman el expediente para solicitar una licencia de edificación, comprendiendo, entre otros, el Formulario Único debidamente suscrito por el solicitante y, de corresponder, por los profesionales responsables, así como la documentación que acredite la titularidad o el derecho a edificar y la documentación técnica exigible según la modalidad y naturaleza del procedimiento. En consecuencia, la presentación incompleta del formulario, la ausencia de las suscripciones exigibles o la falta de documentación técnica requerida impiden considerar que el expediente se encuentre válidamente conformado conforme a la normativa especial.

Que, de manera específica, el artículo 83 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, establece los requisitos para obtener la Licencia de Regularización de Edificaciones, disponiendo que el administrado debe presentar, entre otros, el Formulario Único de Regularización en tres (03) juegos originales debidamente suscritos, la documentación que acredite el derecho a edificar cuando corresponda, y la documentación técnica firmada por el profesional constatador, comprendiendo el plano de ubicación y localización del lote, los planos de arquitectura y la memoria descriptiva. Asimismo, cuando se trate de regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, debe presentarse la documentación que acredite la existencia de la edificación que no es materia de regularización.

Que, en ese sentido, el artículo 84 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece el procedimiento aplicable a la regularización de edificaciones, encontrándose sujeto a evaluación y dictamen de la Comisión Técnica para Edificaciones, la cual únicamente puede emitir pronunciamiento en los términos de Conforme o No Conforme. Asimismo, el numeral 84.2 establece que durante la evaluación debe verificarse, entre otros aspectos, que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados, circunstancia que resulta relevante en el presente caso, en tanto mediante la inspección técnica se han advertido discrepancias entre la documentación presentada y la realidad física de la edificación.

Que, asimismo, el numeral 84.5 del artículo 84 del citado Reglamento dispone que, en caso de emitirse dictamen No Conforme, los planos son devueltos al administrado, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles para efectuar las subsanaciones correspondientes, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo; mientras que el numeral 84.6 establece expresamente que, de no presentarse las subsanaciones dentro del plazo otorgado o, luego de la segunda revisión, estas no sean subsanadas de forma satisfactoria, corresponde a la Municipalidad declarar la improcedencia de la solicitud.

Que, en consecuencia, la eventual configuración del silencio administrativo positivo prevista en el numeral 84.7 del artículo 84 del Reglamento no puede ser analizada de manera aislada, sino en concordancia con el cumplimiento previo de los requisitos y etapas propias del procedimiento de regularización, particularmente cuando existen observaciones técnicas y documentarias que no han sido subsanadas satisfactoriamente. En el presente caso, conforme al Informe N.° 804-2026-SGAIP-GDU/MDJLBYR, subsisten observaciones relacionadas con la falta de suscripción completa del Formulario Único de Regularización, deficiencias en los planos de ubicación y arquitectura, falta de diferenciación entre las áreas existentes y las áreas materia de ampliación, inconsistencias entre los planos y la realidad física de la edificación, así como aspectos vinculados al acceso posterior hacia un área de recreación pública; por lo que corresponde considerar lo establecido en el numeral 84.6 del Reglamento respecto de la improcedencia de la solicitud cuando las observaciones no son subsanadas satisfactoriamente.

Que, mediante el TUO de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 006-2026-JUS, se regula el régimen del silencio administrativo positivo para los procedimientos de evaluación previa sujetos a dicho régimen. Asimismo, el numeral 33.1 del artículo 33 del citado cuerpo normativo establece que, en los procedimientos sujetos a silencio administrativo positivo, la solicitud del administrado se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o el máximo legal para resolver, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente. En tal sentido, el TUO de la Ley N.° 27444 establece que, producido el silencio administrativo positivo, la solicitud queda automáticamente aprobada en los términos en que fue formulada, teniendo dicha aprobación los efectos de una resolución que pone fin al procedimiento, sin que resulte necesario que la Administración emita un pronunciamiento expreso confirmatorio. Asimismo, el administrado puede acreditar la configuración del silencio administrativo positivo mediante la presentación de una Declaración Jurada ante la entidad que configuró la aprobación ficta, cuyo cargo de recepción constituye prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta.

Consiguientemente, la configuración del silencio administrativo positivo no impide que la Administración ejerza sus facultades de fiscalización posterior para verificar la autenticidad de las declaraciones, documentos e información presentada por el administrado. Por tanto, si como resultado de dicha fiscalización se comprueba fraude o falsedad, o que no se cumplieron los requisitos esenciales para la adquisición del derecho, la entidad podrá adoptar las medidas correspondientes, incluida la declaración de nulidad de oficio, conforme a las disposiciones previstas en el TUO de la Ley N.° 27444.

Que el agravio al interés público, se produce ya que la administración, al momento de instruir los procedimientos administrativosa 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 los establecido en la normativa. Si bien esta causal cuenta con un alto contenido emblemático (Morón, 2017), la nulidad del acto será resultado de su ilicitud o por la imposibilidad jurídica de su objeto, siendo los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico o que carecen de los requisitos necesarios para su obtención: Son actos que "debido a la necesidad de acelerar el comercio de las cosas y dar una mayor sensación de eficiencia en el actuar de la Administración" (Ponce & Muñoz, 2018, p. 212) otorgan a los administrados un beneficio sin la necesidad de que la administración realice un análisis previo, con la finalidad de proteger a los administrados de la demora o inactividad de la administración. Para estos casos, la ley faculta a la administración a verificar el correcto cumplimiento de los requisitos necesarios para su tramitación y corregir, de manera posterior, la obtención indebida de beneficios cuando detecte un incumplimiento, dejando sin efecto el acto administrativo consecuencia de ello.

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

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

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

b. **Plazo Para Declarar La Nulidad De Oficio:** Que, teniendo en cuenta que la licencia de regularización de edificaciones solicitada mediante el Expediente N° 10178-2026, presentado el 7 de mayo de 2026, obtuvo una resolución ficta con fecha 3 de junio de 2026 (al haber vencido el plazo de 18 días hábiles establecidos en el TUPA sin pronunciamiento de la entidad), la administración se encuentra plenamente dentro del plazo legal de dos años para declarar su nulidad de oficio en la vía administrativa.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Creado por Ley N° 26955
AREQUIPA - PERÚ

c. **Vicios Del Acto Administrativo (Artículo 10 del TUO de la Ley 27444):** Que, el vicio definido sería el numeral 1 del artículo 10, que señala: **"1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias":** precisamente la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, **y "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".**

d. **Del Agravio Al Interés Público O Lesión a los Derechos Fundamentales:** Que el agravio al interés público, se produce cuando la administración, al momento de instruir los procedimientos administrativos a su cargo, debe garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las normas y reglas del procedimiento administrativo preestablecido, en la medida que el cumplimiento de estas importa el interés público, presente en el ejercicio de las funciones del poder asignados a esta Administración (cualquiera que fuera de acuerdo a la norma que le compete). Citando al maestro Huapaya "En tal sentido, se considera que la eventual emisión de actos administrativos ilegales, ya sea por contravención de disposiciones de fondo o de forma, indudablemente compromete al interés público".
Que, el artículo 139 de la Constitución, señala que la observancia del debido proceso es un derecho cuyo ámbito de irradiación no abarca exclusivamente el campo judicial, sino que se proyecta, con las exigencias de su respeto y protección, sobre todo órgano, público o privado, que ejerza funciones procesales en los que se diluciden los derechos e intereses de las personas como (derecho de defensa, motivación, razonabilidad, proporcionalidad, ofrecer y producir pruebas, derecho a la verdad, etc.). En razón de los principios de legalidad, justicia y eficacia administrativas, siendo que las nulidades actúan como antibiótico de la jurídica, para el saneamiento del anti derecho.

e. **Derecho De Defensa Del Administrado:** Que, se cumplió con notificar al administrado mediante CARTA N°048-2026-GM/MDJLBYR, con fecha 17 de agosto de 2026, otorgándosele el plazo correspondiente para que formule sus descargos respecto de los hechos y fundamentos que sustentan la nulidad de oficio de la resolución ficta generada por silencio administrativo positivo; en tal sentido, el administrado presentó sus descargos mediante trámite documentario signado con Exp. N°18267, por lo que corresponde proceder con la evaluación de los argumentos expuestos, conforme a las disposiciones establecidas en el TUO de la Ley N.° 27444.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO V°B° Gerente Municipal

*3.12. Que, mediante INFORME N°387-2026-OGAJ-MDJLBYR determina que, el administrado **JESÚS ARMANDO YARI IQUIRA** solicitó, mediante Expediente N.° 10178-2026, acogerse a los beneficios de la Ordenanza Municipal N.° 015-2025-MDJLBYR, bajo el procedimiento de regularización de licencia de edificación, modalidad de aprobación automática con firma de profesionales, respecto del predio ubicado en la Av. Dolores, Mz. C, Lote 03, Asociación de Vivienda Villa Jabirú, distrito de José Luis Bustamante y Rivero. Posteriormente, mediante Expediente N.° 15957-2026, solicitó la aplicación del silencio administrativo positivo, pretendiendo obtener los efectos favorables derivados del transcurso del plazo administrativo.*

Al respecto, debe precisarse que la aprobación automática y el silencio administrativo positivo no constituyen mecanismos destinados a exceptuar al administrado del cumplimiento de los requisitos sustantivos, técnicos y documentarios establecidos por la legislación especial. Por el contrario, el numeral 3 del artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece expresamente que son susceptibles de nulidad los actos administrativos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o del silencio administrativo positivo mediante los cuales se adquieren facultades o derechos cuando estos son contrarios al ordenamiento jurídico o cuando no se cumplen los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición. En consecuencia, aun cuando formalmente se hubiera producido una aprobación ficta como consecuencia del vencimiento del plazo correspondiente, ello no impide que la Administración, en ejercicio de sus potestades de fiscalización posterior y control de legalidad, verifique si el derecho o facultad que se habría adquirido tenía como presupuesto el cumplimiento efectivo de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

En el caso concreto, la normativa especial contenida en la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, establece requisitos específicos para la regularización de edificaciones, los cuales deben ser observados por el administrado aun cuando el procedimiento se encuentre sujeto a una modalidad de aprobación automática o genere efectos favorables por silencio administrativo. En particular, el artículo 83 del Reglamento exige, entre otros aspectos, la presentación del Formulario Único de Regularización en los juegos correspondientes, debidamente suscrito, así como la documentación técnica elaborada y firmada por el profesional responsable y la documentación que corresponda acreditar respecto del derecho a edificar. Tratándose de una regularización por ampliación, la documentación técnica debe permitir identificar adecuadamente la edificación existente y diferenciarla de aquella que constituye materia de regularización.

En ese sentido, de los actuados se advierte que desde la etapa inicial de evaluación fueron identificadas diversas deficiencias en la documentación presentada por el administrado. Mediante Carta N.° 237-2026-SGAIP-MDJLBYR se formularon observaciones relacionadas con la firma del profesional correspondiente, las deficiencias advertidas en el plano de ubicación y localización, la falta de información exigible conforme a la Norma Técnica GE.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones y las discrepancias existentes entre las áreas declaradas en el Formulario Único de Edificación y las áreas aprobadas mediante la Resolución Gerencial N.° 644-2007-GDU/MDJLBYR. Posteriormente, la inspección técnica realizada el 21 de julio de 2026 permitió advertir que los planos presentados no correspondían íntegramente con la realidad física de la edificación, identificándose, entre otros aspectos, elementos constructivos no graficados y deficiencias en la representación de la edificación existente.

Asimismo, mediante Informe N.° 610-2026-SGAIP-MDJLBYR se efectuó una evaluación integral del expediente, concluyéndose que no se habían cumplido diversos requisitos esenciales del procedimiento. Entre ellos se identificó que el Formulario Único de Regularización no había

*sido presentado en la totalidad de juegos originales exigidos, que la documentación carecía de la firma de la copropietaria registral **Sandra Jimena Paredes Delgado**, que existían inconsistencias respecto de las áreas declaradas, que la declaración jurada de habilitación profesional se encontraba incompleta, que los planos de ubicación y arquitectura no cumplían las exigencias técnicas aplicables, que no se diferenciaban adecuadamente las áreas existentes de aquellas materia de ampliación y que existían discrepancias entre los planos y la realidad física del inmueble. Del mismo modo, se observó que la documentación técnica había sido suscrita por un profesional cuya especialidad no correspondía con la exigida por la normativa aplicable.*

Estas deficiencias adquieren especial relevancia jurídica porque no se trata únicamente de observaciones formales o accesorias, sino de incumplimientos vinculados con elementos esenciales para determinar la procedencia de la regularización solicitada. En efecto, la identificación de los titulares que deben suscribir el expediente, la presentación completa del Formulario Único, la correspondencia entre la documentación técnica y la realidad física de la edificación, la adecuada diferenciación entre obra existente y obra nueva y el cumplimiento de las exigencias técnicas previstas por el Reglamento Nacional de Edificaciones constituyen elementos necesarios para que la Administración pueda determinar válidamente si corresponde reconocer el derecho pretendido por el administrado.

Posteriormente, mediante Expediente N.° 18267-2026, el administrado presentó sus descargos luego de habérsele otorgado la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, conforme a lo dispuesto por el numeral 202.2 del artículo 202 del TUO de la Ley N.° 27444. Sin embargo, de acuerdo con la evaluación efectuada mediante Informe N.° 804-2026-SGAIP-GDU/MDJLBYR, los descargos y documentación presentada no permitieron superar satisfactoriamente la totalidad de las observaciones formuladas. En particular, se determinó que persistía la falta de suscripción completa del Formulario Único de Regularización, que el formulario continuaba incompleto, que no se había efectuado correctamente la diferenciación entre las áreas existentes y las áreas materia de ampliación, que subsistían deficiencias en los planos de ubicación y arquitectura, que permanecían inconsistencias entre la documentación gráfica y la realidad física y que persistían aspectos relacionados con el acceso posterior de la edificación hacia un terreno destinado a recreación pública.

En particular, resulta jurídicamente relevante la observación técnica referida al acceso posterior que, conforme a la documentación registral y a la evaluación efectuada por el área competente, se encontraría vinculado con un terreno destinado a recreación pública. Tal circunstancia no constituye una cuestión meramente gráfica, puesto que incide en la correspondencia entre la situación física del inmueble, la información declarada por el administrado y las condiciones urbanísticas que deben ser respetadas para la regularización de una edificación. Por ello, mientras dicha situación no haya sido debidamente esclarecida y acreditada conforme al marco urbanístico aplicable, no puede considerarse que el expediente haya superado satisfactoriamente la evaluación técnica exigida para la regularización.

De otro lado, conforme al artículo 84 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el procedimiento de regularización se encuentra sujeto a evaluación y dictamen de la Comisión Técnica para Edificaciones, correspondiendo verificar, entre otros aspectos, que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados. Asimismo, cuando se emita dictamen No Conforme, se concede al administrado el plazo correspondiente para efectuar las subsanaciones, y si estas no son presentadas o no son levantadas satisfactoriamente luego de la revisión correspondiente, procede declarar la improcedencia de la solicitud. Por tanto, la existencia de observaciones técnicas no subsanadas resulta incompatible con la consolidación de un derecho de regularización cuando estas recaen sobre aspectos esenciales de la edificación y de la documentación que sustenta la solicitud.

En consecuencia, la eventual configuración del silencio administrativo positivo no puede ser considerada de manera aislada del cumplimiento de las condiciones sustantivas y procedimentales previstas por la normativa especial. El silencio administrativo constituye una técnica destinada a proteger al administrado frente a la inactividad de la Administración, pero no puede utilizarse para adquirir válidamente derechos cuyo otorgamiento se encuentra condicionado al cumplimiento de requisitos esenciales que objetivamente no han sido satisfechos. Así, el transcurso del plazo administrativo no convierte en jurídicamente válidos los documentos incompletos, las declaraciones inconsistentes ni las condiciones técnicas que no cumplen con las disposiciones urbanísticas y edificatorias aplicables.

Bajo esa premisa, el acto administrativo presunto que se habría generado como consecuencia del silencio administrativo positivo se encontraría comprendido en la causal de nulidad prevista en el numeral 3 del artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444, debido a que mediante dicho acto se habría reconocido una facultad o derecho sin que se hubieran cumplido íntegramente los requisitos, documentación y trámites esenciales exigidos para su adquisición. La invalidez no deriva, por tanto, del simple hecho de haberse producido el silencio administrativo, sino de que los efectos favorables derivados de este habrían recaído sobre una solicitud que, conforme a los informes técnicos emitidos durante el procedimiento, no cumplía las condiciones esenciales establecidas por la legislación especial.

Asimismo, corresponde precisar que la declaración de nulidad de oficio requiere, además de la concurrencia de una causal prevista en el artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444, que el acto agravie el interés público o lesione derechos fundamentales, conforme al artículo 202 de dicho cuerpo normativo. En el presente caso, el agravio al interés público puede ser concretamente identificado en la necesidad de garantizar que los procedimientos de regularización de edificaciones se desarrollen dentro del marco establecido por la legislación urbanística y edificatoria, evitando que mediante una aprobación ficta se consoliden derechos que no reúnen los presupuestos técnicos y jurídicos establecidos para su adquisición. La protección del interés público se vincula, en este caso, con el ejercicio regular de las competencias municipales de control urbano, la observancia del principio de legalidad y la necesidad de asegurar que las edificaciones regularizadas sean compatibles con las condiciones técnicas, urbanísticas y documentarias exigidas por el ordenamiento jurídico.

En tal sentido, el agravio al interés público no debe sustentarse únicamente en una invocación abstracta del cumplimiento de la ley, sino en la afectación concreta que produciría mantener vigente un acto administrativo presunto que habría reconocido un derecho de regularización pese a la persistencia de requisitos esenciales incumplidos y observaciones técnicas no subsanadas satisfactoriamente. La conservación de

dicho acto implicaría permitir que una situación que no reúne las condiciones exigidas por la normativa especial produzca efectos jurídicos, debilitando el control que corresponde ejercer a la Municipalidad sobre el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas y edificatorias.

Respecto de la alegada lesión de derechos fundamentales, debe precisarse que el debido procedimiento administrativo constituye una garantía que comprende el derecho del administrado a conocer las actuaciones que puedan afectar su esfera jurídica, formular alegaciones, ofrecer los medios pertinentes y obtener una decisión debidamente motivada conforme al ordenamiento jurídico. En el presente caso, no obstante, de los actuados se advierte que el administrado fue puesto en conocimiento de los fundamentos que sustentaban la posible declaración de nulidad mediante la Carta N.° 048-2026-GM/MDJLBYR, habiéndosele otorgado el plazo correspondiente para formular sus descargos, los cuales fueron efectivamente presentados mediante Expediente N.° 18267-2026. Por ello, el derecho de defensa ha sido materialmente garantizado dentro del procedimiento de nulidad de oficio. En consecuencia, la eventual nulidad no debe sustentarse en una supuesta vulneración del derecho de defensa del administrado, sino en la existencia objetiva de los vicios de legalidad advertidos y en el agravio concreto al interés público que deriva de mantener los efectos de un acto presunto contrario al ordenamiento jurídico.

De igual manera, corresponde observar que la nulidad de oficio constituye una potestad reglada en cuanto a la concurrencia de sus presupuestos jurídicos, por lo que la Administración debe sustentar su decisión en hechos concretos, verificables y debidamente acreditados en el expediente. En el presente caso, los informes técnicos emitidos por las unidades competentes constituyen elementos relevantes para determinar que las observaciones no fueron levantadas satisfactoriamente, particularmente respecto de la documentación incompleta, la falta de diferenciación entre obra existente y ampliación, las deficiencias de los planos y la discordancia entre la representación gráfica y la realidad física del inmueble. Por tanto, la decisión que corresponda adoptar debe guardar correspondencia directa con dichas constataciones técnicas y expresar de manera clara el nexo entre tales incumplimientos, la causal de nulidad invocada y la afectación concreta al interés público.

Respecto de la competencia para declarar la nulidad de oficio, corresponde observar lo establecido en los artículos 11 y 213 del TUO de la Ley N.° 27444, según los cuales la nulidad de oficio debe ser declarada por el funcionario jerárquicamente superior a aquel que expidió el acto que se pretende invalidar, salvo los supuestos en que corresponda a la misma autoridad. En consecuencia, antes de emitir el acto resolutivo deberá verificarse que la autoridad que declare la nulidad cuente con competencia expresa para ello, teniendo en consideración las disposiciones de organización municipal y las delegaciones de facultades vigentes.

Asimismo, debe verificarse el cumplimiento del plazo legal para el ejercicio de la potestad de nulidad de oficio, conforme al artículo 213 del TUO de la Ley N.° 27444, tomando como referencia la fecha en que el acto administrativo presunto quedó consentido y las reglas específicas aplicables al cómputo del plazo. De los antecedentes proporcionados no se advierte, prima facie, que haya transcurrido el plazo legal para el ejercicio de dicha potestad; sin perjuicio de ello, este extremo debe ser constatado documentalmente antes de la emisión de la resolución correspondiente, dejando constancia expresa de la fecha que se considera como inicio del cómputo.

Finalmente, al haberse otorgado al administrado la oportunidad de ejercer su derecho de defensa y habiéndose emitido el Informe N.° 804-2026-SGAIP-GDU/MDJLBYR, mediante el cual se concluye que las observaciones no fueron levantadas satisfactoriamente, corresponde que la Administración valore integralmente los actuados y determine la consecuencia jurídica que corresponda. En caso se confirme que el acto presunto produjo el reconocimiento de una facultad o derecho pese al incumplimiento de requisitos esenciales establecidos por la Ley N.° 29090 y su Reglamento, se encontraría configurada la causal prevista en el numeral 3 del artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444, concurriendo además el agravio concreto al interés público exigido para el ejercicio de la nulidad de oficio.

Por consiguiente, de la valoración conjunta de los antecedentes, de la normativa especial aplicable y de los informes técnicos emitidos durante el procedimiento, se advierte que la aprobación ficta derivada del silencio administrativo positivo no podría producir válidamente efectos favorables respecto de una solicitud de regularización que no cumplió de manera integral con los requisitos esenciales exigidos por la legislación urbanística y edificatoria, particularmente cuando subsisten deficiencias documentarias y técnicas que impiden establecer que la edificación materia de regularización se encuentra debidamente acreditada y representada conforme a la realidad física y al ordenamiento vigente. En tal sentido, corresponde declarar la **NULIDAD DE OFICIO DEL ACTO ADMINISTRATIVO PRESUNTO GENERADO COMO CONSECUENCIA DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO**, en tanto se encontraría incurso en la causal prevista en el numeral 3 del artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444, al haberse adquirido una facultad o derecho sin el cumplimiento de los requisitos, documentación y trámites esenciales exigidos para su adquisición, siempre que previamente se verifique y motive en la resolución la concurrencia del agravio concreto al interés público y el cumplimiento de los demás presupuestos legales para el ejercicio de dicha potestad.

Asimismo, corresponde que la resolución que declare la nulidad determine las consecuencias jurídicas derivadas de la invalidez del acto presunto y disponga, de ser jurídicamente procedente, que el procedimiento administrativo sea retrotraído hasta la etapa en la cual se produjo el vicio que determinó la invalidez, a efectos de que la Administración emita el pronunciamiento que corresponda respetando las garantías del debido procedimiento y las disposiciones especiales que regulan la regularización de edificaciones. Del mismo modo, si de los actuados se desprende una ilegalidad manifiesta atribuible a la actuación de funcionarios o servidores públicos, corresponde disponer el deslinde de responsabilidades conforme al numeral 11.3 del artículo 11 del TUO de la Ley N.° 27444, remitiéndose los actuados a la instancia competente para que evalúe la existencia de responsabilidad administrativa, sin que ello implique prejuzgar sobre la responsabilidad individual de los servidores involucrados.

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°387-2026-GAJ-MDJLBYR emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica el cual sustenta jurídicamente la presente decisión.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Creado por Ley N° 24155
AREQUIPA - PERÚ

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO *DE LA RESOLUCION FICTA CON EXP.10178-2026 de fecha 07 de mayo del 2026, toda vez que existen vicios, específicamente* ***"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"****, al amparo de lo previsto en el artículo 10 inciso 3 del T.U.O. de la Ley N°27444, asimismo, agraviar el interés público y por lesionar derechos fundamentales, en cuanto al principio del debido procedimiento, todo esto, por las consideraciones anteriormente expuestas.*

ARTÍCULO SEGUNDO: **DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA,** en aplicación del Artículo 218 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO. – NOTIFIQUESE *la presente resolución al administrado* ***JESUS ARMANDO YARI IQUIRA*** *en su domicilio Urb Villa Jabiru Mz C Lote 03 , Distrito de Jose Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa.*

ARTÍCULO CUARTO. – REMITASE *los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.*

ARTÍCULO QUINTO. **. – REMITIR COPIA DE LO ACTUADO** a la secretaria técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, para deslindar responsabilidades.

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.munibustamente.gob.pe.*

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

c: ARCHIV

OGAJ
GDU
OTIYC

596776