

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL****N° 269 - 2024 - GM/MDY**

Yarabamba, 25 de noviembre del 2024

**VISTOS:**

La Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY de fecha 25 de octubre del 2023, el Informe N° 163-2024/AOPAHYC/MDY recibido por Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural en fecha 26 de abril del 2024, el Informe N° 1465-2024-/GIDUR-JEMR/MDY recibido por Gerencia Municipal en fecha 02 de mayo del 2024, el Informe N° 177-2024-GAJ-MDY recibido por Gerencia Municipal en fecha 11 de junio del 2024, la Carta N° 22-2024-GM/MDY, notificada en fecha 12 de junio del 2024, el Memorándum N° 632-2024-MDVY, recibido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural en fecha 27 de septiembre del 2024, el Informe N° 291-2024/AOPAHYC/GIDUR/MDY recibido por Gerencia Municipal en fecha 10 de octubre del 2024, la Carta N° 059-2024-GM/MDY notificada en fecha 29 de octubre del 2024.

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con lo establecido por el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley No 27680 de Reforma Constitucional, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, la Municipalidad Distrital de Villa Yarabamba, es un órgano de gobierno local, tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia dentro de su jurisdicción, dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el artículo 24 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, indica "Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseesionarios, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones: a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico. b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz. c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva. d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso (...)"

Que, mediante Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY de fecha 25 de octubre del 2023, emitida en el procedimiento iniciado con expediente N°13459 de fecha 23 de octubre del 2023, se resolvió:

**ARTICULO PRIMERO** APROBAR LA HABILITACION URBANA DE OFICIO DEL LOTE ÚNICO del predio consignado como UBIC. RURAL UNIDAD CATASTRAL 21312 UC LAS TABLADAS Y LAS HACIENDAS del distrito de Yarabamba, departamento de Arequipa, provincia de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral N° 04003162, cuyo titular es la Municipalidad Distrital de Yarabamba, con un área de 33777.63 m2., de conformidad con el Informe N° 310-2023/PGCF/AOPAHYC/MDVY y el plano de ubicación y localización del terreno matriz, plano perimétrico, plano de lotización que contiene el perímetro del terreno, memoria descriptiva y documentos que se aprueban con la presente resolución

**ARTICULO SEGUNDO:** APROBAR el cuadro general de áreas (...)

**ARTICULO TERCERO:** DISPONER LA INSCRIPCION REGISTRAL DEL CAMBIO DE USO DE RUSTICO A URBANO, sobre el predio consignado como UBIC. RURAL UNIDAD CATASTRAL 21312 UC LAS TABLADAS Y LAS HACIENDAS del distrito de Yarabamba, departamento de Arequipa, provincia de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral N° 04003162 cuyo titular es la Municipalidad Distrital de Yarabamba con un área de 33777.63 m2.

**ARTICULO CUARTO:** RECTIFICAR el área del lote matriz consignado en la partida registral de 3.97 ha. debido a que según el levantamiento topográfico debe de consignar como área de lote único 33777.63 m2, debiendo quedar como AREA TOTAL DE LOTE UNICO 33777.63 m2.





**ARTICULO QUINTO:** DISPONER LA INSCRIPCION REGISTRAL de la Habilitación Urbana de Oficio del predio consignado como UBIC. RURAL UNIDAD CATASTRAL 21312 UC LAS TABLADAS Y LAS HACIENDAS del distrito de Yarabamba, departamento de Arequipa, provincia de Arequipa el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral N° 04003162 cuyo titular es la Municipalidad Distrital de Yarabamba, previo cambio de uso de rustico a urbano de los lotes que lo conforman (...)

Que, mediante Informe N° 163-2024/AOPAHYC/MDY recibido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural en fecha 26 de abril del 2024, la (E) de Obras Privadas Asentamientos Humanos y Catastro señala que el predio no cumple con el criterio esencial de ubicación en una zona urbana consolidada, cuyas edificaciones deben estar predominantemente destinadas a viviendas y actividades complementarias, relacionadas (...), también refiere que el proyecto no cumple con los requisitos obligatorios de contar con servicios públicos esenciales y (...) presenta una superposición con el polígono de la partida P06126908, constatándose que no existe un manzaneo definido (...) **por lo que, la falta de infraestructura residencial es crítica y descalifica automáticamente al predio para dicho proceso de habilitación, del mismo modo no cumple con contar con servicios básicos, por ultimo tampoco se ha podido realizar modificaciones a las áreas, dado que, no está dentro de sus competencias. Concluye, indicando que el incumplimiento de requisitos establecidos es suficiente par declarar la nulidad del acto administrativo. Asimismo, sugiere retrotraer el procedimiento hasta la etapa de evaluación de la documentación presentada.**

Que, mediante Informe N° 1465-2024-/GIDUR-JEMR/MDY recibido por Gerencia Municipal en fecha 02 de mayo del 2024, el Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural indica que del contenido de la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY, **se observa que fue emitida con la finalidad de aprobar la habilitación urbana de oficio de lote único en base a la Ley N° 29090. Sin embargo, en vista de los informes técnicos señalados en los antecedentes, se observa que dicha solicitud no cumple con las especificaciones de la normativa correspondiente, por lo que, corresponde declarar la nulidad de oficio, al haberse verificado que el acto jurídico contenido en la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY, no ha sido emitido siguiendo un procedimiento regular, lo cual constituye causal de nulidad. Concluye, solicitando que Gerencia Municipal proceda a declarar la nulidad de oficio de dicha resolución, se notifique al administrado para que manifieste su derecho de defensa, que con la declaración de nulidad de oficio también se debe retrotraer el procedimiento a la etapa de evaluación de la documentación presentada y recomienda se remita copia del expediente administrativo a Secretaria Técnica del PAD, a fin de que determine si hubo algún tipo de responsabilidad administrativa de los funcionarios implicados en la emisión del citado acto administrativo.**

Que, mediante Informe N° 177-2024-GAJ-MDY recibido en fecha 11 de junio del 2014 por Gerencia Municipal, el Gerente de Asesoría Jurídica ha señalado como parte de su análisis, que el acto administrativo declarado mediante RESOLUCION GERENCIAL N° 111-2023-2023-GIDUR-MDY, **habría contravenido la Ley, en el extremo que se habría PRIMERO: Aprobado, la HABILITACION URBANA DE OFICIO DE LOTE UNICO, contraviniendo los requisitos indispensables para su procedencia (...), coligiéndose que se refiere a los requisitos señalados en los literales b) y c) del artículo 24 de la Ley N° 29090. Concluye, recomendando a Gerencia Municipal cursar carta al administrado, ello de conformidad con lo estipulado en el numeral 202.2 del artículo 202 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, para que este en el plazo de cinco (5) días pueda ejercer su derecho de defensa y que del análisis desplegado deberá reservarse el pronunciamiento de la nulidad de la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY. por haberse contravenido la norma aplicable.**

Que, con Carta N° 22-2024-GM/MDY, notificada en fecha 12 de junio del 2024, se comunica al Sr. Winder Quevedo Altamirano (persona que presentó el expediente N°13459) el inicio del procedimiento de nulidad de oficio.

Que, mediante Memorandum N° 632-2024-MDVY, recibido en fecha 27 de septiembre del 2024 por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, Gerencia Municipal dispuso que considerando el Informe N° 1465-2024-/GIDUR-JEMR/MDY y previo a emitir pronunciamiento, se remita el documento sustentatorio que acredite la capacidad jurídica (legitimidad) del Sr. Winder Quevedo Altamirano para plantear la solicitud N° 13459 de fecha 23 de octubre del 2023 y posteriormente ser notificado con la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY. Ello teniendo en cuenta que el inmueble UBIC. RURAL UNIDAD CATASTRAL 21312 UC. LAS TABLADAS Y LAS HACIENDAS distrito de Yarabamba inscrito en la partida N° 04003162 es propiedad de este Gobierno Local.

Que, en el Informe N° 291-2024/AOPAHYC/GIDUR/MDY recibido en fecha 10 de octubre del 2024 por Gerencia Municipal, la (E) Jefe de Obras Privadas y Catastro, ha señalado entre otros, **que tras la revisión del expediente N° 13459 en el cual el Sr. Winder Quevedo Altamirano, firma como Gerente General de la empresa W&U CONSTRUCTORES E.I.R.L., no se ha encontrado documento alguno que acredite su capacidad legal para solicitar la habilitación urbana y la rectificación de áreas y linderos del lote único N° 04003162 y que tras la revisión de los registros del Área de Obras Privadas no se ha encontrado relación contractual ni documento alguno que vincule al Sr. Winder Quevedo Altamirano con el contrato de la O/S 4006-2023 o con el predio en cuestión que justifique la solicitud de habilitación urbana del lote N° 04003162. Este lote es de propiedad de la**





**Municipalidad Distrital de Yarabamba, lo que hace inconsistente la solicitud presentada por el Sr. Quevedo Altamirano para la habilitación urbana.**

Que, con Carta N° 059-2024-GM/MDY, notificada en fecha 29 de octubre del 2024, se comunica al Sr. Winder Quevedo Altamirano, que no ostentaba legitimidad y/o capacidad jurídica para ser parte del procedimiento iniciado con el expediente N° 13459, informándole que la Carta N° 022-2024-GM-MDY y su notificación carecen de efectos legales. Resaltándose que en actuados no obra cuestionamiento o medio impugnatorio de la Carta N° 059-2024-GM/MDY y que haya sido formulada por la citada persona.

Que, teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto, debemos colegir que el acto administrativo materia de análisis ha sido emitido en contravención a norma expresa contenida en el artículo 24 de la Ley N° 29090 ya glosada, al haberse contravenido los requisitos indispensables para la procedencia de la habilitación urbana de oficio; por lo cual, debe declararse nula la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY. **En ese contexto, cabe indicar que el artículo 10 de la Ley N° 27444 establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: "I. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias".**

Que, el profesor Morón Urbina señala "Ante la constatada invalidez surge como directa consecuencia la nulidad, entendida como el castigo jurídico para los actos incurridos en alguna causal privativa de los efectos jurídicos aspirados por su actor y que el acto estaba llamado a producir de no existir tal causal". De este modo, los actos administrativos emitidos por las autoridades de la Administración Pública son pasibles de ser declarados nulos siempre que en su contenido exista algún vicio. Así, conforme a lo establecido en el artículo 213, numeral 213.1 del TUO de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la administración puede declarar de oficio la nulidad del acto que ha incurrido en los casos del artículo 10 citado aun cuando hayan quedado firmes siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales, facultad que prescribe en el plazo de dos años contado a partir de la fecha en que haya quedado consentido. En efecto, de acuerdo a lo señalado por el académico Guzmán Napuri "Si bien la Administración puede declarar la nulidad de actos administrativos a pedido de parte o a través de los recursos administrativos establecidos por la Ley, también puede ejercer dicha potestad de oficio cuando se incurra en las causales de nulidad del artículo 10 de la Ley, y aun cuando las mismos hayan quedado firmes. La razón de ello la encontramos en el hecho de que la Administración Pública actúa bajo el impulso del cumplimiento de metas colectivas. De acuerdo con lo señalado, existe la posibilidad que la Administración pueda invocar hechos propios, facultad en principio vedada a los particulares (...)"

Que, conforme el artículo 213.2 del citado TUO, la nulidad de oficio es declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida; así también dispone que "en caso de declaración de nulidad de oficio de un acto 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". No obstante, debe precisarse que esto último resulta innecesario en relación al Sr. Winder Quevedo Altamirano (véase el Informe N° 291-2024/AOPAHYC/GIDUR/MDY, que ha dado lugar a la notificación de la Carta N° 059-2024-GM/MDY).

Que, entonces correspondería al Despacho de Gerencia Municipal, como superior jerárquico de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, emitir resolución que declare la nulidad de oficio de la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY. Asimismo, cabe agregar que el numeral 11.3 del artículo 11 del TUO mencionado señala que la emisión de actos administrativos nulos genera responsabilidad administrativa, cuando la nulidad es manifiesta. Al respecto dicho extremo debe ser verificado para las acciones que correspondan por parte de Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios de la entidad.

Que, además el numeral 12.1 del artículo 12 del TUO de la Ley N° 27444 prescribe "La declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro". Al respecto, coligiéndose que el acto materia de nulidad no se ha consumado y atendiendo a los pronunciamientos del Gerente de Infraestructura y Desarrollo y Catastro y la (E) Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro, quienes recomiendan retrotraer el procedimiento a la etapa de evaluación de la documentación presentada, debe disponerse ello, es decir retrotraer el procedimiento hasta antes de la emisión del Informe N° 310-2023/PGCF/AOPAHYC/MDVY de fecha 25 de octubre del 2023. Encomendándose a dichas unidades orgánicas observar estrictamente el debido procedimiento y los parámetros contenidos en la normatividad vigente.

Que, de este modo, al amparo de las normas citadas procedería la declaratoria de nulidad de la Resolución Gerencial N° 111-2023-GIDUR-MDY, al haber contravenido norma legal expresa y siendo que tal contravención atenta contra interés público, pues la habilitación urbana ha recaído sobre un bien de propiedad municipal, cuya situación resulta de interés de todos los pobladores del distrito de Yarabamba. Por lo tanto, corresponde declarar la nulidad y emitirse la resolución respectiva.





Que, estando a lo expuesto y en uso de sus facultades conferidas en la Ordenanza N° 009-2016-MDVY, norma que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la entidad y sus modificatorias.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCION GERENCIAL N° 111-2023-GIDUR-MDY de fecha 25 de octubre del 2023,** emitida por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, ello por las consideraciones expuestas.

**ARTÍCULO SEGUNDO: RETROTRAER EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO HASTA ANTES DE LA EMISION DEL INFORME N° 310-2023/PGCF/AOPAHYC/MDVY de fecha 25 de octubre del 2023.** Encomendándose en este extremo, a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo y Catastro y el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro observar estrictamente el debido procedimiento y los parámetros contenidos en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR A SECRETARÍA TÉCNICA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DISCIPLINARIOS** la realización de las acciones necesarias para el deslinde de las responsabilidades que correspondan.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR** el cumplimiento de la presente resolución a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, unidad orgánica a la que se remite el integro del expediente y **PONGASE EN CONOCIMIENTO** de Alcaldía, Gerencia de Asesoría Jurídica y Secretaría General.

**ARTÍCULO QUINTO: SE DISPONE** que el responsable del Portal de Transparencia Estándar de la municipalidad realice la publicación de la presente resolución.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA

**Econ. Nicolaa Edwing Bernal Borda**  
**GERENTE MUNICIPAL**

