



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 216-2025-MDS/A-GM

Socabaya, 13 de junio de 2025.

VISTOS:

Solicitud de Licencia de Edificación Modalidad A con Registro T.D. N° 3262-2025-MDS; Informe N° 026-2025-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD-VBO; Informe N° 053-2025-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD; Informe N° 186-2025-MDS/A-GM-GDU; Proveído N° 537-2025-MDS; Informe Legal N° 167-2025-MDS/A-GM-OAJ; y demás recaudos;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305 – “Ley de Reforma Constitucional”, precisa que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 29792 – Ley Orgánica de Municipalidades, que establece que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, para que un acto administrativo se revista de validez, debe ser emitido observando los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico, por lo que la validez del acto administrativo está directamente vinculada con el principio de legalidad previsto en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG que establece que las “Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas”; en ese sentido, la actuación de la Autoridad Administrativa debe ceñirse dentro de los márgenes que establece nuestra normativa nacional vigente, con la finalidad de observar inexorablemente sus alcances; siendo así que este principio busca que la administración pública respete y cumpla las normas legales al momento de ser aplicadas en los casos materia de su competencia.

Que, en cuanto a la nulidad de actos administrativos, el numeral 1 del artículo 10° del TUO de la LPAG señala que la *contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias*, es un vicio que causa la nulidad del acto administrativo; y el numeral 3 que establece que causa nulidad de pleno derecho *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*. Concordante con ello, el artículo 213° del mismo cuerpo normativo señala que en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10° de TUO de la LPAG, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

Que, con Registro T.D. N° 3262-2025, la Municipalidad Provincial de Arequipa presenta Licencia de Edificación Modalidad A, para el desarrollo de proyectos de inversión pública, para la ejecución de infraestructura pública *“Ampliación y Mejoramiento de los Servicios del Centro Canino Municipal, en el distrito de Socabaya, provincia de Arequipa – Arequipa”*.

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, en su artículo 10.1 establece que “Las licencias de habilitación urbana y de edificación se otorgarán únicamente si el predio





cuenta con la zonificación y demás condiciones urbanas exigidas por la normativa vigente". Base para declarar la nulidad si se otorga en un predio con zonificación no compatible (ej. agrícola, rústico, no urbanizable).

Que, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, en su Artículo 13.1 señala que "Las licencias se otorgarán únicamente si el terreno cuenta con zonificación compatible, parámetros urbanísticos aprobados y condiciones físicas aptas". La licencia es inválida si el terreno está en una zona No Urbanizable o Agrícola (Ag).

Que, el artículo 11° establece que la Modalidad A, "La modalidad A es de aprobación automática, pero se debe verificar el cumplimiento de requisitos, normas urbanísticas y técnicas". Sin embargo, esta aprobación automática no exime del cumplimiento de la normativa técnica, ni valida actos emitidos con contravención a la zonificación urbana vigente o sentencias judiciales.

Que, una resolución judicial firme tiene carácter vinculante para toda autoridad administrativa. Si el terreno está afectado por una sentencia que lo declara no urbanizable, no puede aprobarse licencia de edificación, aunque sea modalidad A, como es el caso de la Sentencia de Vista N° 183-2019.

Que, según el Informe N° 026-2025-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD-VBO e Informe N° 053-2025-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD, el predio involucrado se encuentra dentro del ámbito de la Sentencia de Vista N° 183-2019, y su uso está clasificado como No Urbanizable ni Edificable, al estar zonificado como Área Agrícola (Ag), conforme al PDM vigente. En este caso, la licencia fue emitida con prescindencia de la zonificación legal del suelo, lo cual constituye una causal de nulidad. Asimismo, se ha verificado que el predio presenta condición de rústico, sin saneamiento físico legal ni compatibilidad urbanística, infringiendo lo dispuesto en los artículos 5° y 12° del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) – Parte Urbanismo.

Que, el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2016–2025 de Arequipa, es el instrumento normativo de planificación urbana. Si el predio tiene zonificación "Ag" (Área Agrícola) o está calificado como "No Urbanizable ni Edificable", entonces no cumple condiciones mínimas para licencia de edificación.

Que, asimismo el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) – Parte Urbanismo, en el Capítulo 1, artículo 2.1: La planificación del desarrollo urbano debe respetar la zonificación y condiciones físicas del terreno." Y en el Capítulo 2, artículo 5: "No podrán otorgarse licencias en predios que no cuenten con habilitación urbana aprobada."

Que, la Licencia de Edificación Modalidad A, *de aprobación automática*, presentada por la Municipalidad Provincial de Arequipa, carece de validez legal, por haberse tramitado sobre un terreno con zonificación no compatible con uso urbano ni edificatorio. Dicho acto administrativo infringe el PDM 2016–2025, la Sentencia de Vista N° 183-2019, la Ley N° 29090, y el Reglamento Nacional de Edificaciones, configurándose una nulidad de pleno derecho, ello conforme al numeral 1 del artículo 10° de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General – la autoridad competente puede declarar la nulidad de oficio cuando el acto administrativo: Contraviene la Constitución, la ley o el interés público, se emite prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legal.

Que, finalmente, a través del Informe Legal N° 167-2025-MDS/A-GM-OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, es de la opinión legal, DECLARAR la NULIDAD DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN – MODALIDAD A, emitida por la Municipalidad Provincial de Arequipa bajo el Exp. N.º 0003262, por encontrarse viciada de nulidad conforme al ordenamiento jurídico peruano vigente. La resolución correspondiente deberá notificarse a las partes involucradas, dejándose sin efecto cualquier actuación posterior basada en dicha licencia.





Que, los actos administrativos emitidos por las autoridades de la Administración Pública son pasibles de ser declarados nulos siempre que su contenido exista algún vicio. Al respecto el artículo 10° del TUO de la LPAG antes citado, establece los vicios que causan la nulidad de un acto administrativo.

Que, para el inicio de oficio de un procedimiento debe ser notificado a los administrados determinados cuyos intereses o derechos protegidos puedan ser afectados por los actos a ejecutar, conforme lo establece el Segundo párrafo del numeral 213.2 del Art. 213 del TUO de la Ley 27444: "En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándoles un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa"; en atención a que la Ley Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, establece las reglas generales y específicas a seguir en un debido procedimiento administrativo aplicable a todos los órganos y entidades públicas. Asimismo, el inciso 1.2 del Artículo IV referente al Principio del debido procedimiento, señala que "Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo".

Que, de conformidad con el Artículo 213° numeral 213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida (...), y el Informe Legal N° 167-2025-MDS/A-GM-OAJ; por lo que en uso de estas facultades;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO de la Licencia de Edificación Modalidad A, de aprobación automática, presentada por la Municipalidad Provincial de Arequipa con Registro T.D. N° 3262-2025, por incurrir en vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, como la *contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, y los actos que resulten como consecuencia de la aprobación automática (...) cuando son contrarios al ordenamiento jurídico (...)*, de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del TUO de la LPAG, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DEJAR a salvo el derecho de la administrada MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA, que en caso de verse afectado su interés, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de notificada la presente, pueda para ejercer su derecho de defensa.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR con arreglo a ley.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA
Abog. Roberto Carlos Yañez Valenzuela
GERENTE MUNICIPAL

