



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 240-2025-MDS/A-GM

Socabaya, 11 de julio de 2025.

VISTOS:

Solicitud de Licencia de Edificación Modalidad A con Registro T.D. N° 00018584-2024-MDS; Carta Sub Gerencial N° 1107-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD; Informe N° 00329-2024.GDU-SEPYGRD-MACL; Informe N° 349-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD; Proveído N° 6812-2024-GDU; Carta Sub Gerencial N° 1852-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD; Informe N° 000418-2024-GDU-SEPYGRD-MACL; Informe N° 0400-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD; Informe N° 1643-2024-MDS/A-GM-GDU; Proveído N° 2647-2024-GM; Informe Legal N° 247-2025-MDS/A-GM-OAJ; Resolución de Gerencia Municipal N° 222-2025-MDS/A-GM 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, conforme al artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, prescribe en el numeral 1.16 el principio de favorecimiento del control posterior el cual señala; “1.16. Principio de privilegio de controles posteriores. La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la



aplicación de la fiscalización posterior, reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz", consecuentemente, a pesar de que por imperio de la Ley la petición administrativa presentada en autos es una de aprobación automática, no es menos cierto que la entidad tiene resguardada la potestad para realizar controles posteriores y verificar, tal y conforme señala la norma, el cumplimiento de la normatividad sustantiva, lo que se procede a realizar en el caso de autos y se evidencia en mérito a los informe técnicos, que no se habría cumplido con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y lo dispuesto por el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Socabaya, por cuanto no habría cumplido con los requisitos para la obtención del trámite que ha iniciado.

Que, con Registro T.D. N° 00018584, de fecha 17 de setiembre del 2024, el Grupo Inmobiliario CONIMA S.A.C., solicito Licencia de Edificación modalidad A para la Construcción de una Vivienda Unifamiliar de hasta 120 m2 construidos, del predio ubicado en Asentamiento Humano El Mirador de Bellapampa Mz. F lote 11, distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, con Partida Registral N° P06310629.

Que, con Carta Sub Gerencial N° 1107-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD, con fecha 18 de setiembre del 2024, se deriva para la atención correspondiente. Posteriormente, con Informe N° 00329-2024-GDU-SEPYGRD-MACL, de fecha 26 de setiembre del 2024, el Técnico de Constancias de Posesión y Certificados de numeración OPINA elevar lo actuado al superior jerárquico conforme a Ley.

Que, con Informe N° 349-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD, de fecha 16 de octubre del 2024, la Sub Gerencia de Edificaciones Privadas y Gestión del Riesgo Desastres, eleva el expediente a Gerencia de Desarrollo Urbano, a fin se determine la nulidad de oficio respecto de la Licencia Automática de Modalidad A, del predio ubicado en Asentamiento Humano el Mirador de Bellapampa Mz. "F" Lote 11, con Partida N° P06310629, por incumplimiento del Reglamento de verificación administrativo y técnica Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, al estar dentro de la Sentencia de Vista N° 183-2019. Con Proveído N° 6812-2024-GDU la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el expediente a la Sub Gerencia de Edificaciones Privadas y Gestión del Riesgo Desastres, el 16 de octubre del 2024, quien con Carta Sub Gerencial N° 1852-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD, con fecha 18 de setiembre del 2024, lo deriva para la atención correspondiente.

Que, con Informe N° 000418-2024-GDU-SEPYGRD-MACL, de fecha 21 de noviembre del 2024, del Técnico de Constancias de Posesión y Certificados de numeración dirigido a la Sub Gerencia de Edificaciones Privadas y GRD, señalando si corresponde la nulidad de oficio respecto a la LICENCIA AUTOMATICA de MODALIDAD A del predio ubicado en asentamiento Humano El Mirador de Bellapampa Mz. F Lote 11 con Partida N° P06310629, visto que estaría incumpliendo con el reglamento de verificación Administrativo y técnica Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA al estar dentro de la Sentencia Vista N° 183-2019.

Que, con Informe N° 0400-2024-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD, de fecha 22 de noviembre del 2024, el Sub Gerente de Edificaciones Privadas y Gestión de Riesgo y Desastres emite informe y lo deriva a la Gerencia de Desarrollo Urbano, quien señala que el presente expediente estaría incumpliendo con el decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, artículo 11, numeral 11.2 al ser considerado como zona agrícola, según Sentencia de Vista N° 183-2019, lo cual puede declararse la nulidad de oficio de la Licencia.



Que, con Informe N° 1643-2024-MDS/A-GM-GDU, de fecha 10 de diciembre del 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano eleva los actuados a la Gerencia Municipal, para su evaluación y dentro de sus competencias se determine la nulidad de corresponder.

Que, de acuerdo con el Informe Técnico N° 000329-2024-GDU-SEPYGRD-MACL y el Informe N° 0400-2024-MDS/A-GM/GDU-SEPYGRD, emitido por la Subgerencia de Edificaciones Privadas y Gestión de Riesgo y Desastres, se concluye que la Licencia de Edificación Modalidad A otorgada al administrado para la construcción de una vivienda unifamiliar en el predio ubicado en el A.H. El Mirador de Bellapampa, incumplió los requisitos esenciales exigidos por la normativa urbanística y técnica vigente, ya que se encontraría en Zona Agrícola, según Sentencia de Vista N 183-2019, siendo suelo no urbanizable ni edificable, motivo por el cual se recomienda expresamente su nulidad de oficio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.2 del Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA-Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

Que, estos vicios configuran una clara prescindencia total del procedimiento legalmente establecido, causal expresa de nulidad de oficio, conforme a lo establecido en el artículo 21° de la Ley N° 27444, así como en el artículo 11.2 del D.S. N° 002-2017-VIVIENDA, que dispone "Las licencias obtenidas sin cumplir los requisitos exigidos en el procedimiento serán nulas de oficio".

Que, finalmente, a través del Informe Legal N° 247-2025-MDS/A-GM-OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, Oficina de Asesoría Jurídica emite OPINIÓN LEGAL: De acuerdo con el marco normativo citado y el informe técnico emitido, SÍ CORRESPONDE DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN, por haberse emitido prescindiendo de los requisitos esenciales establecidos por la normativa vigente, configurando una causal expresa de nulidad conforme a ley. RECOMENDACIÓN: Se recomienda: 1. Emitir resolución de declaratoria de nulidad de oficio, sustentada en el informe técnico y legal correspondiente. 2. Garantizar el derecho de defensa del administrado mediante audiencia o descargos. 3. Disponer la comunicación formal al administrado y la notificación según el TUO de la Ley N° 27444.

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, en consecuencia, conforme al procedimiento establecido por Ley, se emite la Resolución de Gerencia Municipal N° 222-2025-MDS/A-GM de fecha 23 de junio de 2025, notificada el 03 de julio de 2025, que resuelve Iniciar el Procedimiento de Nulidad de Oficio de la Licencia de Edificación Modalidad A, de aprobación automática, presentada por la GRUPO INMOBILIARIO CONIMA S.A.C. con Registro T.D. N° 18584-2025, 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. Asimismo, se dejó a salvo el derecho de la administrada GRUPO INMOBILIARIO CONIMA S.A.C. de acuerdo a lo estipulado en el numeral 213.2 del Artículo 213° sobre Nulidad de oficio (...) "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.

Que, habiendo transcurrido el plazo de cinco (05) días hábiles otorgado al administrado, se ha verificado en el Sistema de Trámite Documentario de la Entidad (SIGGO) que, hasta la fecha, GRUPO INMOBILIARIO CONIMA S.A.C. no ha ejercido su derecho de defensa; por tanto, corresponde continuar



con el procedimiento establecido en la Ley Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 y su TUO.

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° 247-2025-MDS/A-GM-OAJ; por lo que en uso de estas facultades;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Licencia de Edificación Modalidad A, de aprobación automática, presentada por GRUPO INMOBILIARIO CONIMA S.A.C. con Registro T.D. N° 18584-2025, 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.- DECLARAR el agotamiento de la vía administrativa de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 228° numeral 228.2 literal d) del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR la presente resolución a la GRUPO INMOBILIARIO CONIMA S.A.C. para su conocimiento y fines correspondientes.

ARTÍCULO CUARTO.- DEVOLVER los actuados a la Sub Gerencia de Edificaciones Privadas y Gestión del Riesgo de Desastres, para los fines que correspondan conforme a lo señalado en la presente resolución.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR con arreglo a ley.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

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