"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO"

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 0149-2024-ALC/MDSA

San Andrés, 10 de Junio del 2024

VISTOS:

El Informe N° 0498-2024-FSJMM-SGOPPU-GDT/MDSA, de fecha 17.04.2024, de la Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano, el Informe N° 438-2024-JLHT-GDT/MDSA, de fecha 22.04.2024, la Gerencia de Desarrollo Territorial, y el Informe N° 350-2024-MDSA-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre el inicio del procedimiento administrativo de Nulidad de Oficio de la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC, de fecha 28.12.2022; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad al artículo 194° de la Constitución Política, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N° 28607 y N° 30305, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972-Ley Orgánica de Municipalidades, las Municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local, tienen 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 Principio de Legalidad, previsto en el artículo IV, numeral 1.1 del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala "Las autoridades administrativas deben actuar con respecto 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 les fueron conferidas"

BASE LEGAL:

Sobre las causales de nulidad de un acto administrativo.

Que, **las causales de nulidad de un acto administrativo**, en el artículo 10° del Texto Único Ordenando de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece cuales son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. ***La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.***

(...)

2.4 Que, el artículo 11° de la misma norma, prescribe que la instancia competente para declarar la nulidad son las siguientes:

11.1 (...).

*11.2. **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.***

La nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad competente para resolverlo.

11.3. 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.

Sobre la Nulidad de Oficio de un acto administrativo.

Que, la **Nulidad de Oficio**, el artículo 213° del TUO de la LPAG, señala:

213.1. 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

213.2. *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.*
Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.
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.

213.3. *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, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.*

Sobre la Habilitación Urbana de Oficio.

Que, la Habilitación Urbana de Oficio, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en su Capitulo VIII desarrolla el concepto, procedimiento y otros que resultan necesario citar para emitir la opinión legal.

Artículo 41.- Habilitación Urbana de Oficio

41.1 *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.*

41.2 *Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; 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. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo.*

41.3 *El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.*

41.4 *La ocupación del predio matriz debe tener su origen en un contrato privado de compraventa, suscrito por el titular registral.*

41.5 *Los propietarios registrales o los posesionarios de predios matrices que figuren en la Municipalidad como urbanos, pero que mantengan el uso rústico en el Registro de Predios, pueden solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matrices, con la finalidad que se evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual pueden presentar la documentación señalada en el artículo 46 del Reglamento, con la finalidad de coadyuvar con el diagnóstico.*

41.6 *En caso el diagnóstico determine que el predio matriz puede ser objeto de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad procede conforme lo dispuesto en el literal a) del numeral 47.1 del artículo 47. De lo contrario, la Municipalidad emite un Informe Técnico - Legal fundamentando su decisión, el cual es puesto en conocimiento de los solicitantes.*

"El cambio lo hacemos juntos"

Artículo 42.- Órgano Responsable de la Habilitación Urbana de Oficio.

42.1 La Municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, el cual realiza las siguientes actividades:

a) Elabora un listado de las áreas urbanas consolidadas de su jurisdicción, que no cuentan con habilitación urbana.
b) Realiza los estudios técnicos y legales para proponer los predios matrices que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24 de la Ley, para ser objeto de habilitación urbana de oficio.
c) Determina el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.
d) Notifica a los titulares registrales, así como a los posesionarios de los predios matrices identificados, sobre el inicio del procedimiento administrativo y la elaboración del expediente técnico.
e) Solicita a los titulares registrales y a los posesionarios de los predios matrices identificados, de ser el caso, información referida al predio matriz que facilite la elaboración del expediente técnico y la declaración de habilitación urbana de oficio.
f) Suscribe convenios con la SUNARP u otros organismos públicos, a fin de acceder a la información de los predios matrices identificados.
g) Realiza las acciones y coordinaciones necesarias para la obtención de la información técnica y legal sobre el predio matriz identificado.
h) Realiza las inspecciones del predio matriz identificado para llevar a cabo el levantamiento topográfico, catastral, así como de la información que se requiera.
i) De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
j) Elabora el expediente técnico conformado por los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento.
k) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado.
l) Suscribe convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI u otras entidades, con la finalidad de acceder a los planos perimétrico y de trazado y lotización, así como a la información técnica y legal generada en los procedimientos de formalización integral.

Artículo 43.- Predios para Habilitación Urbana de Oficio

Los predios matrices sujetos a la habilitación urbana de oficio, son aquellos que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano a dicho uso, de ser el caso.

Artículo 44.- Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio

El predio matriz identificado para ser objeto de habilitación urbana de oficio cumple con las siguientes condiciones:

a) Estar 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 es del 90% del total del área útil del predio matriz.
c) Estar 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.

Artículo 45.- Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio

"El saber no ocupa lugar"

45.1 El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

a) Tiene una Resolución de Habilitación Urbana vigente.
b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos.
c) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes.
d) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según la Ley de la materia.
e) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
f) Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.
g) Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico.
h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o la integridad física de la población.
i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del presente artículo.
j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad.
k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

45.2 En los casos previstos en los literales d), e), f), g) y h) del numeral precedente, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

45.3 Para el caso del literal i) del numeral 45.1 del presente artículo, se puede aprobar la habilitación urbana de oficio del área urbana consolidada, siempre que se independice de la partida matriz y el área desmembrada sin consolidación, no sea menor a una hectárea.

Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.
b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.
c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:
   - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
   - Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
   - Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.
   - Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
   - Memoria descriptiva.
   - Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

46.2 Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley Nº 28294 y su Reglamento.

Artículo 47.- Procedimiento

47.1. El órgano responsable desarrolla los siguientes actos procedimentales para declarar la habilitación urbana de oficio:

a) Dispone el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio al haber identificado que el predio matriz cumple con las condiciones señaladas en el artículo 44 del Reglamento.

b) Notifica a los titulares registrales de los predios matrices y, de ser el caso, a los posesionarios, sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.

c) Realiza el levantamiento topográfico, catastral y, de ser el caso, de la información que se requiera.

d) Realiza, de corresponder, la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como la rectificación de áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.

e) Elabora el Informe Técnico - Legal, los planos y la documentación técnica que sustenten la declaración de habilitación urbana de oficio.

f) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado y dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

47.2. Para el caso previsto en el numeral 41.5 del artículo 41 del Reglamento, la Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, evalúa la solicitud y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo.

Artículo 48.- Resolución Municipal

48.1 El órgano responsable del procedimiento administrativo emite la Resolución correspondiente, en mérito a los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento, mediante el cual:

a) Se aprueba la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado que cambia el uso de rústico a urbano, precisando, de forma expresa, el número de la partida registral, nombre del titular registral y el Informe Técnico - Legal sustentatorio.

b) Se aprueban los planos que conforman el expediente técnico.

c) Se aprueba el cuadro de áreas de la habilitación urbana, precisando el área total, el área útil, el área de vías, las áreas excluidas de la habilitación urbana de oficio y, cuando corresponda, las áreas de equipamiento urbano.

d) Se dispone la inscripción registral del cambio de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que se detallan en los planos señalados en el literal b) del presente numeral.

e) Se dispone cursar comunicación a las entidades públicas que corresponda, sobre la identificación de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación pública, educación, salud y otros fines, para las acciones de saneamiento físico y legal que corresponda.

48.2 Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copias de la Resolución Municipal emitida y de los planos respectivos que sustentan dicha Resolución.

ANALISIS TECNICO:

Pedido de Habilitación Urbana de Oficio presentado por María Amelia Sánchez Hernández identificado con DNI N° 22242142.

El cambio lo hacemos juntos

Que, con expediente administrativo N° 5348-2022-TD, de fecha 14.11.2022, doña Maria Amelia Sánchez Hernández identificada con DNI N° 22242142, con domicilio en la calle Camino Real Manzana H Lote 09 del distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica, señala: *"Que, solicito a su despacho ordene a quien corresponda, realizar la*

Habilitación Urbana de Oficio de mi predio ubicado en el Predio San Antonio, inscrito en la Partida N° 40004801 del Registro de Predios de Pisco, el mismo que permitirá que nuestras familias ahí posesionadas podamos contar con nuestro título de propiedad de los lotes que posesionamos". Adjunta FUHU, copia de DNI, copia literal de la Partida Registral N° 40004801, planos perimétricos y lotización y memoria descriptiva.

Que, el referido expediente administrativo generó los siguientes informes:

- El Informe N° 01278-2022-EIHH-SGOPPU-GDT/MDSA, de fecha 19.12.2022, suscrito por la Arquitecta Elizabeth Hernández Hernández en su condición de Subgerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano, donde informa que realizó la inspección ocular al predio San Antonio de 5.38 hectáreas, donde constató que el predio es de estructura consolidada, el uso de consolidación es de un 92%, está en área de expansión urbana, cuenta con servicios básicos y la altura de la edificación es de 5.00 metros (2 pisos a más), señala que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 44° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, y concluye refiriendo que técnicamente procede la Habilitación Urbana de Oficio; y solicita opinión legal al no estar regulado el procedimiento en el TUPA.

- El Informe N° 867-2022-LAGCH-GDT/MDSA, de fecha 22.12.2022, suscrito por el Ingeniero Luis Alberto Gerónimo Chacaltana en su condición de Gerente de Desarrollo Territorial dirigido al Lic. Ángel Meneses Jiménez en su condición de Gerente Municipal remitiendo el Informe N° 01278-2022-EIHH-SGOPPU-GDT/MDSA para que se solicite opinión legal, siendo traslado por el Gerente Municipal con Memorando N° 365-2022-GM/MDSA a la Gerencia de Asesoría Jurídica.

- El Informe N° 0183-2022-GAJ-MDSA, de fecha 28.12.2022, suscrito por el Abogado Juan José Donayre Chacaliaza en su condición de Gerente de Asesoría Jurídica, concluye señalando que resulta procedente se emita la resolución de alcaldía correspondiente, según el artículo 48° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, aprobando la Habilitación Urbana de Oficio del predio San Antonio.

El Informe N° 0324-2022-GM/MDSA, de fecha 28.12.2022 el Gerente Municipal remite el expediente a la Secretaria General recomendando la emisión del acto resolutivo donde se aprueba la Habilitación Urbana de Oficio del predio inscrito con partida registral N° 40004801 con un área de 5.3800 has denominado UBIC RUR Predio San Antonio ubicado en el distrito de San Andrés, perteneciente a doña María Amelia Sánchez Hernández y don Venecio Yvan Flores Jahuira.

Que, en merito a los citados informes se emite la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-ALC/MDSA, de fecha 28.12.2012, suscrito por la Alcaldesa de la Municipalidad Distrital de San Andrés, se resuelve lo siguiente:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO del predio ubicado en el Distrito de San Andrés, denominado como "UBIC. RUR. PREDIO SAN ANTONIO DE 5.3800 HAS DEL DISTRITO DE SAN ANDRÉS" de propiedad de Doña María Amelia Sánchez Hernández y Don Venecio Yvan Flores Jahuira con partida N° 40004801, quedando plenamente consentido lo actuado a través de los documentos y pronunciamientos que se consignan en autos; y habiendo cumplido con los requisitos técnicos y legales exigidos por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Comuníquese a la Gerencia de Desarrollo Territorial, Sub Gerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano y a la Gerencia de Administración Tributaria, para su conocimiento y demás fines.

ARTÍCULO TERCERO. - Notificar el texto de la presente Resolución, de conformidad con el Art. N° 45° de la Ley Orgánica de Municipalidades.

REGÍSTRESE COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

"El cambio lo hacemos juntos"

Que, con fecha 13 de febrero de 2023 la administrada presentó la Habilitación Urbana de Oficio aprobado con Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC, de fecha 28.12.2022 ante los Registros Públicos de Pisco, el cual fue inscrito el 03 de mayo de 2023, en el Asiento B00001 de la Partida N° 40004801, conforme se aprecia a continuación:

sunarp

ZONA REGISTRAL N° XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL PISCO
N° Partida: 40004801

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
UBIC.RUR. PREDIO SAN ANTONIO AREA Ha. 5.3800
SAN ANDRES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00001

HABILITACION URBANA DE OFICIO: Mediante Resolución de Alcaldía N° 339-2022-ACL/MDSA de fecha 28/12/2022; conjuntamente con la Memoria Descriptiva y Plano de ubicación – localización y de Habilitación Urbana de Oficio, firmado por Julia Manbel De la Cruz Barnentos, Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Andrés, se aprobó la Habilitación Urbana de Oficio denominada "Ubic. Rur. Predio San Antonio", asimismo, se ha resuelto aprobar el cambio de uso del predio inscrito en esta partida. Consta de la Resolución de Alcaldía citada líneas arriba, el plano elaborado por la Ing. Katerin Viridiana Aguilar Asunción, visado, sellado y suscrito por el Gerente de Desarrollo Territorial, de la Municipalidad Distrital de San Andrés, Ing. Luis A. Gerónimo Chacaltana; con el siguiente cuadro de Datos:

Cuadro General de Distribución de Áreas			
Uso	Área m²	% Parcial	% General
Área Útil	36901.17		68.91
Área de Vivienda	34578.18	64.57	
Área de Equipamiento	2322.99	4.34	
Áreas Verdes	512.82	0.96	
Otros fines	1810.17	3.38	
Área de circulación	16646.85		31.09
Área total	53548.02		100

El título fue presentado el 13/02/2023 a las 10:34:08 AM horas, bajo el Nº 2023-00438731 del Diario 0092. Derechos cobrados S/ 2,471.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000008-389, 00003143-381.-Pisco, 03 de mayo de 2023.

Informe Técnico sobre la Habilitación Urbana de Oficio por parte de la actual Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano.

Que, con Informe N° 0498-2024-FSJMM-SGOPPU-GDT/MDSA, de fecha 17.04.2024, informa que a fin de emitir su informe técnico realizó una visita de campo al predio denominado San Antonio, procediendo a informar lo siguiente:

- **Sobre el artículo 41° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA – Habilitación Urbana de Ofici**
  - El 90% de los lotes que conforman el lote matriz NO cuentan con servicios públicos domiciliarios, no cumple el artículo
  - El 90% de los lotes que conforman el predio matriz NO se encuentra con construcciones fijas y permanentes.
  - El predio matriz NO figuraba en la Municipalidad como urbano (hasta antes de emitir la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-ALC/MDSA, de fecha 28.12.2022), en ese sentido, los propietarios registrales de corresponder debieron solicitar el diagnostico físico y legal del predio matriz con la finalidad que se evalúe si corresponde iniciar con el proceso de Habilitación Urbana de Oficio.
  - Se aprecia que los propietarios NO solicitaron a la entidad el diagnostico físico y legal del predio matriz con la finalidad que se evalúe si corresponde iniciar con el proceso de Habilitación Urbana de Oficio pero si presentaron la solicitud de parte sin antes contar con el diagnostico física legal de la MDSA.

"El cambio lo hacemos todos"

- **Sobre el artículo 44° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA – Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio.**

Para que el predio matriz identificado pueda ser objeto de habitación urbana de oficio debe cumplir ciertas condiciones, sin embargo, se informa que no cumple las condiciones, siendo las siguientes:

- El área útil del predio matriz NO se encuentra consolidada en un 90%, al no encontrarse consolidada los servicios públicos domiciliarios de agua y desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- NO se encuentra ejecutada las vías y veredas acorde a los planos urbanos y alineamiento vial.

- **Sobre el artículo 45° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA – Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio.**

En la memoria descriptiva, entre otros, debió referirse que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45° del Reglamento, y NO indicar que cumple con lo señalado en el acotado artículo 45°.

- **Sobre el artículo 46° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA – Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio.**

- NO cumple con lo establecido en el artículo 44° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, al no encontrarse consolidado los servicios públicos domiciliarios de agua potable y desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público al 90% del total del área útil del predio matriz.
- NO se encuentra ejecutada las vías y veredas acorde a los planos urbanos y alineamiento vial.
- Los informes técnicos y legales NO indican en forma expresa que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, como lo señala el punto b) del artículo 46.1.
- NO se presentó el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro el predio matriz.

- **Sobre el artículo 47° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA – Procedimiento.**

- La Habilitación Urbana no cumple en todos sus extremos con el artículo 44° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
- No se encuentra registro de notificación a los titulares registrales y en este caso a los posesionarios sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.
- El levantamiento topográfico catastral no ha sido levantado por la Municipalidad Distrital de San Andrés.

Que, presenta un panel fotográfico de la inspección en campo donde se aprecia el sustento que el predio no se encuentra consolidado, no tienen servicios básicos públicos domiciliarios y las vías y veredas no se encuentran ejecutadas acorde a los planos urbanos y alineamiento vial, como exige la Ley, y concluye señalando que, **el trámite de Habilitación Urbana de Oficio que conllevaron a la emisión de la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-ALC/MDSA de fecha 28.12.2022, adolece de defectos, incumpliendo con lo que rige el Capitulo VIII del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA**, y recomienda se derive el expediente a la Gerencia de Asesoría Jurídica para su opinión legal.

Análisis Legal.

Que, de la revisión del expediente administrativo N° 5348-2022-TD, presentado con fecha 14.11.2022 por doña María Amelia Sánchez Hernández solicitando se realice la Habilitación Urbana de Oficio de su predio denominado Predio San Antonio se desprende que, la administrada solicita que la Municipalidad Distrital de San Andrés realice la Habilitación Urbana de Oficio para lo cual adjunta planos perimétricos y lotización y memoria descriptiva, y la Municipalidad Distrital de San Andrés, a través de la Gerencia de Desarrollo Territorial – Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano, se limitó a realizar un inspección de campo y aprobó técnicamente la Habilitación Urbana de Oficio con Informe

N° 01278-2022-EIHH-SGOPPU-GDT/MDSA, la Gerencia de Asesoría Jurídica también lo aprobó con Informe N° 0183-2022-GAJ/MDSA, y se emitió la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC de fecha 28.12.2022, aprobando la Habilitación Urbana de Oficio, la misma que fue inscrita en los Registros Públicos de Pisco con fecha 03.05.2023.

Que, de acuerdo a lo desarrollado sobre la Habilitación Urbana de Oficio en el Capitulo VIII del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se debe tener en cuenta que, aunque existe un pedido de parte, correspondía a la Municipalidad Distrital de San Andrés realizar todo el trámite de la Habilitación Urbana de Oficio, para ello se detalla lo siguiente:

Para iniciar el trámite de Habilitación Urbana de Oficio, la Subgerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano debió realizar la inspección en campo para verificar que el *"90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados"*, conforme lo exige el artículo 41.3° del D. S. N° 029-2019-VIVIENDA; que bien es cierto, la referida Subgerencia informa en su Informe N° 01278-2022-EIHH-SGOPPU-GDT/MDSA, de fecha 19.12.2022, que constató que **el predio es de estructura consolidada, el uso de consolidación es de un 92%, está en área de expansión urbana, cuenta con servicios básicos y la altura de la edificación es de 5.00 metros (2 pisos a más)**, sin embargo, el actual Subgerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano, en su Informe N° 0498-2024-FSJMM-SGOPPU-GDT/MDSA, de fecha 17.04.2024, informa que realizó la inspección ocular al predio matriz y constató que **el 90% de los lotes que conforman el lote matriz NO cuentan con servicios públicos domiciliarios, y tampoco el 90% de los lotes que conforman el lote matriz NO se encuentra con construcciones fijas y permanentes**, para lo cual adjunta un panel fotográfico sustentando lo informado, entonces, estaríamos presuntamente ante una información falaz, lo que será materia de aclaración en el descargo que se solicitará en su oportunidad; y en el supuesto que no cumplía con lo exigido en el artículo 41.3°del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, la Municipalidad Distrital de San Andrés, debió comunicar a la administrada que no procedía iniciar la Habilitación Urbana de Oficio.

Cabe precisar que la administrada, en aplicación al artículo 41.5° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, debió solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matriz, con la finalidad de que la Municipalidad Distrital de San Andrés evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual la administrada podía presentar los documentos señalados en el artículo 46° de la acotada norma, con la finalidad de coadyuvar con el diagnostico.

La Subgerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano, en diciembre de 2022, tomando como base su constatación que el predio matriz contaba con una consolidación del 92%, emitió un informe aprobando la Habilitación Urbana de Oficio, sin tener en cuenta lo establecido en el inciso d) del artículo 42.1° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA donde se establece que se debe notificar a los titulares registrales, así como a los posesionarios de los predios matrices identificados, sobre el inicio del procedimiento administrativo y la elaboración del expediente técnico; también debió realizar la inspección del predio matriz identificado para llevar a cabo el levantamiento topográfico, catastral, así como de la información que se requieren, conforme lo exige el inciso h) del mismo cuerpo legal, el cual no se realizó, según lo informado por el actual Subgerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano, tampoco cumplió con elaborar el expediente técnico conformado por los documentos señalados en el artículo 46° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

Para que proceda la Habilitación Urbana de Oficio, el inciso b) y c) del artículo 44° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, señala que debe cumplir con *"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 es del 90% del total del área útil del predio matriz"* y *"Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad respectiva"*, **el cual no cumple**, según lo informado por el actual Subgerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano. Entonces, estaríamos frente a un expediente de Habilitación Urbana de Oficio que **no procede**; y muy por el contrario, continuó con el trámite, sin tener en cuenta que el artículo 45° de la norma acotada, señala expresamente las prohibiciones de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio.

El artículo 46° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, señala que el expediente de Habilitación Urbana debe contener

como mínimo el *Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento;* sin embargo, al revisar el informe técnico y legal que sustenta la aprobación de la habilitación Urbana de Oficio, ni el área técnica ni el área legal en forma expresa no establecen que la Habilitación Urbana de Oficio no se encuentra inmerso dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 45° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, y tampoco se ha cumplido con el procedimiento de declarar la Habilitación Urbana de Oficio señalado en el artículo 47° de la citada norma.

Conforme se ha desarrollado, el expediente de Habilitación Urbano de Oficio del predio denominado como UBIC RUR Predio San Antonio de 5.2800 hectáreas, ubicado en el distrito de San Andrés, aprobado con Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC, de fecha 28.12.2022, este se habría aprobado sin cumplir las disposiciones establecidas en la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo TUO fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, es decir, en contravención a la Ley y su Reglamento, el cual es una causal de nulidad previsto en el numeral 1) del artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, y cuya instancia para declarar la nulidad de oficio es el mismo despacho de Alcaldía, al haber sido emitido por el despacho de Alcaldía, autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica.

Para la declararse de oficio la nulidad de un acto administrativo, debe haber un agravio al interés público o lesiones derechos fundamentales, y en el presente caso, se da por no haberse respetado el Principio de Legalidad, al no haber notificado a los posesionarios del predio matriz y con ello restringirle el derecho fundamental a la defensa, y por no haber realizado los demás actos establecidos en el Capítulo VIII del D.S. N° 004-2019-VIVIENDA.

Al tratarse de una nulidad de oficio de un acto administrativo emitido a favor de doña María Amelia Sánchez Hernández y a don Venecio Yvan Flores Jahuira, corresponde, previamente al pronunciamiento final de Nulidad de Oficio, correr traslado a las personas antes señalas para que efectúen su descargo, otorgándosele un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho a la defensa, de conformidad al artículo 213.2° del TUO de la Ley N° 27444.

Cabe precisar que el acto administrativo materia de análisis fue emitido el 28 de diciembre de 2022, y el artículo 213.3° del TUO de la Ley N° 27444, señala que la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, en consecuencia, nos encontramos dentro del plazo para accionar administrativamente.

Que, la referida Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye señalando que se debe emitir la Resolución de Alcaldía **INICIANDO** el procedimiento de Nulidad de Oficio de la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC, de fecha 28.12.2022, que resuelve "Disponer la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en el distrito de San Andrés, denominado como "UBIC.RUR. PREDIO SAN ANTONIO DE 5.3800 HAS DEL DISTRITO DE SAN ANDRÉS" de propiedad de doña María Amelia Sánchez Hernández y don Venecio Yvan Flores Jahuira con partida N° 40004801", el mismo que fue inscrito en los Registros de Propiedad de Inmuebles de Pisco con fecha 03.05.2023, por haberse emitido en contravención a la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento. Asimismo, se debe notificar la Resolución de Alcaldía de inicio del procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC, a doña María Amelia Sánchez Hernández y don Venecio Yvan Flores Jahuira, a fin de que en el término de cinco (5) días hábiles de notificado puedan ejercer su derecho a la defensa, conforme a las formalidades exigidas en el TUO de la Ley N° 27444.

"El mundo lo hacemos todos"

Que, en ese orden de ideas, corresponde emitir el acto resolutivo iniciando el procedimiento de Nulidad de Oficio de la Resolución de Alcaldía N° 339-2022-MDSA/ALC, de fecha 22.12.2022, debiendo notificar a los señores María Amelia Sánchez Hernández Venecio Yvan Flores Jahuira, a fin de que en el término de cinco (5) días hábiles de notificado puedan ejercer su derecho a la defensa, conforme a las formalidades exigidas en el TUO de la Ley N° 27444, también se deberá notificar el presente acto administrativo a la Oficina Registral de Predio de Pisco.

En mérito a las consideraciones expuestas en la parte considerativa y las atribuciones conferidas por el Artículo 20 inc. 6) y Artículo 43° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, al D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, y al TUO de la Ley N° 27444, y contando con la visación de la Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia Desarrollo Territorial, y Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER el INICIO del procedimiento de la NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCION DE ALCALDIA N° 339-2022-MDSA/ALC, de fecha 28 de diciembre del 2022, que resuelve "Disponer la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en el distrito de San Andrés, denominado como "UBIC.RUR. PREDIO SAN ANTONIO DE 5.3800 HAS DEL DISTRITO DE SAN ANDRÉS" de propiedad de doña María Amelia Sánchez Hernández y don Venecio Yvan Flores Jahuira con partida N° 40004801", el mismo que fue inscrito en los Registros de Propiedad de Inmuebles de Pisco con fecha 03.05.2023, el mérito a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a Secretaria General, **NOTIFICAR** la presente Resolución a **doña María Amelia Sánchez Hernández y don Venecio Yvan Flores Jahuira**, para que en el término de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación puedan ejercer su derecho a la defensa, conforme lo establece el TUO de la Ley N° 27444.

ARTICULO TERCERO: ENCARGAR a Secretaria General, **NOTIFICAR** la presente Resolución a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sede Pisco, para su conocimiento.

ARTICULO CUARTO: ENCARGAR el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía a la Gerencia Municipal, de acuerdo a su competencia.

ARTICULO QUINTO: PUBLICAR la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANDRÉS

JOEL [illegible]ORE DE LA CRUZ CANELO
ALCALDE

"El cambio lo hacemos juntos"