



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL 404

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BARRANCA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIA  
**RECEPCIÓN**  
12 ABR 2024  
HORA: 2:31p  
FIRMA: .....  
FOLIO: .....

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

Barranca, 08 de abril del 2024

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BARRANCA:

I. VISTO:

INFORME LEGAL N° 078-2024-MPB-OAJ; INFORME N°141-2024-OFOPRI-MPB; INFORME N° 078-2024-MPB/OAJ; INFORME N° 086-2024-REMS-OFOPRI-MPB; INFORME N° 051-2024-MPB/OAJ; MEMORANDUM N° 0073-2024-MPB/GM; INFORME N° 056-2024-UTDOAV/MPB; RV 289-2024; RV 109-2024; RV 107-2024; RV 25933-2023; RV 16383-2023 Exp. 2; RV 25949-2023; RESOLUCION GERENCIAL N° 0124-2023-GM/MPB; INFORME LEGAL N° 0489-2023-MPB-OAJ; INFORME N° 0576-2023-GDUT-MPB; INFORME N° 0386-2023-MPB/OAJ; MEMORANDUM N° 10132-OA-AGA-MPB; INFORME N° 1554-2023-JFVR/UA-MPB; INFORME TECNICO N° 0338-2023/PMR-CP; INFORME N° 232-2023-OFOPRI-MPB; RESOLUCION GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB; ROF 5079-2022 (255 Folios); RV 16390-2023 (05 Folios); RV 16389-2023 (06 Folios); RV 16388-2023 (06 Folios); RV 16387-2023 (06 Folios); RV 16386-2023 (06 Folios); RV 16385-2023 (06 Folios); RV 16384-2023 (06 Folios); RV 16383-2023 (06 Folios); RESOLUCION GERENCIAL N° 193-2022-GDUT-MPB; RV 9952-2021 (33 Folios); ROF 1479-2021 (82 Folios); ROF 1479-2021 (82 Folios);

II. CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305 – Ley de la Reforma de los artículos 191°, 194° y 203° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece expresamente que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, el artículo 2 numeral 20 de la Constitución, precisa que toda persona tiene derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal.

Que, el artículo 10° del TUO De la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General señala y establece las causales de nulidad, que 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. 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 trámites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma"

III. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS RELEVANTES AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DE OFICIO

3.1. Que, mediante Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28 de diciembre del 2022, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, resolvió:

*Artículo 1°.- Disponer, el CAMBIO DE USO del predio inscrito con P.E. 80174053 del registro de propiedad inmueble, de AREA RESERVADA (Área Reservada 4) a AREA DE VIVIENDA que corresponde a la Mz S lote N° 3 – Área Reservada 4 del Centro Poblado Once Estrellas del distrito de Pativilca, provincia de Barranca, departamento de Lima.*

*Artículo 2°.- Aprobar, la subdivisión para su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, el PLANO: SUBDIVISIÓN DEL LOTE N° 3 – AREA RESERVADA 4 DE LA Mz. S, N° PLANO: 002/PSA-01-OFOPRI/MPB – Mz. S LT. N° 3 -AREA RESERVADA 4; Lamina: PSA-01 de fecha diciembre 2022 y su correspondiente memoria descriptiva.*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

### **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

**Artículo 3°.-** Disponer, la inscripción de la subdivisión en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, el PLANO: SUBDIVISIÓN DEL LOTE N° 3 – AREA RESERVADA 4 DE LA Mz. S, N° PLANO: 002/PSA-01-OFOPRI/MPB – Mz. S-LT. N° 3-AREA RESERVADA 4; Lamina: PSA-01 de fecha diciembre 2022 y correspondiente memoria descriptiva, aprobado por el artículo 2° de la presente resolución.

**Artículo 4°.-** Aprobar y disponer, la independización de los sublotos que se describen en el plano denominado: PLANO: SUBDIVISIÓN DEL LOTE N° 3 – AREA RESERVADA 4 DE LA Mz. S, N° PLANO: 002/PSA-01-OFOPRI/MPB – Mz. S LT. N° 3-AREA RESERVADA 4; Lamina: PSA-01 de fecha diciembre 2022 y su correspondiente memoria descriptiva, aprobados en la presente Resolución.

**Artículo 5°.-** Disponer, que la presente resolución, así como los planos y memorias descriptivas que esta aprueba, constituyen instrumentos de formalización, los mismos que darán mérito por sí solos para su inscripción en el Registro de Predios, por lo que no se podrá solicitar documentos adicionales a ellos, conforme los establece el artículo 5° del Reglamento de Título I de la Ley 28687 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

**Artículo 6°.-** Dejar sin efecto, todo acto administrativo que se oponga a lo dispuesto en la presente resolución.

- 3.2. Que, a través del Informe N° 232-2023-OFOPRI-MPB, de fecha 24 de agosto del 2023, el Responsable de la Oficina de OFOPRI, informa a Control Patrimonial, sobre la afectación de los bienes municipales, por cuanto, la anterior gestión municipal año 2022, ha formalizado el cambio de usos del área de reserva 4 del Centro Poblado Once Estrellas, del Distrito de Pativilca, registrada en la partida electrónica N° 80174053, y, que actualmente se encuentra registrada la subdivisión e independizada en lotes para fines de titulación. Es por ello que, solicita se disponga las acciones administrativas sobre el proceso de investigación administrativa, por existir afectación predial en contra del patrimonio municipal de la Mz. Área Reservada 4 en calidad de equipamiento Urbano registrada en la Partida Electrónica N° 80174053 de la SUNARP Sede Barranca.
- 3.3. Que, mediante Informe Técnico N° 0338-2023/PMR-CP, de fecha 11 de setiembre del 2023, el Responsable de Control Patrimonial, informa que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, cumpla con emitir la resolución que declara la nulidad de la sub división, además se declare improcedente los pedidos de titulación a favor de terceros del área de reserva 4 del Centro Poblado Once Estrellas, del Distrito de Pativilca, registrada en la partida electrónica N° 80174053.
- 3.4. Que, a través del Informe N° 1554-2023-JFVR/UA-MPB, de fecha 14 de setiembre del 2023, la Unidad de Abastecimiento, remite a la Oficina de Administración el Informe Técnico N° 0338-2023/PMR-CP, para su atención correspondiente.
- 3.5. Que, mediante Memorándum N° 10132-2023-OA-AGA-MPB, de fecha 19 de setiembre del 2023, la Oficina de Administración, solicita opinión legal respecto a la nulidad de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de fecha 28 de diciembre del 2022.
- 3.6. Que, a través del Informe N° 0386-2023-MPB/OAJ, de fecha 09 de octubre del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica, devuelve todo lo actuado a la Oficina de Administración, para que continúe con el trámite correspondiente, conforme al Informe Técnico N° 0338-2023/PMR-CP.
- 3.7. Que, mediante Memorándum N° 11231-2023-OA-AGA-MPB, de fecha 12 de octubre del 2023, la Oficina de Administración, solicita a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, lo requerido por el Responsable de Control Patrimonial, para que evalúe la nulidad de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28 diciembre del 2022.
- 3.8. Que, a través del Informe N° 0576-2023-GDUT-MPB, de fecha 10 de noviembre del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, remite todos los actuados a este despacho, para



**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

evaluar la nulidad de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28 diciembre del 2022, y las responsabilidades administrativas correspondientes.

- 3.9.** Que, mediante MEMORANDUM N° 1535-2023-MPB/GM, de fecha 10 de noviembre del 2023, la Gerencia Municipal, requiere a la Oficina de Asesoría Jurídica, emitir opinión legal, respecto a la nulidad de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28 diciembre del 2022.
- 3.10.** Que, a través del INFORME LEGAL N° 0486-2023-MPB-OAJ, de fecha 06 de diciembre del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia Municipal, en atención al documento (MEMORANDUM N° 1535-2023-MPB/GM), en donde opina lo siguiente: *5.1. Que, recae en nulidad la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, por transgredir la Ley N° 31313 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, por lo que, se deberá dar INICIO DE LA NULIDAD DE OFICIO de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB; y, se debe realizar el procedimiento establecido por el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444, debiendo notificar el acto resolutorio de inicio de nulidad de resolución en mención, a los terceros afectados, para que el plazo de 5 días haga su derecho de defensa.*
- 3.11.** Que, mediante Resolución Gerencial N° 0124-2023-GM/MPB de fecha 11 de diciembre del 2023, se resuelve: INICIAR el procedimiento de NULIDAD DE OFICIO de la RESOLUCION GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28.12.2022, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial; y otorgar el plazo de 05 días hábiles a partir de la notificación del acto resolutorio, para los administrados: JANNELA ROSARIO MELGAREJO CHINCHANO, DELSY MIRENI RODRIGUEZ AVENDAÑO, NEPTALI PEREZ OSORIO, ROSALINDA PEREZ OSORIO, PEREZ OSORIO HERIXON, PEREZ OSORIO SILVIO, LEON MIRAVAL JULIO VICENTE y REYDA ROSSY NAVARRO CORREA, para que ejerzan su derecho de defensa.
- 3.12.** Que, a través del RV 25949-2023 de fecha 21 de diciembre del 2023; RV 16383-2023 Exp. 2 de fecha 20 diciembre del 2023; RV 25933-2023 de fecha 21 de diciembre del 2023; RV 107-2023 de fecha 04 de enero del 2024; RV 109-2023 de fecha 04 de enero del 2024, RV 289-2024 de fecha 08 de enero del 2024, los administrados señaladas líneas arriba presentan sus descargos.
- 3.13.** Que, mediante Informe N° 056-2024-UTDAOV/MPB de fecha 22 de enero del 2024, la Unidad de Tramite Documentario, Archivo y Orientación, informa a la Gerencia Municipal que, después de haber realizado la búsqueda en el sistema de tramite (STD), no se halló ningún descargo presentado por lo señores: Pérez Osorio Silvio; Pérez Osorio Herixon; Navarro Correa Reyda Rossy; León Miraval Julio Vicente.
- 3.14.** Que, a través del Memorandum N° 0073-2024-MPB/GM de fecha 22 de enero del 2024, la Gerencia Municipal deriva a este despacho, los descargos presentados y demás actuados, respecto al inicio de nulidad de oficio de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, para que luego de su revisión, proceda a emitir opinión legal a fin de continuar con su trámite correspondiente.
- 3.15.** Que, mediante Informe N° 051-2024-MPB/OAJ de fecha 26 de enero del 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica, solicita al responsable de OFOPRI informe técnico respecto al cambio de uso de Área Reservada a Vivienda, a pesar que cuando se empadrono se encontró libre dicha área.
- 3.16.** Que, a través del Informe N° 086-2023-REMS-OFOPRI-MPB de fecha 15 de febrero del 2024, el responsable de OFOPRI, en atención a lo solicitado por la Oficina de Asesoría Jurídica, señala que, el cambio de uso (o reasignación de uso) del AREA RESERVADA 4 inscrito en la Partida Electrónica N°80174053, dispuesto por la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de ninguna manera importa un cambio de zonificación, toda vez que no existe un cambio o modificación de zonificación sobre dicho sector en consecuencia el acto administrativo cuestionado no transgrede la Ley N° 31313 y su reglamento. Asimismo, precisa



### **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

que, previo a la aprobación de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de fecha 28.12.2022, el predio inscrito en la Partida Electrónica N°80174053 si se encontraba ocupada por pobladores, conforme se desprende del Informe N° 052-2022-NS/DGCPT-MPB de fecha diciembre del 2022.

- 3.17. Que, a través del Informe N° 078-2024-MPB/OAJ de fecha 12 de febrero del 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica, solicita al responsable de OFOPRI, al existir contradicción entre los informes técnicos emitidos por su despacho, aclare su posición sobre la expedición de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB.
- 3.18. Que, mediante Informe N° 141-2024-OFOPRI-MPB de fecha 07 de marzo del 2024, el responsable de OFOPRI, informe a la Oficina de Asesoría Jurídica que, al haberse realizado una nueva reevaluación de los hechos, se ratifica en lo contenido del Informe N° 086-2023-REMS-OFOPRI-MPB de fecha 15 de febrero del 2024 acto por lo cual me rectifico en lo pertinente de lo señalado en el Informe N° 232-2023-OFOPRI-MPB de fecha 24 de agosto del 2023 ello como se ha señalado ante un nuevo análisis y los elementos de juicio que se desprende de respectivo expediente.
- 3.19. Que, a través del Informe Legal N° 078-2024-MPB-OAJ, de fecha 01 de abril del 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia Municipal opinando que, *"recae en nulidad la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, por transgredir la Ley N° 31313 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA; en consecuencia, se deberá Retrotraer todos los actuados hasta la etapa de calificación del pedido planteado mediante ROF 5079-2022 de fecha 30 de noviembre del 2022, a fin de que el órgano instructor emita un informe técnico calificando el pedido del administrado a efectos de que vuelva a ser calificado por parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial y OFOPRI"*.

#### **IV. ANÁLISIS DE LOS ACTUADOS Y DESCARGO PRESENTADO POR EL ADMINISTRADO**

Que, conforme a la revisión de los actuados, se tiene que a través de la Resolución Gerencial N° 0124-2023-GM/MPB, la Gerencia Municipal resuelve lo siguiente: *INICIAR el procedimiento de NULIDAD DE OFICIO de la RESOLUCION GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28.12.2022, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial; y otorga el plazo de 05 días hábiles a partir de la notificación del acto resolutorio, para los administrados: JANNELA ROSARIO MELGAREJO CHINCHANO, DELSY MIRENI RODRIGUEZ AVENDAÑO, NEPTALI PEREZ OSORIO, ROSALINDA PEREZ OSORIO, PEREZ OSORIO HERIXON, PEREZ OSORIO SILVIO, LEON MIRAVAL JULIO VICENTE y REYDA ROSSY NAVARRO CORREA, para que ejerzan su derecho de defensa. (...)*.

Que, dicha resolución se sustenta, entre otros, advirtiendo que, la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28.12.2022, se encontraría inmersa en la causal de nulidad establecida en el numeral 1 *"La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias"*, del artículo 10° del TUO de la Ley 27444; pues lo resuelto en la misma estaría vulnerando la Ley N° 31313 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, mediante RV 25949-2023 de fecha 21.12.2023, RV 16383-2023 Exp. 2 de fecha 20.12.2023, RV 25933-2023 de fecha 21.12.2023, RV 107-2023 de fecha 04.01.2024, RV 109-2023 de fecha 04.01.2024, RV 289-2024 de fecha 08.01.2024, los administrados señaladas líneas arriba presentan sus descargos. Asimismo, debemos precisar que, mediante Informe N° 056-2024-UTDAOV/MPB de fecha 22 de enero del 2024, la Unidad de Trámite Documentario, Archivo y Orientación, informa a la Gerencia Municipal que, después de haber realizado la búsqueda en el sistema de trámite (STD), no se halló ningún descargo presentado por los señores: Pérez Osorio Silvio; Pérez Osorio Herixon; Navarro Correa Reyda Rossy; León Miraval Julio Vicente.

Que, de lo señalado precedentemente, siguiendo con el procedimiento de nulidad de oficio, se procede con el desarrollo de la misma, no sin antes precisar que, la Administración Pública está sujeta al principio de legalidad y ello constituye antecedente necesario para cualquier interés público de su actuación, no se podría entender cómo un acto reconocidamente inválido no podrá nunca satisfacer el interés que



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

### **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

anima a la Administración Pública. Es por ello que la posibilidad de la anulación de oficio implica en verdad una vía para la restitución de la legalidad afectada por un acto administrativo.

Que, sobre los actuados, se tiene que, mediante Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, se resolvió disponer el CAMBIO DE USO del predio inscrito con P.E. 80174053 del registro de propiedad inmueble, de AREA RESERVADA (Área Reservada 4) a AREA DE VIVIENDA que corresponde a la Mz S lote N° 03 – Área Reservada 4 del Centro Poblado Once Estrellas del distrito de Pativilca, provincia de Barranca, departamento de Lima; y su subdivisión.

Que, la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB, se ampara al proceso de formalización de la propiedad informal sobre la posesión informal en el Centro Poblado Once Estrellas, ubicado en el distrito de Pativilca, conforme a la Ley N° 28687- , Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, en atención del ROF 5079-2022 de fecha 30 de noviembre del 2022, que contiene el pedido de los administrados: JANNELA ROSARIO MELGAREJO CHINCHANO, DELSY MIRENI RODRIGUEZ AVENDAÑO, NEPTALI PEREZ OSORIO, JULIO VICENTE LEON MIRAVAL, ROSALINDA PEREZ OSORIO, HERIXON PEREZ OSORIO, SILVIO PEREZ OSORIO y REYDA ROSSY NAVARRO CORREA, sobre titulación de sus predios, el cual indican que, el predio que ocupan está dentro de una predio denominado área reservada del Centro Poblado "Once Estrellas" del distrito de Pativilca, por lo que solicitan la modificación de dicha área a vivienda para posteriormente tramitar su titulación individual.

Que, ahora bien, de la documentación adjuntada (folio 219) por el responsable de Control Patrimonial, se tiene que, la Manzana "S" Lote 3 del Centro Poblado "Once Estrellas es considerada área reservada, siendo independizada en la partida registral N° 80174053. Es más, a través del Informe Técnico N° 0338-2023/PMR-CP, el Responsable de Control Patrimonial, advierte que, el área reservada 4, forma parte de la lotización del Centro Poblado "Once Estrellas" distrito de Pativilca, matriz registrada en la Partida Electrónica N° 80173950, se encuentra considerada como AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO, siendo independizada en la Partida Electrónica N° 80174053 en la Manzana S Lote 3.



Que, continuando con la línea del debido proceso, se emitió la Resolución Gerencial N° 0124-2023-GM/MPB de fecha 11 de diciembre del 2023, mediante el cual, resolvió INICIAR el procedimiento de NULIDAD DE OFICIO de la resolución gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de fecha 28.12.2022, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial; y en su ARTICULO SEGUNDO, otorga el plazo de 05 días hábiles a partir del día siguiente de notificado la presente, a los administrados: JANNELA ROSARIO MELGAREJO CHINCHANO, DELSY MIRENI RODRIGUEZ AVENDAÑO, NEPTALI PEREZ OSORIO, ROSALINDA PEREZ OSORIO, PEREZ OSORIO HERIXON, PEREZ OSORIO SILVIO, LEON MIRAVAL JULIO VICENTE y REYDA ROSSY NAVARRO CORREA, para que ejerzan su derecho de defensa.

Que, en atención a los señalados en los descargos de los administrados, en principio, debemos recordar que la Administración Pública se encuentra sometida en primer lugar a la Constitución de manera directa; y, en segundo lugar, al principio de legalidad, de conformidad con el 51 de la Constitución Política del Perú. Esta vinculación se aprecia también en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual, en el fondo no es otra cosa que la concretización de la supremacía jurídica de la Constitución, al prever que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho.

Que, el principio de legalidad en el Estado constitucional no significa simple y llanamente la ejecución y el cumplimiento de lo que establece una ley, sino también y principalmente su compatibilidad con el orden objetivo de principio y valores constitucionales, aplicando criterios de razonabilidad, racionalidad y proporcionalidad. Esta forma de concebir el principio de legalidad se concretiza por ejemplo en el artículo III del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 cuando señala que la actuación de la administración pública tiene como finalidad la protección del interés general, pero ello solo es posible de ser realizado garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE

**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

Que, según el glosario de términos del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, define al término **ÁREA RESERVADA**, áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros; y al término **LOTE VACÍO**, en el proceso de Formalización Individual, un lote es considerado vacío cuando al momento del empadronamiento o verificación se observa que dentro de su perímetro no existe vivienda, construcción, ni se da al predio uso alguno.

Que, habiendo definido COFOPRI el área reservada, y vistos los actuados del proceso de formalización del Centro Poblado "Once Estrellas" del distrito de Pativilca, no se encuentran empadronadas las personas que solicitaron el cambio de uso del área reservada 4 a vivienda, deslucándose que, al momento de concluir el proceso de formalización, dicha área se encontraba vacía y no existía posesión; motiva que nos conlleva a concluir que, se destinó como área reservada, al encontrarse sin posesión ni uso alguno específica sobre dicha área.

Que, al respecto, el Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y modificatoria, establece el procedimiento de **FORMALIZACIÓN DE LOS LOTES CALIFICADOS COMO VACÍOS, LOTES CUYOS TITULARES NO ACREDITAN LA ANTIGÜEDAD DE POSESIÓN A LA FECHA DEL EMPADRONAMIENTO, LOTES CUYOS TITULARES NO EJERCÍAN POSESIÓN A LA FECHA DEL EMPADRONAMIENTO, LOTES CUYOS OCUPANTES O LOS REPRESENTANTES DE LA POSESIÓN INFORMAL NO DESEAN SER FORMALIZADOS, LOTES QUE NO CUMPLEN CON LOS REQUISITOS DE HABITABILIDAD, ASÍ COMO LOS LOTES DECLARADOS DE LIBRE DISPONIBILIDAD O DISPOSICIÓN**, el cual establece que:

"Décimo Séptima. –

Los lotes que forman parte de posesiones informales formalizadas, cuyos poseedores no cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y sus normas complementarias sobre adjudicación o formalización de la propiedad informal y que, por causas imputables a sus propios beneficiarios, se encuentren calificados como: Lotes vacíos, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, se formalizan conforme a las siguientes disposiciones:

### **17.1. Tratamiento de los lotes vacíos:**

Los lotes calificados como vacíos podrán ser transferidos en propiedad o afectados en uso a favor de las Entidades a que se refiere el artículo I de Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; o, afectados en uso a favor de Instituciones privadas sin fines de lucro; o, adjudicados en propiedad a pobladores en el caso de reubicaciones; o, adjudicados de forma onerosa a pobladores, mediante la venta directa o subasta pública; conforme a los siguientes supuestos:

#### **a. Transferencia en propiedad o la afectación en uso de lotes vacíos a favor de entidades públicas:**

a.1 Los lotes calificados como vacíos y que continúen como tales al momento de la inspección que la entidad formalizadora realice de oficio para su constatación, pueden ser transferidos gratuitamente en propiedad o ser afectados en uso a favor de la Entidad Pública que lo requiera, indicando la necesidad y el destino que se va a dar al lote. Cuando se trate de bienes de dominio público, dichos lotes deben ser afectados en uso.

a.2 Previo a la transferencia en propiedad o afectación en uso, la entidad formalizadora puede modificar la información técnica contenida en el plano de trazado y lotización a fin de transferir el lote como un área de equipamiento urbano y acorde con la finalidad para lo cual es requerido por la entidad solicitante.

#### **b. Afectación en uso de lotes vacíos a favor de instituciones sin fines de lucro**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE

**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

Para la afectación en uso, debe mediar solicitud de la institución sin fines de lucro, indicando la necesidad y el destino que se va a dar al lote a favor de la comunidad. Para la afectación en uso, la entidad formalizadora puede modificar la información técnica contenida en el plano de trazado y lotización a fin de formalizar el lote como un área de equipamiento urbano y acorde con la finalidad para lo cual es requerido por la institución.

### **c. Transferencia en propiedad de lotes vacíos a favor de pobladores en el caso de reubicaciones**

c.1. La transferencia en propiedad de lotes vacíos a favor de los poseedores que ocupan lotes o áreas de posesiones informales formalizadas ubicadas en zonas de riesgo declaradas por Defensa Civil, poseedores que ocupan secciones de vías y servidumbres de líneas de alta tensión, u otras situaciones que impidan su formalización en los lotes o áreas que ocupan como los descritos en el artículo 21 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, será priorizada frente a los demás supuestos del presente artículo cuando medie solicitud de la municipalidad, y se ejecuta conforme al Capítulo IV del Título II del presente Reglamento.

c.2. La transferencia en propiedad de lotes vacíos a favor de los poseedores que ocupan las áreas comprendidas en los supuestos previstos en el numeral 3.2 del artículo 3 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, es realizada por la entidad formalizadora, a solicitud de las Entidades públicas competentes a cargo de dichas áreas. La transferencia de la propiedad, se ejecuta al amparo de lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II del presente Reglamento. Para la transferencia en propiedad, la entidad formalizadora, puede suscribir el Convenio Interinstitucional con la Entidad solicitante, en cuyo contenido se determine, entre otros, el procedimiento, las responsabilidades de las partes, los costos, así como el financiamiento para su ejecución de corresponder.

### **d. Transferencia de la propiedad mediante la venta directa o la subasta pública**

Los lotes calificados como vacíos que recaen en los supuestos de los literales c) y e) del numeral 8.2 del artículo 8 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias, podrán ser formalizados de forma onerosa mediante la venta directa o la subasta pública, conforme a las siguientes disposiciones:

#### **d.1. Transferencia de la propiedad mediante la venta directa**

La transferencia de la propiedad mediante la venta directa, se realiza conforme a las modalidades de venta al contado o al crédito establecidas en el artículo 9 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias. Los ocupantes, para ser formalizados, deben acreditar la posesión de los lotes por el plazo de un año a la fecha en que la entidad formalizadora efectúe de oficio la inspección al lote para su constatación de su situación actual, así como acreditar el pago correspondiente. La determinación del precio del lote se realiza conforme al tercer párrafo del artículo 9 del mencionado Reglamento.

#### **d.2. Transferencia de la propiedad mediante la subasta pública**

La transferencia de la propiedad mediante la subasta pública puede ser ejecutada en aplicación de la Décimo Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias, y, cuando los predios no se transfieran mediante la venta directa por continuar vacíos a la fecha en que la entidad formalizadora realice de oficio la inspección al lote para la constatación de su situación actual. El precio para la subasta es determinado en función a los valores arancelarios urbanos del terreno, aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

### **e. Emisión de instrumentos o resoluciones**

Para el cumplimiento de lo establecido en los literales a., b., c. y d., la entidad formalizadora emite las resoluciones o los instrumentos, según corresponda, los que tendrán mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE

**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

**17.2. Tratamiento de los lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad y los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición**

a) Los lotes de posesiones informales formalizadas, que recaen en los supuestos de onerosidad del numeral 8.2 del artículo 8 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, y que han sido calificados como: Lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, pueden ser transferidos por la entidad formalizadora a los pobladores, ejecutando el tratamiento previsto en los sub literales d.1 y d.2 del literal d. del numeral 17.1 que precede.

b) Para recibir el tratamiento previsto en el presente numeral, los titulares cuyos lotes que ocupan no cumplen con los requisitos de habitabilidad, ejecutan las recomendaciones que la Municipalidad de la jurisdicción establezca como condiciones mínimas de habitabilidad necesarias para su formalización.

c) Para el cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, la entidad formalizadora emite el instrumento que corresponda, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin, el que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

### **17.3. Tratamiento de lotes de vivienda que mantienen una misma calificación**

Los lotes de vivienda de posesiones informales formalizadas calificados como: Lotes vacíos, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, pueden ser transferidos gratuitamente a los pobladores que acrediten la posesión de los lotes que ocupan por el plazo de un año a la fecha en que la entidad formalizadora realice de oficio la inspección para la constatación de su situación actual; quedan exceptuados de dicho tratamiento, los lotes cuyos titulares cuentan con documentos de propiedad, en cuyo caso, corresponde la inscripción del lote a favor de los adquirentes que aparezcan en dicho documento.

Para el cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, la entidad formalizadora emite el instrumento de formalización correspondiente, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin; el que tendrá mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

### **17.4. Transferencia a favor de la Municipalidad Provincial**

Cuando la entidad formalizadora recaer en COFOPRI, y no ejecute o no ejecute los supuestos de formalización establecidos en la presente Disposición Complementaria y Final puede como mecanismo de cierre de su intervención, transferir los lotes a las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, para que continúen con el procedimiento de formalización individual hasta su culminación.

La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de las Municipalidades Provinciales, es con fines operativos, para la continuación de la formalización hasta su culminación, conforme a lo señalado en la presente Disposición Complementaria y Final.

Para el cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, la entidad formalizadora emite el instrumento de formalización correspondiente, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin; el que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

### **17.5. Tratamiento de los lotes ubicados en Centros Poblados:**

Los lotes ubicados en Centros Poblados que se encuentran calificados como: Lotes abandonados o vacíos, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, se formalizan conforme a las siguientes disposiciones:

a. Reciben el tratamiento previsto en el artículo 19 y, en lo que corresponda, las demás disposiciones establecidas en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687,



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

### **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias; asimismo, para la formalización, los ocupantes acreditan la posesión de un año a la fecha que la entidad formalizadora realice de oficio la inspección al lote para la constatación de su situación actual.

Los predios cuya calificación se mantiene como, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, para ser formalizados, deben cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad recomendadas por la Municipalidad correspondiente.

b. Los lotes que se encuentran calificados como abandonados o vacíos y que se mantengan como tales en la inspección que la entidad formalizadora realice de oficio para la constatación de su situación actual, pueden recibir el tratamiento previsto en los literales a y b del numeral 17.1 que precede, con excepción de los predios cuyos titulares acrediten ser propietarios, mediante los documentos de propiedad contemplados en el artículo 16 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias; o, el artículo 30 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

c. COFOPRI cuando actúa como entidad formalizadora y no ejecute los procedimientos descritos en los literales a. y b. que preceden, como mecanismo de cierre de su intervención, puede transferir los citados lotes a las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, a fin continúen con los procedimientos de formalización individual mencionados en los citados literales.

d. La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de las Municipalidades Provinciales, es con fines operativos, para la continuación de la formalización conforme a los literales a. y b. que preceden.

**e. Para el cumplimiento de lo establecido en el numeral 17.5, la entidad formalizadora emite el instrumento que corresponda, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin, el que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.**

Que, del procedimiento antes citado, respecto a la formalización de lotes vacíos (definido por COFOPRI, en donde no se le da uso alguno al predio) y otros que en su momento no se formalizaron, deben cumplir con el procedimiento establecido en la Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y modificatoria, en todos lo supuesto establecidos en la norma específica.

Que, incluso cabe mencionar que, el responsable de Control Patrimonial a través de Informe N° 0338-2023/PMR-CP de fecha 11 de setiembre del 2023, señala que, el área reservada 4, forma parte de la Lotización del Centro Poblado "Once Estrellas" del distrito de Pativilca, matriz registrada en la Partida Electrónica N° 80173950, se encuentra considerada como AREA DE QUIPAMIENTO URBANO. Asimismo, mediante Informe N° 0446-2022-NIFF-OFOPRI-MPP de fecha 26 de diciembre del 2023 el secretario Técnico de OFOPRI, señala que, la Mz S Área Reservada 4 en calidad de Equipamiento Urbano, registra en la Partida electrónica N° 80174053.

Que, por otro parte, respecto al cambio de uso, con fecha 25 de julio del 2023, se publica en el Diario Oficial "El Peruano", la Ley N° 31313 "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible", que tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que, asimismo, dispone que las normas contenidas en la presente Ley, así como sus normas complementarias y reglamentarias, son de observancia y cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en todo el territorio nacional.

Que, el dispositivo legal antes citado, regula el cambio de zonificación y uso del suelo, de la siguiente manera:



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

### Artículo 36. Zonificación

36.1. La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

36.2. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

### Artículo 37. Modificación de la zonificación

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

### Artículo 38. Uso

El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las Municipalidades Provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan, el mismo que debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados.

Que, mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, el cual regula el procedimiento de modificación de zonificación regulado por la Ley N° 31313, el cual, dispone lo siguiente:

### Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

### **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación

124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda.

124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.

124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico

125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso.

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.





*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

Que, bajo ese contexto, la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de fecha 28 de diciembre del 2022, fue emitido sin cumplir con lo establecido en la Ley N° 31313 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, la misma que en su Única Disposición Derogatoria, dispuso Derogar los Títulos I, II, III, IV, los Subcapítulos I, II y IV del Capítulo II del Título VI, la Única Disposición Complementaria Final, y la Primera, Segunda y Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

Que, aunado a ello, cabe precisar que, en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, dispone que, "Los cambios de zonificación que se encuentren en trámite a la fecha de la publicación del presente Reglamento seguirán con el mismo proceso hasta su culminación"; al respecto de la revisión de todo lo actuado, la solicitud de modificación denominada área reservada como área de vivienda del Centro Poblado "Once Estrellas" del Distrito de Pativilca, fue con fecha 30 de noviembre del 2022, posterior a la expedición de la Ley N° 31313 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, por lo que, la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de fecha 28 de diciembre del 2022, debió seguir el procedimiento establecido en los dispositivos legales citados.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 213° numeral 3° de TUO de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimientos Administrativo General, 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 de que hayan quedado consentidos, por lo que a la fecha nos encontramos dentro del plazo legal considerando que el acto que se pretende anular tiene como fecha de emisión el 23/12/2022, debiendo procurar de igual modo emitir el acto dentro de dicho plazo legal.

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 inciso 3 del TUO de la Ley N° 27444, precisa 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 advierte ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico, por lo que al evidenciarse la existencia de inconsistencias normativas en dicho acto una vez resuelto, deberá remitirse los actuados a la secretaria técnica para el deslinde de responsabilidades respectivas, así mismo deberá de retrotraerse los actuados hasta la etapa de calificación por parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial.

Que, dicho lo anterior, debemos de precisar que, de conformidad con el numeral 1.1 del artículo IV del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, "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 les fueron conferidas".

Que, en aplicación del principio de legalidad, las autoridades administrativas tienen el deber de ceñir su actuación al marco de la Constitución, las leyes y en general del derecho; por lo tanto, su actuación debe estar siempre precedida de una norma que justifique su actuación y señale las facultades expresas con las que cuenta para actuar en cada caso particular, quedando expresamente prohibida de irrogarse alguna facultad u actuación que no se encuentre expresamente autorizada por la legalidad antes referida.

Que, respecto a la nulidad de oficio de los actos administrativos. El artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General señala lo siguiente:

*"Artículo 10.- Causales de nulidad*

*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. 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 trámites esenciales para su adquisición.*



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma".

Que, el numeral 213.1 del artículo 213° del citado TUO establece que, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10° de dicha norma, 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, su subsistencia agrave al interés público o lesione derechos fundamentales. Es la exigencia de motivación del acto anulatorio, que tiende a evitar que esta medida se torne indebidamente contra los derechos e intereses de los administrados. No se trata solamente de que el acto sea ilegal, sino que en el caso concreto debe tener un plus, esto es, que su vigencia conlleve por sus efectos agravio al interés público. Por ejemplo, afectar al erario estatal, al patrimonio público, al medio ambiente, etc.

Que, la facultad para declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo se encuentra sometida a reglas que deben ser respetadas por la Administración Pública en el ejercicio de dicha facultad, las cuales se detallan a continuación:

- a) *Competencia: es ejercida por el funcionario superior jerárquico al que emitió el acto a invalidar o, en caso de no estar sometida a subordinación, por el mismo órgano emisor.*
- b) *Plazo: dos (2) años, contados a partir de la fecha en que el acto administrativo haya quedado consentido.*
- c) *Causal: los actos administrativos que contengan vicios de nulidad contemplados en el artículo 10° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.*
- d) *Pronunciamiento sobre el fondo: además de declararse la nulidad, en caso de contar con los elementos suficientes, se podrá emitir una decisión sobre el fondo del asunto.*



Que, la potestad anulatoria de oficio recae no en el mismo funcionario que emitió el acto, sino en el superior jerárquico inmediato, como un mecanismo de control de la actuación de los subalternos. Deriva del principio de jerarquía administrativa la facultad de la autoridad superior para proceder a controlar la acción del subordinado y de eliminar por ilegal el acto emanado de un funcionario jerárquicamente subordinado. En nuestro ordenamiento consagrado está que la anulación efectuada por el superior jerárquico sea *ex officio* o ante una reclamación en un procedimiento recursal.

Que, en esa medida, estando de lo dispuesto en el artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, este despacho considera que se debe declarar la nulidad de oficio de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28.12.2022, a razón de que la misma se subsume en las causales de nulidad establecidas en el TUO de la Ley N° 27444, artículo 10.- Causales de nulidad; 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; conforme se ha expuesto en los párrafos anteriores de la presente resolución.

Que, en este extremo, debemos de indicar que de acuerdo a lo señalado por el *Profesor Juan Carlos Morón<sup>1</sup>*, comentando el procedimiento de nulidad de oficio, precisa sobre;

Las condiciones que la norma exige para que un acto pueda ser objeto de revisión de oficio por esta vía son tres:

1. *Que el acto haya sido emitido, aun cuando sea firme. Desde que el acto es notificado puede ser objeto de la anulación de oficio por la autoridad, incluso luego de transcurrido el plazo para impugnarlo podrá la Administración Pública dejarlo sin efecto por esta vía. Para estos efectos, según nuestro ordenamiento, no resulta relevante discriminar si el acto viciado ha sido dictado en ejercicio de una facultad reglada o discrecional, hayan otorgado o no derechos subjetivos en favor de su destinatario o de terceros o si son favorables o desfavorables a la Administración Pública.*
2. *La causa de la invalidación es que el acto administrativo sea contrario a derecho por acción de la propia Administración Pública o por acción del administrado, por lo que debe encontrarse en alguna de las causales*

<sup>1</sup> Juan Carlos Morón Urbina, Comentarios al Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley 27444 TOMO II 12ª Edición, Pg., 154,155 y 156.



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

### **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

*del artículo 10 del TUO de la LPAG. Los defectos más comunes en que puede incurrir la Administración Pública están vinculados al incumplimiento de los requisitos de validez, cuyos casos más recurrentes son los siguientes:*

*(...)*

*Vicios en la regularidad del procedimiento (debe referirse a una "norma esencial del procedimiento" y no de normas no esenciales que conducen a la conservación del acto)*

*• Un acto administrativo es emitido a través de un procedimiento distinto al legalmente establecido – aunque coincida parcialmente con este–;*

*• Cuando se omita un trámite obligado por alguna disposición legal o derivados del debido proceso (por ejemplo, carecer de algún dictamen preceptivo antes de la decisión, de las formas de votación calificada en los órganos colegiados, o privar del derecho al debido proceso); y,*

*• Cuando se dicte alguna resolución faltando totalmente al procedimiento del cual debiera derivarse. Obviamente este caso es el más grave, porque no se trata de haberse afectado algún trámite previsto en la ley, sino de la falta absoluta del procedimiento administrativo imperativo para generar el acto, de tal manera que la autoridad expide una decisión desprovista totalmente de juridicidad.*

*La potestad anulatoria de oficio no se ejerce contra actos meramente internos de la Administración Pública (en cuyo caso procederá directamente a dejarse sin efecto si se considerasen ilegales), ni aquellos afectados por vicios no subsistentes, según lo previsto en el artículo 14 del TUO de la LPAG.*

*3. Que su subsistencia agravie al interés público o lesione derechos fundamentales. Es la exigencia de motivación del acto anulatorio, que tiende a evitar que esta medida se torne indebidamente contra los derechos e intereses de los administrados. No se trata solamente de que el acto sea ilegal, sino que en el caso concreto debe tener un plus, esto es, que su vigencia conlleve por sus efectos agravio al interés público.*

*Por ejemplo, afectar al erario estatal, al patrimonio público, al medio ambiente, etc. En caso existir un acto administrativo ilegal pero que no conlleve agravio al interés público, no podrá ser objeto de nulidad de oficio.*

*La reforma de la LPAG a través del Decreto Legislativo N° 1272, incorporó como un requisito alternativo que el acto administrativo lesione derechos fundamentales, con lo cual se produce una variación en la naturaleza de la nulidad de oficio tradicional en nuestro Derecho Administrativo. En efecto, antes de la reforma la nulidad administrativa de oficio solo protegía el interés público, mientras que el recurso administrativo protegía el interés privado. Con esta reforma, el interés privado, en el grado de lesión a derechos fundamentales del administrado, también conduce al ejercicio de la potestad anulatoria.*

*La potestad anulatoria de oficio no se ejerce contra actos meramente internos de la Administración Pública (en cuyo caso procederá directamente a dejarse sin efecto si se considerasen ilegales), ni aquellos afectados por vicios no subsistentes, según lo previsto en el artículo 14 del TUO de la LPAG.*

Que, en ese sentido, podemos colegir que la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28 de diciembre del 2022, se encuentra inmersa en la causal de nulidad establecida en el numeral 1° "La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias"; del artículo 10° del TUO de la Ley 27444; pues lo resuelto en la misma ha transgredido la Ley N° 31313 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, de lo señalado líneas arriba, se deberá declarar la Nulidad de Oficio de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 461-2022-GDUT-MPB, de fecha 28 de diciembre 2022, asimismo, se deberá retrotraer todos los actuados hasta la etapa de calificación del pedido planteado mediante ROF 5079-2022 de fecha 30 de noviembre del 2022, a fin de que el órgano instructor emita un informe técnico calificando el pedido del administrado a efectos de que vuelva a ser calificado por parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial y OFOPRI.

#### **V. CONCLUSIONES**

Por tanto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 213° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, este despacho considera que, se deberá declarar la nulidad de oficio de la Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB de fecha 28 de diciembre del 2022, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, a razón de que la misma se enmarca en las causales de nulidad establecidas en el TUO de la Ley N° 27444, artículo 10.- Causales de nulidad; 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, (...), conforme se ha expuesto en los párrafos precedentes de la presente resolución.

Asimismo, se deberá retrotraer todos los actuados hasta la etapa de calificación del pedido planteado mediante ROF 5079-2022 de fecha 30 de noviembre del 2022, a fin de que el órgano instructor emita un informe técnico calificando el pedido del administrado a efectos de que vuelva a ser calificado por parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial y OFOPRI.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 080-2024-GM/MPB**

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; el T.U.O. de la Ley de Procedimiento General Administrativo N° 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - **DECLARAR** la **NULIDAD DE OFICIO** de la **Resolución Gerencial N° 461-2022-GDUT-MPB** de fecha 28 de diciembre del 2022, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, en razón de lo expuesto en la presente resolución.

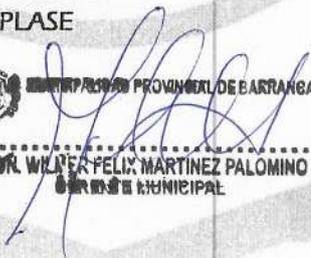
**ARTÍCULO SEGUNDO.** **RETROTRAER** todos los actuados hasta la etapa de calificación del pedido planteado mediante **ROF 5079-2022** de fecha 30 de noviembre del 2022, a fin de que el órgano instructor emita un informe técnico calificando el pedido del administrado a efectos de que vuelva a ser calificado por parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial y OFOPRI.

**ARTÍCULO TERCERO.** - **PRECISAR** el **AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA** conforme a lo establecido en el literal d) del artículo 228° del T.U.O. de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO CUARTO.** - **DERIVAR** todo lo actuado a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial para su cumplimiento y fines que correspondan conforme a lo resuelto en el artículo segundo de la presente resolución; asimismo, deberá de **REMITIR** copia de todo lo actuado a la Unidad de Recursos Humanos, para que, a través de la Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios, disponga el inicio de las acciones de investigación administrativa para el deslinde de responsabilidades.

**ARTÍCULO QUINTO.** - **CUMPLASE** con notificar conforme a ley, a los Sres. **MELGAREJO CHINCHANO JANNELA ROSARIO** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 03**; **OSORIO PEREZ HERIXON** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 04**; **LEON MIRAVAL JULIO VICENTE** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 08**; **NAVARRO CORREA REYDA ROSSY** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 07**; **PEREZ OSORIO ROSALINDA** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 05**; **OSORIO PEREZ NEPTALI** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 02**; **PEREZ OSORIO SILVIO** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 06**; y **RODRIGUEZ AVENDAÑO DELSY MIRENI** con domicilio en: **CC.PP. Once Estrellas, Calle Julio C. Tello Mz "S" Lt. 01**, todas ellas ubicadas en el Distrito de Pativilca, Provincia de Barranca, Departamento de Lima.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BARRANCA  
.....  
**WILBER FÉLIX MARTÍNEZ PALOMINO**  
GERENTE MUNICIPAL

CC.  
EXPEDIENTE  
GDUT  
Administrado  
Archivo  
WFMP/frsm