CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 046-2024-2-0353-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA SACHACA, AREQUIPA, AREQUIPA

"EMISIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA A PREDIO CON ZONIFICACIÓN DE ÁREA AGRÍCOLA"

PERÍODO: 1 DE ABRIL DE 2022 AL 31 DE ENERO DE 2023

TOMO I DE IV

17 DE JUNIO DE 2024

AREQUIPA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

0729

0462024203530 0

0001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 046-2024-2-0353-SCE

"EMISIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA A PREDIO CON ZONIFICACIÓN DE ÁREA AGRÍCOLA"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Nº Pág.
I.	ANTECEDENTES	
	1. Origen	3
	2. Objetivos	3
	3. Materia de Control y Alcance	3
	4. De la entidad o dependencia	4
	5. Notificación del Pliego de Hechos	5
II.	ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR Emisión de resolución de licencia de habilitación urbana de predio con zonificación agrícola, ocasionó que el administrado haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, afectando el uso sostenible del recurso suelo y el correcto funcionamiento de la administración pública.	5
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	41
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES	41
V.	CONCLUSIÓN	42
VI.	RECOMENDACIONES	42
VII.	APÉNDICES	43

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 046-2024-2-0353-SCE

"EMISIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA A PREDIO CON ZONIFICACIÓN DE ÁREA AGRÍCOLA"
PERÍODO: 1 DE ABRIL DE 2022 AL 31 DE ENERO DE 2023

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Municipalidad Distrital de Sachaca, en adelante la "Entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2024 del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Provincial de Arequipa, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0353-2024-006, iniciado mediante oficio n.° 000528-2024-CG/OC0353 de 23 de abril de 2024, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG, de 11 de junio 2021 y modificatorias.

2. Objetivo

Determinar si los procedimientos administrativos para la emisión de la licencia de habilitación urbana a predio con zonificación de área agrícola se realizaron de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

3. Materia del Control y Alcance

Materia del Control

La Entidad, emitió una resolución de Licencia de Habilitación Urbana respecto a un predio que tenía en el Plan Director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015 la zonificación de RP (Reserva Paisajista), no urbanizable ni edificable, a pesar que mediante Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019, la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió suspender las habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDAM 2002-2015, en razón que dicho acto administrativo implicó la ejecución del cuestionado Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025.

Posteriormente, al amparo de los derechos de habilitación urbana sobre el predio con zonificación de área agrícola no urbanizable ni edificable, se dio inicio a obras de accesibilidad de agua y desagüe, y movimiento de tierra, situación que ha generado la alteración al paisaje, así como el correcto funcionamiento de la administración pública.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

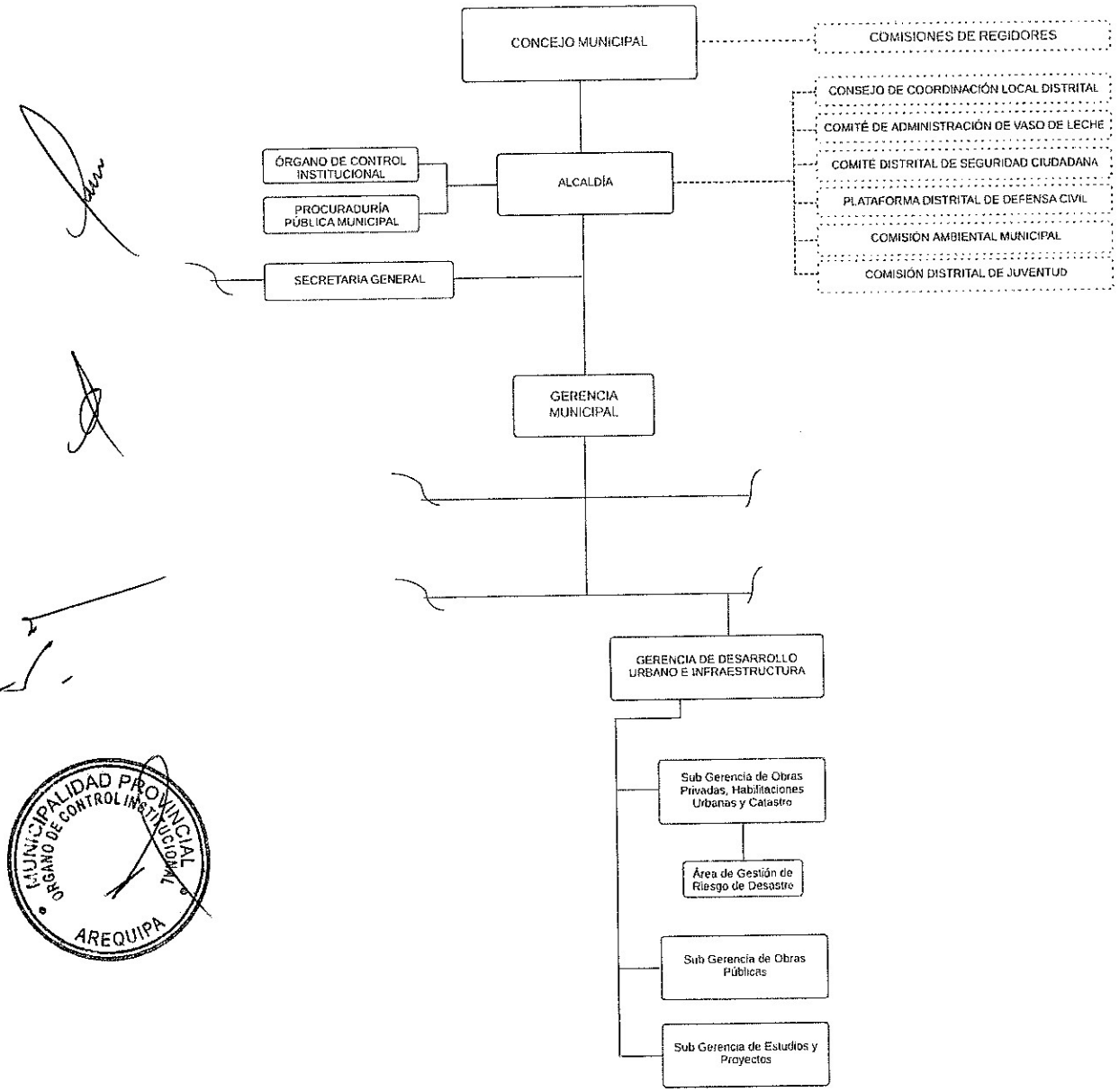
Alcance

El servicio de control específico comprendió el período de 1 de abril de 2022 al 31 de enero de 2023, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad.

4. De la entidad o dependencia

La Entidad se encuentra en el nivel de gobierno local a continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Municipalidad Distrital de Sachaca:

GRÁFICO N° 1
ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA ENTIDAD



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

Fuente: Ordenanza Municipal n.° 22-2003-MDS de 29 de noviembre de 2003

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG, Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada con Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y modificatorias, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a la persona comprendida en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formule su comentarios o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECIFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

EMISIÓN DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA DE PREDIO CON ZONIFICACIÓN AGRÍCOLA, OCASIONÓ QUE EL ADMINISTRADO HAGA EFECTIVO SU DERECHO DE HABILITACIÓN Y DESARROLLO SOBRE EL PREDIO, AFECTANDO EL USO SOSTENIBLE DEL RECURSO SUELO Y EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

De la revisión a la documentación remitida por la Entidad, se advirtió que, en el año 2022, José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022, respecto a un predio que tenía en la adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, en adelante "PDAM", la zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, sin observar la normativa urbanística e inobservando la disposición de suspensión impartida en el numeral 5 de la parte resolutiva de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019, emitida en el expediente judicial n.° 04576-2017-97-0401-JR-PE-01, a través de la cual la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió suspender las habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el PDAM 2002-2015, acto administrativo que implicó la ejecución Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, en adelante "PDM"[1].

Tal hecho ocasionó que el administrado haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, en los términos y condiciones otorgados en la resolución de licencia, y por tanto de inicio a obras de accesibilidad de agua y alcantarillado, así como movimiento de tierra en el predio, situación que ha ocasionado la afectación del correcto funcionamiento de la administración pública.

Lo señalado transgredió el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, numeral 1.1 del artículo IV, artículos 32° y 33° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, artículos 6°, 10° y 12° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, artículo 91° de la Ley n.° 28611, Ley General del Ambiente, artículos 3°, 16° y 27° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, artículo 85° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible numeral 5) de la parte resolutiva de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 emitida en el expediente n.° 04576-2017-0-0401-JR-PE-01.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

[1] Mediante Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019, emitida en el Expediente Judicial n.° 04576-2017-97-0401-JR-PE-01 se dispuso la suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y se subsane o ajuste todas las inobservaciones técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes.

Los hechos expuestos se detallan a continuación:

Antecedentes

Respecto al Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025.

De conformidad con el artículo 12° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 022-2016-VIVIENDA, publicado el 24 de diciembre de 2016[2], se establece que los Gobiernos Locales, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprueban el Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM, para ciudades o conglomerados urbanos, considerados Metrópolis Regionales, así también el artículo 24° del mismo cuerpo legal indica que, el Plan de Desarrollo Metropolitano es el instrumento técnico-normativo que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas circunscripciones son parte de una continuidad física, social y económica, asimismo, se elabora en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, las Políticas y Regulaciones Regionales y Nacionales y el SINCEP[3].

Sobre el particular, la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanzas Municipales n.os 961 y 975[4] de 3 de febrero y 6 de mayo de 2016 **(Apéndice n.° 4)**, respectivamente, aprobó el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025[5], como instrumento normativo y de regulación que debe seguir la municipalidad provincial y municipalidades distritales en materia de planeamiento y gestión de suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, señalando como ámbito territorial, las áreas urbanas conurbadas, áreas agrícolas urbanas y el entorno geográfico inmediato sobre el que se localizarán las futuras áreas de expansión urbana; conformado por las áreas urbanas consolidadas así como áreas agrícolas inmediatas de los distritos de: Alto Selva Alegre, Arequipa, Cayma, Cerro Colorado, Characato, Jacobo Hunter, José Luis Bustamante y Rivero, Mariano Melgar, Miraflores, Mollebaya, Paucarpata, Sabandía, Sachaca, Socabaya, Tiabaya, Uchumayo, Yanahuara, Yura, Quequeña, Yarabamba, y Chiguata[6].

Al respecto, resulta importante mencionar que el PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, ha sido materia de cuestionamientos en sede judicial, en el proceso penal del Expediente n.° 04576-2017-84-0401-JR-PE-05 **(Apéndice n.° 5)**, tramitado ante el Segundo Juzgado Penal Unipersonal Sede Central, donde se emitió el Auto de Vista n.° 314-2017 (Resolución n.° 11) de 19 de octubre de 2017 **(Apéndice n.° 5)**, a través de la cual la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, revocando la Resolución n.° 7-2017 de 8 de setiembre de 2017[7], declaró fundada la medida cautelar

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

2 Vigente al momento de los hechos; posteriormente, mediante Decreto Supremo n.° 012-2022-VIVIENDA publicado el 5 de octubre de 2022, se aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible que, en el mismo sentido, establece en sus artículos 20.1 y 36.1 que las municipalidades en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, formulan y aprueban los siguientes Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, entre ellos, el Plan de Desarrollo Metropolitano, el cual orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas identificadas en el SICCEP, y dirige y promueve el desarrollo de la inversión pública y privada en el ámbito de intervención. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda".

3 Sistema Nacional de Centros Poblados.

4 Con Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4)**, se aprobó el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, y mediante Ordenanza Municipal n.° 975 de 6 de mayo de 2016 **(Apéndice n.° 4)**, se dispuso la restitución de zonificación urbana y desarrollo de secciones viales metropolitanas en el PDM Arequipa 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**.

5 El PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, tiene como antecedente el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 160 de 14 de noviembre de 2002, **(Apéndice n.° 6)** así como la Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 495-2007-MPA de 15 de noviembre de 2007 **(Apéndice n.° 6)**.

6 Conforme al numeral 3. Ámbito del Reglamento del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025, **(Apéndice n.° 4)**, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4)**.

7 En primera instancia se declaró infundada la medida cautelar anticipada, solicitada por la fiscalía provincial Especializada en Materia Ambiental de Arequipa.

anticipada solicitada en el proceso penal por la Fiscalía Provincial Especializada en Materia Ambiental de Arequipa, en contra de la Municipalidad Provincial de Arequipa, el Instituto Municipal de Planeamiento y la Gerencia de Desarrollo Urbano del Municipio Provincial de Arequipa, consistente en suspender todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado por la Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4)**, en virtud, entre otros, a lo dispuesto en el artículo 314°-C[8], del Código Penal y del artículo 312°[9] del Código Procesal Penal.

Posteriormente, en el citado proceso penal se emitió la Sentencia n.° 70-2019/FD-2JPU de 8 de marzo de 2019[10] **(Apéndice n.° 7)**, y en segunda instancia la Sentencia de Vista n.° 183-2019 (Resolución n.° 24-2019) de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, a través de la cual, la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Cortes Superior de Justicia de Arequipa, advirtiendo que en la sentencia recurrida el pronunciamiento referido a la eficacia del PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, no abarcaba todos los extremos fijados en la medida cautelar, ni los alcances cautelados por el mismo, resolvió integrar la sentencia de 8 de marzo de 2019, disponiendo la suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado por Ordenanza Municipal n.° 961, de 3 de febrero de 2016 hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y se subsane o ajuste todas las inobservancias técnicas o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes, conforme se lee del numeral 5) de su parte resolutiva:

> *"5. **INTEGRAMOS** la sentencia de fecha de marzo del año dos mil diecinueve, en el sentido que **DISPONEMOS LA SUSPENSIÓN** de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa, 2016-2025, aprobado por ordenanza municipal 961, en relación a los puntos:*
> - *Otorgamiento de certificados de zonificación y vías destinadas al trámite de proyectos de habilitación urbana y planes específicos referidos a predios que tenían con el PDM 2002-2015, zonificación de: AA (zona agrícola), RP (zona reserva paisajista).*
> - *La compatibilidad de uso establecida en el PDM 2016-2025 respecto a la zonificación agrícola con cualquier otro tipo de uso distinto al agrícola, tales como ZR (zona Recreativa) OU (otros usos) y R (residenciales)*
> - ***La aprobación de planes específicos y habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015 aprobado por OM 160 y adecuado por la OM 495-2007.***
>
> *(...)*
> *Ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y se subsane o ajuste todas las inobservaciones técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes (...)" (subrayado y resaltado nuestro)*

Respecto a la suspensión ordenada, en el considerando 3.5. RESPECTO A LA MEDIDA CAUTELAR, de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 **(Apéndice n.° 7)**, se advierte, como uno de sus fundamentos, lo siguiente:

> *8.3 (...) Al respecto debe considerarse que—según lo evaluado en el considerando Cuarto —**el PDM***

8 *"Artículo 314-C.- Medidas cautelares*
Sin perjuicio de lo ordenado por la autoridad administrativa, el Juez dispondrá la suspensión inmediata de la actividad contaminante, extractiva o depredatoria, así como las otras medidas cautelares que correspondan (...)".

9 *"Artículo 312.- Autorización de actividad contraria a los planes o usos previstos por la ley*
El funcionario o servidor público que autoriza o se pronuncia favorablemente sobre un proyecto de urbanización para otra actividad no conforme con los planes o usos previstos por los dispositivos legales o el profesional que informa favorablemente, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de dos años ni mayor de cuatro años e inhabilitación de un año a tres años conforme al artículo 36° incisos 1, 2 y 4".

10 Remitido a la Comisión de Control mediante oficio n.° 035-2024-ARCH-CSJAR-USJ/LZM recibido el 16 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 7)**.

2016-2025 aprobado por los acusados ha vulnerado normas de protección del ambiente; por lo tanto, no puede utilizarse para la gestión municipal. *De acuerdo a lo analizado,* ***este documento posibilita la afectación de áreas que forman parte del ecosistema, que comprende predios zonificados como agrícolas, de áreas verdes y reserva paisajista, y la zona de amortiguamiento de la zona histórica y monumental,*** *lo que constituye un derecho general de todos los ciudadanos; asimismo que* ***la nueva reglamentación contenida en el citado PDM, en algunas áreas, posibilita la afectación de la denominada campiña arequipeña y da lugar a la alteración del ambiente y del paisaje.****(resaltado nuestro)*

En este sentido, la suspensión de la aprobación de habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, se sustenta en la posible afectación de predios zonificados como agrícolas, de áreas verdes y de reserva paisajista[11] (no urbanizables ni edificables), dado que, la nueva reglamentación contenida en el PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, al ser aprobada vulnerando normas de protección al medio ambiente, posibilita la afectación a la campiña arequipeña, la alteración del ambiente y el paisaje, a través de la urbanización de predios agrícolas y de reserva paisajista.

En esta línea de ideas, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible[12], señala que la zona agrícola no puede ser destinada a usos urbanos, en perspectiva al principio de que el uso del suelo debe ser de manera sostenible, es decir, se debe dar un uso que garantice la preservación de los recursos particularmente el medio ambiente, garantizando el derecho de las futuras generaciones; asimismo, el artículo 91° de la Ley General del Ambiente[13] refiere que el Estado es responsable de promover y regular el uso sostenible del recurso suelo, buscando prevenir o reducir su pérdida o deterioro por erosión o contaminación cualquier actividad económica o de servicios debe evitar el uso de suelos con aptitud agrícola, según lo establezcan las normas correspondientes.

Ahora bien, según lo establecido en el artículo 4° del Decreto Supremo n.° 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las disposiciones judiciales son de cumplimiento obligatorio, toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridades judiciales competentes, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. En mérito a ello, el funcionario de la Municipalidad Distrital de Sachaca se encontraba obligado a acatar la decisión judicial de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, sin poder calificar su contenido, restringir sus efectos o interpretar sus alcances.

Pese a ello, el 21 de octubre 2022, la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS **(Apéndice n.° 8)**, respecto al predio signado como Ubicación Rural Sector Sachaca/Valle Chili/Jesús Nazareno C.P./Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral n.° 04013404 **(Apéndice n.° 9)**, predio que se encuentra zonificado según PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, como Reserva Paisajista (RP), y según la adecuación del PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

11 Según zonificación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 160 de 14 de noviembre de 2002, **(Apéndice n.° 6)** así como la Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 495-2007-MPA de 15 de noviembre de 2007 **(Apéndice n.° 6)**

12 Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 022-2016-VIVIENDA, publicado el 24 de diciembre 2016. Conforme al artículo 85 del citado reglamento, *"Cualquier intento de ocupación para usos urbanos del Área No Urbanizable es controlado y reprimido mediante los mecanismos establecidos en la normatividad vigente sobre la materia. Asimismo, las ocupaciones en Área No Urbanizable no son materia de reconocimiento, ni de saneamiento físico - legal; y, no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano básico".*

13 Publicado el 15 de octubre de 2005.

como Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, contraviniendo la normativa urbanística[14] que establece que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano[15], e inobservar la disposición de suspensión impartida en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019[16] **(Apéndice n.° 7)**, que resolvió suspender las habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, en razón que dicho acto administrativo implicó la ejecución del suspendido Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025[17] **(Apéndice n.° 4)**.

Sobre el particular, se verificó que, respecto al citado predio, en el año 2022 se presentaron dos solicitudes de licencia de habilitación urbana, la primera mediante Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, expediente con registro n.° 2767 presentado el 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, por la cual se solicitó licencia de habilitación urbana bajo la modalidad "B", con aprobación de proyecto con evaluación por la Entidad, trámite en el cual se cuestionó la zonificación del predio, así como su inclusión dentro de los alcances de la suspensión ordenada en la Sentencia de Vista n.° 183-2019, de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, culminando con su archivamiento; y la segunda con expediente con registro n.° 7865 presentado el 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, a través del cual se solicitó licencia de habilitación urbana bajo la modalidad "B", con evaluación previa por los Revisores Urbanos, trámite en el cual se reiteró el cuestionamiento a la zonificación predio y su inclusión dentro de los alcances de la suspensión ordenada en la referida sentencia de vista, no obstante, culminó con la emisión de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**.

Ahora, el detalle de los hechos respecto a la zonificación del predio y sobre cada una de las solicitudes de licencia de habilitación urbana, se detalla a continuación:

a) **Respecto a la zonificación del predio situado en la Ubicación Rural Sector Sachaca/Valle Chili/Jesús Nazareno C.P./Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa**

Sobre el particular, es pertinente hacer referencia a lo establecido en el artículo 14° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el cual establece que el Certificado de Zonificación y Vías, es el documento previo emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en el que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y que contiene, entre otros aspectos, la zonificación y usos permisibles del suelo del predio.

---

14 Sobre el particular, de conformidad al artículo 14° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los certificados de zonificación son emitidos en base a una zonificación aprobada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial; no obstante, en el caso en mención el PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, donde se consigna la zonificación urbana del predio consultado, precisamente se encuentra suspendido porque no fue aprobado de conformidad con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y ello está establecido en una sentencia condenatoria, la cual fue confirmada en parte mediante la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, emitida en el Expediente n.° 04576-2017-97-0401-JR-PE-01.

15 Según el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA.

16 Resolución n.° 24-2019 de 4 de diciembre de 2019 emitida en el proceso penal del Expediente: 04576-2017-97-0401-JR-PE-01, tramitado ante el Segundo Juzgado Penal Unipersonal Sede Central Arequipa.

17 Mediante Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, emitida en el Expediente Judicial n.° 04576-2017-97-0401-JR-PE-01 se dispuso la suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y se subsane o ajuste todas las inobservaciones técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes.

En ese sentido, de la documentación remitida por la Entidad, respecto a solicitudes de licencia de habilitación urbana sobre el predio en análisis, se advirtió que tanto en el expediente con registro n.° 2767 ingresado el 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, como en el expediente con registro n.° 7865 ingresado el 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)m** se adjuntó, como uno de los requisitos de la solicitud de licencia de habilitación urbana exigidos en la actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA de la Municipalidad Distrital de Sachaca[18], **(Apéndice n.° 12)** el Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)** emitido por el Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa - IMPLA[19], en adelante "IMPLA", a través del cual se certificó que el predio ubicado en Sector Jesús Nazareno, Calle Chirihuana, con un área de 11,013.00 m^2, inscrito en la partida registral n.° 04013404, **(Apéndice n.° 9)** tiene asignado la zonificación de Residencial de Densidad Media 2 (RDM-2), es decir, se encuentra dentro del área urbana destinada predominante al uso de unidades de viviendas unifamiliares y multifamiliares, conforme señala el suspendido PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4)**.

No obstante, del análisis posterior a la emisión del Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA, de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)** la Gerente de la Gerencia de Acondicionamiento Territorial (e) del IMPLA, órgano de línea encargado del Planeamiento del Ordenamiento Territorial y urbano a nivel provincial, y responsable de la elaboración de los certificados de zonificación y vías[20], a través del informe n.° 168-2023-IMPLA/GAT.msyr de 1 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 13)** concluyó lo siguiente:

> *"Respecto a la zonificación PDM 2002-2015 y PDM 2016-2025:*
> *3.1 El predio ubicado en el Sector Jesús Nazareno, Calle Chiriguana, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa (...), tiene los siguientes alcances:*
> *- **Conforme al Plan Director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015**, aprobado mediante O.M. N° 160-2022, **tiene asignado las siguientes zonificaciones: Reserva Paisajista (RP).***
> *- **Conforme al Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025,** aprobado por O.M. 961 y 975-2016, el área **se encuentra zonificado como: Residencial Densidad Media Tipo 2 (RDM-2).***
>
> *Respecto de la Sentencia de Vista N° 183-2019;*
> *3.2 El predio **SE ENCUENTRA TOTALMENTE DENTRO DE LOS ALCANCES DE LA SENTENCIA DE VISTA N°183-2019**, de la Primera Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.*
> *(...)*
> *3.4 Asimismo, **se solicita a asesoría legal iniciar la Nulidad de Oficio del Certificado de Zonificación y Vías N° 126-2021-MPA-IMPLA** de fecha 24 de mayo de 2021 de cumplirse la formalidad legal".*
> *(...)"* (el subrayado y resaltado es nuestro)

Asimismo, en concordancia con las conclusiones arribadas, la Gerente de Acondicionamiento Territorial (e) del IMPLA plasma gráficamente la zonificación del predio según PDAM 2002-2015

---

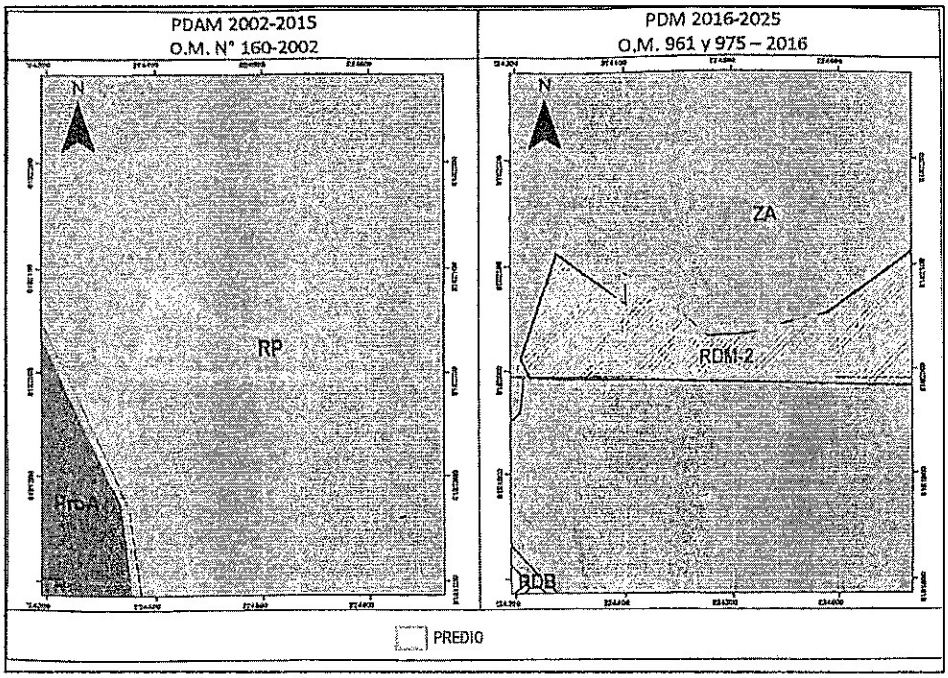
18 Aprobado mediante Ordenanza Municipal Ordenanza Municipal n.° 011-2018-MDS de 31 de octubre de 2018. **(Apéndice n.° 12)**

19 El Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa - IMPLA, es un órgano descentralizado de la Municipalidad Provincial de Arequipa, responsable de plantear la política de la planificación integral para el desarrollo local y ordenamiento territorial provincial, y por tanto se encarga del procedimiento de emisión de Certificados de Zonificación y Vías, con los requisitos y trámite establecidos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA **(Apéndice n.° 12)**.

20 Conforme al numeral 5.8 "Gerencia de Acondicionamiento Territorial" del Manual de Organización y Funciones del Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa, aprobado con Resolución Gerencial n.° 001-T-2016-MPA/IMPLA/GG de 1 de julio de 2016 **(Apéndice n.° 14)**.

(**Apéndice n.° 6**), y PDM 2016-2025 (**Apéndice n.° 4**), conforme al detalle siguiente:

IMAGEN N° 1
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN PDAM 2002-2015 Y PDM 2016-2025



Fuente: Informe n.° 168-2023-IMPLA/GAT.msyr de 1 de junio de 2023. (**Apéndice n.° 13**)

Evidenciándose, que el predio ubicado en Sector Jesús Nazareno, Calle Chiriguana, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral n.° 04013404 (**Apéndice n.° 9**), tiene asignado en el PDM 2002-2015 (**Apéndice n.° 6**), la zonificación de Reserva Paisajista (RP), y conforme a la adecuación del PDM 2002-2015 (**Apéndice n.° 6**), la zonificación de Área Agrícola (AA)[21], definida como "*aquella área identificada como de alto valor natural, cultural y patrimonial, que busca mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales negativos y elevar la calidad ambiental del área propiciando su uso social para permitir su mantenimiento y conservación*"; y con la característica de presentar un tipo de suelo no urbanizable[22]; por tanto, se encuentra dentro de los alcances de la disposición de suspensión impartida en el numeral 5) de la parte resolutiva de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 7**), a través de la cual la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió suspender todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025 (**Apéndice n.° 4**), como son el otorgamiento de certificados de zonificación y vías y habilitación urbana respecto a predios que en el PDAM 2002-2015 (**Apéndice n.° 6**), tienen asignado la zonificación agrícola y de reserva paisajista.

Además, de lo expuesto se colige que en el Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 (**Apéndice n.° 13**), se consignó una zonificación que no se encuentra vigente por mandato judicial, cuando correspondía certificar como zonificación del predio: Área Agrícola (AA) según el PDAM 2002-2015 (**Apéndice n.° 6**), instrumento normativo

21 Conforme a la Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015 (**Apéndice n.° 6**), al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 495-2007 (**Apéndice n.° 6**), la zonificación de Reserva Paisajista (RP) cambio de nomenclatura a Área Agrícola (AA).

22 Conforme al numeral 5.1 del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 (**Apéndice n.° 6**), aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 160 de 14 de noviembre de 2002 (**Apéndice n.° 6**).

vigente, para el caso en particular.

Cabe resaltar que tanto en la Adecuación del PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, como en el PDAM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, la zonificación Área Agrícola y Zonificación Agrícola es identificada por comprender un tipo de suelo no urbanizable ni edificable, en tal sentido, no es apta para el uso urbano o proceso de habilitación urbana, conforme se advierte del cuadro siguiente:

CUADRO N° 1
PARÁMETROS DE DISEÑO DE LA ZONIFICACIÓN ÁREA AGRÍCOLA Y ZONA AGRÍCOLA, SEGÚN PDAM 2002-2015 Y PDM 2016-2025

Parámetros de la zonificación Área Agrícola (AA), según adecuación del PDAM 2002-2015	**Parámetros de la zonificación Zona Agrícola (ZA), según PDM 2006-2025**

ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL / ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES / ZONIFICACION DE REGLAMENTACION ESPECIAL

TIPO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	UBICACIÓN	DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEF EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	ZONIFICACIÓN PDAM
SUELO URBANO O URBANIZABLE	ZHR, ZONA RECREATIVA		125 HAB/HA	5000		SEGUN FRENTE DE LOTE	0.75	0.25%	ZR
	OU, USOS ESPECIALES Y OTROS	SE REGIRAN POR LOS PARAMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACION COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE							OU – OUE - OUS
	ZRE / ZONA DE RECLAMACION ESPECIAL	SE REGIRAN POR LOS PARAMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECIFICO QUE LAS GENEREN							ZRE
	ZRE / ZONA DE RECLAMACION ESPECIAL	SE REGIRAN POR LOS PARAMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECIFICO QUE LAS GENEREN							ZRE
SUELO NO URBANIZABLE NO EDIFICABLE	ZONA AGRICOLA	NO URBANIZABLE NO EDIFICABLE							ZA – AREA AGRICOLA / EA – EXPANSION AGRICOLA / PNA – PROTECCION AMBIENTAL / PA – PRESERVACION AMBIENTAL / RP – RESERVA PAISAJISTA / APS: ALTO PELIGRO POR SUELOS INESTABLES / ZNE – ZONA NATURAL ESPECIAL / TR – TURISTICO RECREATIVO
	ZRE / ZONA DE FORESTACION	SE MANTENDRAN CON LOS MISMOS PARAMETROS NORMATIVOS CON LOS QUE FUERON GENERADAS							ZTE – ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL

CUADRO RESUMEN: ZONA AGRÍCOLA / EXPANSIÓN AGRÍCOLA

ZONIFICACIÓN		DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
ZONA AGRÍCOLA	ZA	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE					
EXPANSIÓN AGRÍCOLA	EA	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE					

Fuente: Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, numeral a.4. Otras Zonificaciones, y Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, **(Apéndice n.° 4)**, aprobado por Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4)**, y Ordenanza Municipal n.° 975-2016 de 6 de mayo de 2016 **(Apéndice n.° 4)**,

También es necesario destacar que, conforme al informe n.° 168-2023-IMPLA/GAT.msyr de 1 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 13)**, la Gerente de la Gerencia de Acondicionamiento Territorial (e), solicitó a Asesoría Legal del IMPLA, iniciar el proceso de nulidad de oficio del Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)**; al respecto, mediante informe n.° 096-2023-IMPLA-GAL/ASE/ARK de 28 de junio de 2023, **(Apéndice n.° 15)**, la oficina de Asesoría Jurídica del IMPLA, se pronunció señalando que el citado certificado se encuentra dentro de las causales de nulidad conforme a lo establecido en el artículo 10° del Texto Único Ordenado de Ley n.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, por lo que, en aplicación del numeral 213.2 del artículo 213° del mismo cuerpo legal, correspondía correr traslado al administrado para que ejerza su derecho de defensa. En tal sentido, se verifica que se ha dado inicio al proceso de nulidad de oficio del Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13).**

Adicionalmente, cabe indicar que de la revisión de la partida registral n.° 04013404 **(Apéndice n.° 9)** de Registro de Predios de la Oficina Registral Arequipa, correspondiente al predio materia de análisis, se verificó en el asiento B00004 de 24 de junio de 2014, la anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías n.° 416-2012-MPA/GDU/SGAH de 20 de agosto de 2012, a través del cual se hace constar como zonificación del predio: Zona Residencial Baja Densidad (R2); de la misma forma se verificó en el asiento B00006 de 31 de octubre de 2017, la anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías n.° 293-2017-MPA-IMPLA de 6 de junio de 2017, en el cual se hace constar la zonificación del predio como Zona Residencial de Densidad Media 2 (RDM 2); no obstante, mediante informe n.° 292-2023-IMPLA/GAT.msyc de 11 de setiembre de 2023 **(Apéndice**

n.° 16), la Gerente de Acondicionamiento Territorial del IMPLA realizó un pronunciamiento aclaratorio respecto a los certificados de zonificación y vías emitidos a favor del predio, evidenciando lo siguiente:

- Respecto al Certificado de Zonificación y Vías n.° 416-2022-MPA/GDU/SGHC, en el cual se hace constar como zonificación del predio: Zona Residencial Baja Densidad, se precisó en el numeral 3.8 del informe n.° 292-2023-IMPLA/GAT.msyc de 11 de setiembre de 2023 **(Apéndice n.° 16)**, que el citado certificado no guarda relación con el PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, instrumento normativo vigente al momento de su emisión, dado que conforme a este instrumento el predio tiene asignado la zonificación: Reserva Paisajista (RP). Análisis que ha sido corroborado mediante informe n.° 024-2023-IMPLA/GAT-RRCV-CAS de 16 de noviembre de 2023 **(Apéndice n.° 17)**, en el cual se concluyó lo siguiente:

  "4. CONCLUSIONES
  4.1. Por lo expuesto el Certificado de Zonificación y Vías Nro. 416-2012-MPA/GDU/SGHC consigna como zonificación: Zona Residencial de Baja Densidad (R2), por lo que NO GUARDA RELACIÓN con los instrumentos normativos vigentes a la fecha de su emisión, siendo que las U.C. tienen los siguientes alcances:
  *-**Conforme al Plan director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015**, aprobado mediante O.M. N° 160-2002, **tiene asignada la Zonificación de Reserva Paisajista (RP).***
  *-**Conforme a la Adecuación del Plan director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015**, aprobado mediante O.M. N° 495-2007, **tiene asignada la Zonificación de Área Agrícola (AA)***
  (...)" (el subrayado y resaltado es nuestro)

En tal sentido, al no verificarse la existencia de una ordenanza municipal, resolución de alcaldía o instrumento de planificación urbana que modifique para el año 2012 la calificación del predio como Zona Residencial de Baja Densidad (R2) el mismo tenía la condición de Área Agrícola hasta la aprobación del PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4)**.

- Respecto al Certificado de Zonificación y Vías n.° 293-2017-MPA-IMPLA, emitido el 6 de junio de 2017, se precisó en el numeral 3.9 del informe n.° 292-2023-IMPLA/GAT.msyc de 11 de setiembre de 2023 **(Apéndice n.° 16)**, que a la fecha de emisión del citado certificado, la Primera Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa no había emitido la medida cautelar ni la sentencia de vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, por lo que, el certificado se emitió en concordancia al PDAM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, y cuando este instrumento normativo se encontraba vigente. No obstante, cabe señalar que, desde la medida cautelar, otorgada con Auto de Vista n.° 314-2017 (Resolución n.° 11) de 19 de octubre de 2017 **(Apéndice n.° 5)**, y posteriormente desde la emisión de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019, se encuentran suspendidos los actos administrativos que impliquen la ejecución del PDM 2016-2015.

En consecuencia, además de evidenciarse que el predio situado en Ubicación Rural Sector Sachaca/Valle Chili/Jesús Nazareno C.P./Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, tiene asignado la zonificación de Área Agrícola (AA), se desvanece todo documento antecedente que pudiera determinar que al predio le corresponde una zonificación urbana según Plan de Desarrollo Metropolitano vigente, más aún si no se evidenció la existencia de una ordenanza municipal, resolución de alcaldía o instrumento de planificación urbana que modifique la zonificación del predio en fecha anterior a la aprobación del PDM 2016-2025,

(Apéndice n.° 4), aprobado con Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016 **(Apéndice n.° 4), corroborándose así, su zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, según el PDAM 2002-2015 (Apéndice n.° 6).**

b) **Expediente con registro n.° 2767, presentado el 13 de abril de 2022, sobre solicitud de licencia de habilitación urbana bajo la modalidad B, con evaluación de proyecto por parte de la municipalidad.**

Sobre el particular, las municipalidades provinciales y distritales, en el ámbito de su jurisdicción y en concordancia con la legislación urbanística nacional, se encargan del ordenamiento y desarrollo urbano, para lograr dicha finalidad, las municipalidades cuentan con la potestad de otorgar licencias de habilitación urbana o de edificación, las que constituyen un pronunciamiento mediante la cual la municipalidad otorga autorización para la ejecución de las obras solicitadas por el administrado. Al respecto, conforme al artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[23], concordado con el artículo 16° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación[24], **la habilitación urbana** se define como *"(...) el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones (...)".* En ese sentido, se colige que el proceso de habilitación urbana se ejecuta sobre predios con tipo de suelo urbanizable y edificable.

Al respecto, se evidenció que mediante formulario único de habilitación urbana FUHU presentado el 13 de abril de 2022 (expediente con registro n.° 2767) **(Apéndice n.° 10)**, ante mesa de partes de la Entidad, el administrado Country Club Las Praderas del Sur Sociedad Anónima Cerrada, en adelante el "Administrado", representado por su gerente general, Marino Grimaldo Acosta Calvo, solicitó licencia de habilitación urbana con aprobación de proyecto por parte de la Entidad, del predio ubicado en Jesús Nazareno UC 080556, del distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 11 013.16 m^2, inscrito en la partida registral n.° 04013404[25] **(Apéndice n.° 9)**, en adelante "el predio", adjuntando, entre otros documentos:

- Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)**, a través del cual el IMPLA certificó que el predio ubicado en Sector Jesús de Nazareno, Calle Chiriguana, distrito de Sachaca, tiene asignado la zonificación de Zona Residencial de Densidad Media 2 (RDM 2).

- Resolución n.° 34035-2021/S-30000 de 20 de setiembre de 2021 **(Apéndice n.° 10)**, a través de la cual el Servicio de Agua y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR S.A. resolvió aprobar la ampliación de límites de factibilidad de servicios para el terreno de Country Club Las Praderas del Sur S.A.C., ubicado en Jirón Teresa de Calcuta denominado calle Chirihuana s/n, Valle Chili, Jesús Nazareno, distrito de Sachaca.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

[23] Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 26 de febrero de 2017, y sus modificatorias.

[24] Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 029-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 6 de noviembre de 2019, y sus modificatorias.

[25] Conforme a los Asientos C00004, C00005, C00006, C00007 y C00008 de 29 de mayo de 2021, 22 de noviembre de 2021, 22 de diciembre de 2021, 22 de diciembre de 2021, y 21 de setiembre de 2022 de la Partida Registral n.° 04000339 **(Apéndice n.° 9)** el Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, a la fecha de la presentación de la solicitud de certificado de zonificación de vías la titularidad del predio la tenían Victoria Teodocia Peralta de Gómez, Elena Justa Gómez Peralta y Country Club Las Praderas del Sur Sociedad Anónima Cerrada.

- Certificado SEAL-GG/TEP-0218-2021 6 de julio de 2021 **(Apéndice n.° 10)** a través del cual la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. certifica que el predio se encuentra ubicado dentro del área de concesión de SEAL, por lo que, resulta factible el suministro de energía eléctrica.

De la documentación señalada precedentemente y del contenido de la solicitud, se desprende que el Administrado solicitó licencia de habilitación urbana del predio ubicado en el Sector Sachaca, Valle Chili, Jesús Nazareno, del distrito de Sachaca, bajo la Modalidad "B", con evaluación de proyecto por la municipalidad, en ese sentido la licencia se sujetaba en específico a lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[26], el artículo 25° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación[27], y los requisitos señalados en el numeral 3.1.23 de la actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA de la Municipalidad Distrital de Sachaca[28] **(Apéndice n.° 12).**

Al respecto, de acuerdo al artículo 25° del Reglamento de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en el procedimiento para obtener la licencia de habilitación urbana en la Modalidad "B", con aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad, la Entidad cuenta con un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6° del Reglamento[29], esto es, la revisión de los documentos o requisitos presentados, **verificando, entre otros datos, la zonificación y vías que correspondan al predio materia de la solicitud**, para así calificar el proyecto como "Conforme", "No conforme", "Conforme con Observaciones", de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13° del Reglamento[30].

---

26 Aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 26 febrero de 2017.
"Artículo 10°.- Modalidades de aprobación
Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:
1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales (...)
2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos. (...)
Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad, el cargo de ingreso constituye una licencia temporal que permite, a partir de ese momento, iniciar las obras preliminares y provisionales que se establecen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias Edificación.
La municipalidad cuenta con un plazo de (...) veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; vencido los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo. Después de la calificación del expediente sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación. (...)
3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos (...)
4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por Revisores Urbanos (...)"
Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019.
Actualizado mediante Ordenanza Municipal n.° 011-2018-MDS de 31 de octubre de 2018 **(Apéndice n.° 12).**
"Artículo 6°.- Obligaciones de las Municipalidades
l) En los procedimientos administrativos regulados en la Ley y el Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizar las inspecciones; y, emitir el informe correspondiente".

30 *"Artículo 13°.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas*
13.4 Los dictámenes de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas y/o para Edificaciones, se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, en los siguientes términos:
a) Conforme: Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto cumplen con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes. b) No Conforme: Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto incumplen alguna norma urbanística y/o de edificaciones vigentes y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones. c) Conforme con Observaciones: Cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes; sin embargo, presenta observaciones subsanables relacionadas a la representación gráfica de los planos. El expediente continúa con la evaluación de especialidades, sin perjuicio que la observación sea subsanada dentro del plazo previsto en el procedimiento".

Sobre el particular, según el artículo 115° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le puede dar al suelo[31], en ese sentido, el uso del suelo debe ser de manera sostenible, es decir, se debe dar un uso que garantice la preservación de los recursos particularmente el medio ambiente, en forma concordante, el artículo 91° de la Ley General del Ambiente[32] refiere que el Estado es responsable de promover y regular el uso sostenible del recurso suelo, buscando prevenir o reducir su pérdida o deterioro por erosión o contaminación cualquier actividad económica o de servicios debe evitar el uso de suelos con aptitud agrícola, según lo establezcan las normas correspondientes.

En esta línea de ideas, cabe resaltar que, conforme al artículo 14° del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y como se indicó en el acápite precedente, el Certificado de Zonificación y Vías[33] se erige como uno de los documentos previos al trámite de licencia de habilitación urbana, a través del cual se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y que contiene, entre otros aspectos, la determinación de la zonificación del predio. Sin embargo, como se indicó, en dicho certificado se consignó una zonificación que no se encuentra vigente, cuando correspondía certificar como zonificación del predio: Área Agrícola (AA) según el PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, vigente para el predio.

Por tanto, se advierte que **el procedimiento administrativo de licencia de habilitación urbana solicitado exige la verificación de la zonificación y vías del predio**, efectuando el correspondiente contraste técnico con el plan de desarrollo metropolitano vigente, ello no solo por los parámetros de diseño que se establezcan sino porque un predio con una zonificación agrícola, no urbanizable ni edificable, no puede someterse a un proceso de habilitación urbana.

Ahora bien, continuando con el trámite del expediente n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)** se verificó que mediante proveído n.° 473-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 26 de abril de 2022[34] **(Apéndice n.° 10)**, la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro[35] después de la evaluación del proyecto de habilitación urbana[36], comunicó a la abogada de dicha Subgerencia, las observaciones formales encontradas en el expediente, y a la vez solicitó emita opinión legal respecto al trámite de licencia de habilitación urbana en análisis, por las siguientes consideraciones:

> *"(...) Que verificado el predio en relación a la base gráfica y al Plano de Zonificación del PDM 2016-2025, aprobado mediante Ordenanza N° 961-MPA,* ***el expediente contiene el Certificado de Zonificación y Vías N° 126-2021-MPA-IMPLA de fecha 24 de mayo de 2021,*** *este señala que el área del predio es: 11010.00 m², lo cual resulta incongruente con lo señalado*

31 Artículo 115° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible, aprobado con Decreto Supremo n.° 012-2022-VIVIENDA, publicado el 5 de octubre de 2022.

32 Publicado el 15 de octubre de 2005.

33 El Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa, como órgano descentralizado de la Municipalidad Provincial de Arequipa, creado mediante Ordenanza Municipal n.° 875 de 3 de julio de 2014, es el responsable de plantear la política de la planificación integral para el desarrollo local y ordenamiento territorial provincial, y por tanto se encarga del procedimiento de emisión de Certificados de Zonificación y Vías, con los requisitos y trámite establecido en su Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA **(Apéndice n.° 11)**.

34 Recibido por la abogada de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, conforme obra del sello de recepción del 27 de abril de 2022.

35 Designada mediante Resolución de Alcaldía n.° 082-2021-MDS de 9 de marzo de 2021 **(Apéndice n.° 22)**.

36 Conforme al Reglamento de Organización y Funciones de la Entidad, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019, numeral 8) del artículo 134°.- Funciones Específicas la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, es responsable de evaluar, calificar y supervisar los proyectos Habilitaciones Urbanas, cautelando la intangibilidad de las áreas de uso público, aportes obligatorios, etc, de acuerdo a la normatividad vigente en el ámbito de su competencia.

en el Formulario F.U.H.U. y la documentación técnica adjunta, asimismo ***debemos señalar sobre el PDM 2016-2025, en la actualidad se halla SUSPENDIDO conforme la Resolución N° 24-2019 Sentencia de Vista N° 183-2019*** *que fuera expedida por la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Expediente N° 45736-2017-97-0404-JR-PE-01, que declara en el punto 5 de la parte resolutiva: Integramos la sentencia de fecha ocho de marzo del año dos mil diecinueve,* ***en el sentido que Disponemos la Suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado por ordenanza municipal 961, en relación a los siguientes puntos: (...) La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015, aprobado por OM 160 y adecuado por la OM 495-2017*** *(...). Ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y subsane o ajuste todas las inobservaciones técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes.*

En consecuencia, ***efectuado el contraste técnico del predio rústico denominado U.C. SECTOR SACHACA/VALLE CHILI/JESÚS NAZARENO****, Fundo 080556 y 94523 inscrito en la Partida N° 04013404,* ***el PDM 2002-2015, establece para este dicho predio la Zonificación RP – Reserva Paisajista****, (...);* ***y según la adecuación correspondería la zonificación como AA (ÁREA AGRÍCOLA-AA)*** *SUELO NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE;* ***por tanto y en aplicación de la Sentencia de Vista resultaría improcedente la emisión de cualquier documento que genere derechos y/o expectativas a los propietarios*** *dado que sobre dicho sector se halla vigente la suspensión de cualquier acto administrativo"* (el resaltado y subrayado es nuestro).

Es así que, en respuesta al proveído n.° 473-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 26 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, la abogada de la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro emitió el informe n.° 115-2022-MAC-SGOPHUyC-GDU-MDS de 4 de mayo de 2022[37] **(Apéndice n.° 10)**, recomendado a la Subgerente *"se declare suspendido el trámite solicitado sobre aprobación de Licencia de Habilitación Urbana bajo la modalidad B, presentado con Expediente Administrativo No. 2767 de fecha 13 de abril de 2022 por el administrado empresa COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA (...), respecto al predio rústico denominado U.C. Sector Sachaca/ Valle Chili, Jesús Nazareno, Fundo 080556 y 94523 distrito de Sachaca, inscrito en la partida No. 04040404, sin perjuicio de ello se deberá poner en conocimiento las observaciones formales con las que cuenta el expediente y detallados en el proveído No. 473-2022-SGOPHUYC-GDUI-MDS".*

Al respecto, de la documentación señalada precedentemente, se evidenció que, aun cuando en el Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021, **(Apéndice n.° 13)** adjunto al expediente n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)** se hacía constar la zonificación del predio como Residencial Densidad Media – 2 (RDM-2), zonificación que por mandato judicial no se encuentra vigente, conforme se desarrolló en el acápite anterior; la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Entidad realizó **la verificación de la zonificación y vías del predio** materia de la solicitud de licencia de habilitación urbana, efectuando el contraste técnico con los planes de desarrollo metropolitano PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)** y PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, advirtiendo que el **predio tiene asignado en el PDAM 2002-2015 la zonificación: Reserva Paisajista, y en la Adecuación del PDAM 2022-2015, la zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, por**

[37] Recibido por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro el 9 de mayo de 2022, conforme aparece del sello de recepción.

tanto, **se encuentra dentro de los alcances de la suspensión ordenada con Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 (Apéndice n.° 7)**, que resolvió suspender las habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, resultando improcedente la emisión de cualquier acto administrativo que genere derechos y/o expectativas a los titulares del predio.

Seguidamente, con informe n.° 00240-2022-SGOPHUYC-GDUI-MDS de 10 de mayo de 2022[38] **(Apéndice n.° 10)**, la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro informó a José Miguel Montaño Enriquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura[39], responsable de emitir resoluciones de habilitaciones urbanas y supervisar y controlar las habilitaciones urbanas[40], las consideraciones antes expuestas, señalando:

> *"(...) efectuado el contraste técnico el predio rústico denominado U.C. SECTOR SACHACA/ VALLE CHILI/ JESÚS NAZARENO Fundo 080556 y 94523 inscrito en la partida n.° 04013404, el PDAM 2002-2015 establece para este predio la zonificación "RP" Reserva Paisajista (...)*
> *Que, en la actualidad el PDM 2016-2025 se halla suspendido conforme a la Resolución n.° 24-2019 Sentencia de Vista Nro 183-2019 (...) que declara en el punto 5 de su parte resolutiva (...)* ***Disponemos la suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025*** *(...)* ***en relación a determinados puntos (...) La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanos sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015,*** *aprobado por O.M. 160 y adecuado por la O.M. 495-2017.*
> *(...)*
> ***CONCLUSIÓN:***
> *Por lo que en mérito a lo descrito es que* ***esta Sub Gerencia recomienda declarar suspendido el trámite solicitado sobre aprobación de Licencia de Habilitación Urbana*** *bajo modalidad "B" presentada en el expediente Administrativo N° 2767 de fecha 13 de abril de 2022, por el administrado empresa COUNTRY CLUB PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CCERRADA, representada por la persona del Sr.Marino Grimaldo Acosta Calvo, respecto del predio rústico denominado U.C. Sector Sachaca / Valle Chili / Jesús Nazareno, Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, inscrito en la Partida N° 04043404.*
> *(...)"* (el resaltado es nuestro).

Recomendando declarar suspendido el trámite de aprobación de licencia de habilitación urbana presentado en el expediente n° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**; por lo que, con Resolución de Gerencia n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, acogiendo los fundamentos y la recomendación comunicada, resolvió *"ARTÍCULO PRIMERO: Declarar SUSPENDIDO el trámite solicitado sobre aprobación de Licencia de Habilitación Urbana bajo modalidad "B", presentado con Expediente Administrativo No. 2767 de fecha 13 de abril de 2022, por el administrado empresa COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, representada por la persona del señor Marino Grimaldo Acosta Calvo, respecto del predio rústico denominado U.C. Sector Sachaca/Valle Chili/Jesús Nazareno, Fundo 080556 y*

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA

38 Recibido por la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, conforme aparece del sello de recepción de 11 de mayo de 2022.

39 Designado con Resolución de Alcaldía n.° 122-2019-MDS de 11 de abril de 2019, que resolvió "Designar al Gerente Público Ingeniero José Miguel Montaño Enríquez, en el cargo de Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Sachaca, a partir del 11 de abril de 2019". Cesado con Resolución de Alcaldía n.° 32-2023-MDS de 6 de enero de 2023, que resolvió "ACEPTAR, la renuncia voluntaria efectuada por el Gerente Público Ing. José Miguel Montaño Enríquez, a partir del 2 de enero de 2023 (...)".

40 Conforme a los numerales 20) y 21) del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Entidad, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019.

94523, distrito de Sachaca (...)"

No obstante, el Administrado mediante escrito recibido el 1 de junio de 2022 **(Apéndice n.° 10)** por la Entidad, interpuso recurso de reconsideración en contra de la Resolución Gerencial n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, con la finalidad que la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura declare nula la resolución impugnada, en atención, entre otros puntos, a la falta de notificación de las observaciones efectuadas al expediente n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**; por lo que, con Resolución de Gerencia n.° 267-2022-GDUI-MDS de 6 de julio de 2022[41] **(Apéndice n.° 10)**, José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura resolvió declarar fundado el recurso de reconsideración presentado por el Administrado, en consecuencia, declaró nulo el acto administrativo contenido en la Resolución Gerencial n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)** retrotrayéndose el procedimiento al estado inmediatamente anterior al que se produjo el vicio, esto es, a la notificación de las observaciones que mereciera la solicitud presentada mediante el expediente n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10).**

Seguidamente, con escrito recibido el 8 de julio de 2022 por la Entidad, sumillado: "*Levantamiento de Observaciones Técnica Resolución de Gerencia No. 173-2022-GDUI-MDS*", el administrado subsanó las observaciones señaladas en el contenido de la Resolución de Gerencia n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)**; por lo que, con memorándum n.° 031-2022-GDUI-MDS de 12 de julio de 2022, **(Apéndice n.° 10)**; José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, remitió a la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, el expediente 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, y sus actuados, conjuntamente con el escrito de levantamiento de observaciones de 8 de julio de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, para la continuación del trámite.

Es así que, mediante oficio n.° 029-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 19 de julio de 2022, **(Apéndice n.° 10)**, la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro comunicó al Administrado, que en cumplimiento de lo señalado en el artículo primero de la Resolución de Gerencia n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, en el plazo más corto efectuaría la verificación administrativa y traslado de las observaciones del expediente, luego, mediante oficio n.° 030-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 21 de julio de 2022[42] **(Apéndice n.° 10)**; trasladó al administrado las observaciones efectuadas, otorgando el plazo de cinco (05) días para su levantamiento, señalando lo siguiente:

"(...)
Que efectuado el contraste técnico del predio rústico denominado UC SECTOR SACHACA/VALLE CHILI/JESÚS NAZARENO, Fundo 080556 y 94523*, inscrito en la Partida Registral (...)* ***el PDAM 2002-2015, establece para este dicho predio la Zonificación "RP" – Reserva Paisajista, y*** *según Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 (...) a la zonificación de RP (Reserva Paisajista I);* ***le corresponde según adecuación la zonificación como AA (ÁREA AGRÍCOLA -AA) SUELO NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE; por tanto el predio se encontraría dentro de los alcances de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de fecha 04 de diciembre de 2019.***

Por lo que, estando a que el predio rústico denominado U.C. SECTOR SACHACA/VALLE CHILI/JESÚS NAZARENO, Fundo 080556 y 94523, Distrito de Sachaca, según PDAM 2002-2015 cuenta con zonificación "RP" – Reserva Paisajista, y según Adecuación del PLAN

41 Conforme a la Constancia de Notificación, la presente resolución fue notifica el 7 de julio de 2022 a la esposa del administrado.
42 Recibido el 22 de julio de 2022, conforme aparece del sello de recibido.

DIRECTOR DE AREQUIPA METROPOLITANA 2002-2015 (aprobado con O.M. N° 495 de fecha 17 de noviembre de 2007) a la zonificación RP (Reserva Paisajista I); le corresponde según adecuación la zonificación como AA (ÁREA AGRÍCOLA – AA) SUELO NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE; se encontraría dentro de los alcances de la Sentencia de Vista No. 183-2019 de fecha 04 de diciembre de 2019; ***debiendo adjuntar documentación que sustente la no aplicación de la mencionada sentencia en el presente caso.***

Asimismo, comunicó observaciones técnicas respecto a la verificación de la partida registral, señalando se adjunten los formatos de condóminos, además señaló que, de conformidad al numeral 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, corresponde se solicite la licencia de habilitación bajo la modalidad "C", por lo que, de persistir en su pretensión, el administrado debía adecuar y adjuntar la documentación para el procedimiento bajo modalidad "C".

Nótese que la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, continuó advirtiendo que el predio materia de la solicitud de licencia de habilitación urbana presenta la zonificación de Reserva Paisajista (RP) según PDAM 2002-2015, y Área Agrícola (AA), según Adecuación del PDAM 2002-2015; por lo que, se encontraría dentro de los alcances de la Sentencia de Vista No. 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**. Documentos que obran en el expediente con registro n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10).**

Seguidamente, con escrito recibido por Entidad el 22 de julio de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, sumillado "Solicito aplicación del silencio administrativo positivo", el administrado Country Club Las Praderas del Sur S.A.C., solicitó la aplicación del silencio administrativo positivo, fundamentando su petitorio en el transcurso de 30 días hábiles desde la presentación de su solicitud. Trámite que fue atendido y dio lugar a la emisión del informe n.° 488-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 26 de julio de 2022[43] **(Apéndice n.° 10)**, a través del cual la Subgerente de Obras Privadas, Habilitación Urbana y Catastro, recomendó al Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se declare improcedente la solicitud de aplicación de silencio administrativo, reiterando los cuestionamientos a la zonificación del predio; es así que con informe n.° 211-2022-MAC-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 8 de agosto de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, la abogada de la Subgerencia de Obras Públicas, Habilitaciones Urbanas y Catastro informó al Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura que se procedió a la revisión del informe n.° 488-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 26 de julio de 2022 **(Apéndice n.° 10)** respecto a los fundamentos legales esgrimidos en el mencionado documento sobre silencio administrativo, siendo de opinión que los mismos se encuentran acordes a la normatividad vigente.

Posteriormente, obra en el expediente el informe n.° 008-2022-SGAL de 16 de noviembre de 2022, **(Apéndice n.° 10)**, a través del cual la Asesora Técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura[44], emitió opinión respecto al trámite del expediente con registro n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, informando a José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, que correspondía el archivamiento del citado expediente, dado que el administrado empresa Country Club Las Praderas del Sur S.A.C. en fecha posterior, tomó la decisión de evaluar su proyecto de habilitación urbana mediante los Revisores Urbanos, presentando el expediente n.° 7865 de 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, dando lugar a la emisión de la Resolución de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de fecha 21 de octubre de 2022, **(Apéndice n.° 8)** que aprobó la habilitación urbana del predio.

[43] Con Memorándum n.° 00463-2022-GM-MDS de 5 de agosto de 2022, **(Apéndice n.° 8)** el Gerente Municipal comunica al Gerente de Desarrollo Urbano que deberá pronunciarse sobre lo manifestado por la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro.

[44] Sandra Giovanna Alí Linares, a quien se le emitió el comprobante de pago n.° 04100 de 22 de noviembre de 2022 y comprobante de pago n.° 04673 de 19 de diciembre de 2022 por el servicio de asesoría técnica para la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Evidenciándose así que, aun cuando se encontraba en trámite el procedimiento administrativo de licencia de habilitación urbana solicitado con expediente con registro n.° 2767, de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, se presentó un nuevo expediente de solicitud de licencia de habilitación urbana, **bajo la modalidad "B", con evaluación previa por Revisores Urbanos,** trámite que cuenta con diferentes requisitos y procedimientos, y que originó la emisión de la Resolución de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 8)**.

c) **Expediente con registro n.° 7865, presentado el 14 de octubre de 2022, sobre solicitud de licencia de habilitación urbana bajo la modalidad B, con evaluación de proyecto por parte de Revisores Urbanos.**

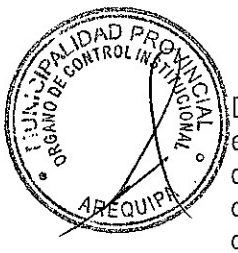
Mediante expediente con registro n.° 7865, presentado el 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, ante la oficina de Trámite Documentario de la Entidad, el Administrado, representado por su gerente General Marino Grimaldo Acosta Calvo, solicitó licencia de habilitación urbana bajo la **modalidad "B", con evaluación previa por Revisores Urbanos,** para el predio inscrito en la partida registral n.° 04013404[45] **(Apéndice n.° 9)**, ubicado en el Sector Sachaca, Valle Chili, Jesús Nazareno, del distrito de Sachaca, con un área de **11,013.00 m²**; adjuntando, entre otros, la documentación que se detalla a continuación:

- Anexo XXII – Informe Técnico Favorable Habilitación Urbana n.° ITF HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, emitido por los revisores Urbanos en el marco de la solicitud de licencia de habilitación urbana.

- Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)**, a través del cual el Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa certificó que el predio ubicado en Sector Jesús de Nazareno, Calle Chiriguana, distrito de Sachaca, presenta la zonificación de Zona Residencial de Densidad Media 2 (RDM 2).

- Certificado SEAL-GG/TEP-0218-2021 6 de julio de 2021 **(Apéndice n.° 10)**, a través del cual la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. certifica que el predio se encuentra ubicado dentro del área de concesión de SEAL, por lo que, resulta factible el suministro de energía eléctrica.

- Resolución n.° 34035-2021/S-30000 de 20 de setiembre de 2021 **(Apéndice n.° 10)**, a través de la cual el Servicio de Agua y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR S.A. resolvió aprobar la ampliación de límites de factibilidad de servicios para el terreno de Country Club Las Praderas del Sur S.A.C., ubicado en Jirón Teresa de Calcuta denominado calle Chirihuana s/n, Valle Chili, Jesús Nazareno, distrito de Sachaca.



De la documentación señalada precedentemente y del contenido de la solicitud, se desprende que el administrado volvió a adjuntar como requisito de la solicitud de habilitación urbana, el Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)**, solo que en esta oportunidad solicitó la licencia de habilitación urbana del predio, bajo la modalidad B, con evaluación previa de revisores urbanos, trámite de licencia que se sujeta en específico a lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[46], el artículo 27° del Reglamento de la Ley

---

45 Conforme al asiento C00005, C00006, C00007, C00008 de la Partida Registral n.° 04013404 **(Apéndice n.° 9)** del Registro de Predios de la Zona Registral n.° XII – Sede Arequipa, la titularidad del predio la tiene Victoria Teodosia Peralta Guillén, Elena Justa Gómez Peralta y Country Club Las Praderas del Sur Sociedad Anónima Cerrada (persona jurídica inscrita en la partida registral n.° 11318328).

46 Aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 26 febrero de 2017.
"Artículo 10°.- Modalidades de aprobación
Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:

n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[47], y los requisitos señalados en el numeral 3.1.26 de la actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA de la Municipalidad Distrital de Sachaca[48] **(Apéndice n.° 12).**

Al respecto, de acuerdo al artículo 27° del Reglamento de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, para obtener la licencia de habilitación urbana en la Modalidad B, con Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la Municipalidad correspondiente, el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos para la modalidad, debidamente firmados y sellados por los Revisores Urbanos. Estos documentos son presentados en tres (3) juegos ante la unidad de recepción documental o aquella oficina que haga sus veces, debiendo el funcionario a cargo verificar que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley n.° 29090 y su Reglamento. En caso el expediente cumpla con lo indicado, le asigna un número, sella y firma el FUHU y folia cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias.

Así, el número de licencia se consigna en forma inmediata en los formularios presentados y el cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, **un (01) juego del FUHU y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Habilitación Urbana**, mientras que el otro juego se le entregará debidamente firmados y sellados dentro de los tres días.

Por tanto, se advierte que el procedimiento administrativo de licencia de habilitación urbana solicitada bajo la modalidad B, con aprobación de proyecto con evaluación por los revisores urbanos, es de aprobación automática, ya que para esta modalidad ***"el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia"***, en tal razón se sujeta al procedimiento de aprobación automática establecido en el artículo 32° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General[49], el mismo que señala que la solicitud es considerada aprobada desde el mismo momento de su presentación ante la entidad competente para conocerla, siempre que cumpla con los requisitos y entregue la documentación completa, exigidos en el TUPA de la entidad; además, se advierte que para la licencia se requiere, como requisito, de un pronunciamiento previo denominado Informe Técnico Favorable.

En este caso, conforme a los requisitos adjuntos al expediente, se presentó el ANEXO XXII – Informe Técnico Favorable Habilitación Urbana n.° ITF HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022,

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales (...)
2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos. (...)
Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.
3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos (...)
4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por Revisores Urbanos (...)"

47 Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019.
"Artículo 27°.- Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos
27.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades B, C o D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva, en tres (03) juegos originales, el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos para cada modalidad, debidamente firmados y sellados por los Revisores Urbanos, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. (...)".

48 Aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 012-2017-MDS de 9 de noviembre de 2017, actualizado mediante Ordenanza Municipal n.° 011-2018-MDS de 31 de octubre de 2018 **(Apéndice n.° 12).**

49 Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019.
"Artículo 32°.- Régimen del procedimiento de aprobación automática
32.1 En el procedimiento de aprobación automática, la solicitud es considerada aprobada desde el mismo momento de su presentación ante la entidad competente para conocerla, siempre que cumpla con los requisitos y entregue la documentación completa, exigidos en el TUPA de la entidad".

emitido por los revisores Urbanos en el marco de la solicitud de licencia de habilitación urbana.

Sobre el particular, el Informe Técnico Favorable es elaborado por revisores urbanos, los cuales, según el numeral 6 del artículo 10° de la Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, son profesionales ingenieros o arquitectos certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, para verificar proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación que se acojan a las modalidades B, C o D, para el otorgamiento de licencias de habilitación urbana y/o edificación; asimismo, respecto a la función del informe técnico favorable, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento[50] ha emitido opinión vinculante señalando, según Informe Técnico-Legal n.° 001-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG de 7 de enero de 2020 **(Apéndice n.° 18)** que *"(...) para la emisión de una licencia de habilitación urbana o de edificación en las modalidades B, C y D, con evaluación previa por parte de Revisores Urbanos, se requiere de un pronunciamiento previo vinculante denominado* ***Informe Técnico Favorable, mediante el cual se acredita que los proyectos en consulta cumplen con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de intervención, siendo, para estos efectos, la licencia municipal un acto administrativo meramente declarativo, dado que emite como consecuencia de la dación del Informe Técnico Favorable"*** (el resaltado es nuestro).

Cabe resaltar que, si bien la licencia municipal constituye un acto administrativo meramente declarativo, su expedición es necesaria para que el administrativo haga efectivo su derecho, conforme lo establece el artículo 32.2° del TUO de la Ley n.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General[51].

Ahora bien, continuando con el trámite del expediente con registro n.° 7865-2022, de 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, se verificó que mediante informe n.° 725-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 19 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro[52] remitió a José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, el expediente n.° 7865-2022, concluyendo en su informe lo siguiente:

> *"(...) siendo usted el órgano de línea responsable de administrar las acciones en primera instancia referidas a habilitaciones urbanas, licencia de edificación, entre otras, corresponde que su despacho asigne de número de Resolución de Licencia de Habilitación Urbana dada la aprobación ficta del expediente, siendo que con fecha próxima se procederá a efectuar informe técnico, respecto al expediente materia de trámite y será puesto a su despacho para su consideración"*

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

El numeral 10 del artículo 4° de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo n.° 1426, señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa relacionada a su sector.

Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019.
"Artículo 32°.- Régimen del procedimiento de aprobación automática
(...)
32.2. En este procedimiento las entidades no emiten ningún pronunciamiento expreso confirmatorio de la aprobación automática, debiendo sólo realizar la fiscalización posterior. Sin embargo, cuando en los procedimientos de aprobación automática se requiera necesariamente de la expedición de un documento sin el cual el usuario no puede hacer efectivo su derecho, el plazo máximo para su expedición es de cinco días hábiles, sin perjuicio de aquellos plazos mayores fijados por leyes especiales anteriores a la vigencia de la presente Ley. (...)".

52 La Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro es el órgano encargado de administrar los procesos de otorgamiento de licencias de edificación, nomenclatura, numeración, conformidad de obra y declaratoria de fábrica y supervisar el cumplimiento de las normas de edificación, usos, funcionamiento de establecimientos que realizan los ciudadanos en inmuebles de propiedad privada, de conformidad con las normas vigentes de planeamiento urbano, de las edificaciones y el catastro urbano. Depende jerárquica y funcionalmente de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, conforme al artículo 133° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Sachaca, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019 **(Apéndice n.° 26)**

De esta forma la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, remitió el expediente n.° 7865 de 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)** a José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, órgano de línea encargado de emitir las resoluciones de licencia de habilitación urbana[53], así como supervisar y controlar la ejecución de obras privadas, de las habilitaciones urbanas, urbanizaciones y edificaciones, de conformidad con las normas legales y técnicas, a fin que actuando conforme a sus atribuciones, asigne el número de resolución correspondiente; no obstante, en el punto II. Análisis del mencionado informe, señaló lo siguiente:

> *"(...)*
> *Que* ***la solicitud esta referida al mismo predio y la misma pretensión (Exp. N° 6757-2022 y 5600-2022), emitiéndose opinión técnica (Informe N°488-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS)*** *al respecto y bajo ese contexto dejo a salvo mi responsabilidad y* ***reitero lo señalado en el mismo,*** *toda vez que sobre el PDM 2016-2025 (Ordenanza N°961-MPA),* ***el predio materia de solicitud se halla inmerso dentro de la Sentencia de Vista N° 183-2019 (Resolución N° 24-2019)*** *que fuera expedida por la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Expediente N°4576-2017-97-0401-JR-PE-01,* ***que declara en el punto 5 de la parte resolutiva: Integramos la sentencia de fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, en el sentido que Disponemos la Suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado por ordenanza municipal 961, en relación a los siguientes puntos: (...) La aprobación de planes específicos y habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015 aprobado por OM 160 y adecuado por la OM 495-2007. (...)"*** (el subrayado y resaltado es nuestro).

Evidenciándose que la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, advirtió en el informe remitido al Gerente de Desarrollo Urbano que el predio materia de solicitud de habilitación urbana se encontraba bajo los alcances de la suspensión de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 **(Apéndice n.° 7)**, incluso resaltó que en expedientes anteriores se presentaron solicitudes con la misma pretensión y respecto al mismo predio, habiendo emitido opinión técnica en el mismo sentido.

Sobre el particular, cabe señalar que los expedientes a los que hace referencia la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, corresponden al trámite de solicitud de licencia de habilitación urbana bajo la modalidad B, con revisión por parte de la Municipalidad, presentada ante la Entidad el 13 de abril de 2022, desarrollada en el acápite anterior y que fue de conocimiento de José Miguel Montaño Enríquez, en el cual obran los siguientes documentos:

- **Informe n.° 00240-2022-SGOPHUYCA-GDUI-MDS de 10 de mayo de 2022 (Apéndice n.° 10)**, a través del cual la Subgerente de Obras Privadas de Habilitaciones Urbanas y Catastro informó a José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, lo siguiente:

  "(...) efectuado el contraste técnico el predio rústico denominado U.C. SECTOR SACHACA/ VALLE CHILI/ JESÚS NAZARENO Fundo 080556 y 94523 inscrito en la partida n.° 04013404, el PDAM 2002-2015 establece para este predio la zonificación "RP" Reserva

[53] De conformidad al numeral 21) del artículo 127° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019, y al numeral 3.1.26 de la actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativo - TUPA de la Entidad, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 011-2018-MDS de 31 de octubre de 2018 **(Apéndice n.° 12)**.

Paisajista (...)

Que, en la actualidad el PDM 2016-2025 se halla suspendido conforme a la Resolución n.° 24-2019 Sentencia de Vista Nro 183-2019 (...) que declara en el punto 5 de su parte resolutiva (...) ***Disponemos la suspensión de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025 (...) en relación a determinados puntos (...) La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanos sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015,*** *aprobado por O.M. 160 y adecuado por la O.M. 495-2017.*
(...)
CONCLUSIÓN:
Por lo que en mérito a lo descrito es que esta Sub Gerencia recomienda declarar suspendido el trámite solicitado sobre aprobación de Licencia de Habilitación Urbana bajo modalidad "B" presentada en el expediente Administrativo N° 2767 de fecha 13 de abril de 2022, por el administrado empresa COUNTRY CLUB PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, representada por la persona del Sr.Marino Grimaldo Acosta Calvo, respecto del predio rústico denominado U.C. Sector Sachaca / Valle Chili / Jesús Nazareno, Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, inscrito en la Partida N° 04043404.
(...)" (el resaltado es nuestro).

- **Resolución de Gerencia n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022 (Apéndice n.° 10),** suscrita por José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, a través del cual se resuelve:

  "(...)
  ARTÍCULO PRIMERO.- *Declarar SUSPENDIDO el trámite solicitado sobre aprobación de Licencia de Habilitación Urbana, bajo modalidad "B", presentado con Expediente Administrativo Nro. 2767 de fecha 13 de abril de 2022, por el administrado empresa COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, representada por la persona del señor Marino Grimaldo Acosta Calvo, respecto del predio rústico denominado U.C. Sector Sachaca / Valle Chili / Jesús Nazareno, Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, conforme obra de los antecedentes de la presente.*
  ARTÍCULO SEGUNDO.- *Poner en conocimiento de la presente a la administrada, Alcaldía, Secretaría General, a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro.*
  (...)"

En tal sentido, del contenido de los documentos descritos se verificó que, en fecha anterior a la presentación del expediente con registro n.° 7865, ingresado el 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, a la Entidad, la Subgerente de Obras Privadas de Habilitaciones Urbanas y Catastro informó a José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, a través del informe n.° 00240-2022-SGOPHUYCA-GDUI-MDS de 10 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, que el predio denominado U.C. SECTOR SACHACA/ VALLE CHILI/ JESÚS NAZARENO, inscrito en la partida n.° 04013404 **(Apéndice n.° 9)**, presentaba la zonificación de "RP" Reserva Paisajista, según PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, y Área Agrícola (AA), según adecuación del PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, encontrándose bajo los alcances de la suspensión ordenada en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 7)** Fundamentos que fueron acogidos por José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emitiendo la Resolución de Gerencia n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022, **(Apéndice n.° 10)** que declaró suspendido el trámite de aprobación de licencia de habilitación urbana presentado con expediente con registro n.° 2767 de fecha 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10).**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

Evidenciándose que el referido funcionario desde antes de la presentación del expediente con registro n.° 7865 de 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, tenía conocimiento que el predio ubicado en el Sector Sachaca Valle Chili Jesús Nazareno, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral n.° 04013404 **(Apéndice n.° 9)**, tenía la zonificación de Área Agrícola (AA), según Adecuación del PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, vigente, y por tanto se encontraba bajo los alcances de la disposición judicial de suspensión impartida en el numeral 5) de la parte resolutiva de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**.

Seguidamente, a pesar que del contenido del expediente con registro n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)** y del informe n.° 725-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 19 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, se advirtió que el predio contaba con la zonificación vigente de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, y se encontraba bajo los alcances de la suspensión ordenada en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022[54] **(Apéndice n.° 8)**, a favor del administrado Country Club Las Praderas del Sur S.A.C., respecto al predio denominado U.C. Sector Sachaca Valle Chili Jesús Nazareno; ubicado en el distrito de Sachaca, faltando a sus funciones específicas detalladas en los numerales 20) y 21) del Reglamento de Organización y Funciones de la Entidad[55], sin observar la normativa urbanística que estable que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano[56], inobservando la disposición judicial de suspensión impartida en el numeral 5) de la parte resolutiva de la orden impartida en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, que ordenó la suspensión de la aprobación de habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el PDM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa subsane o ajuste todas las observaciones técnicas y normativas del suspendido Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, conforme se advierte de la imagen siguiente:

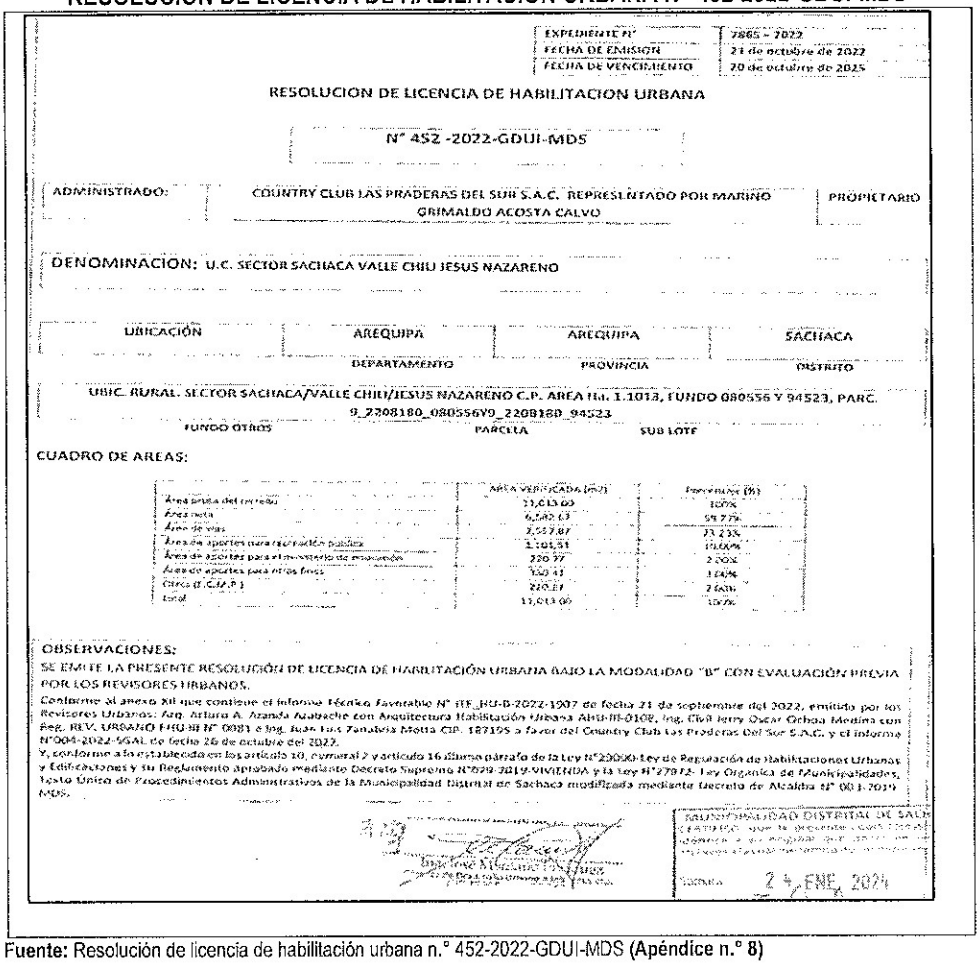
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

54 Según contenido de la resolución de licencia de habilitación urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 de **(Apéndice n.° 8)** esta se sustenta en el Informe Técnico Favorable n.° ITF-HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022, emitido por los revisores urbanos: Arturo Aranda Azabache, Jerry Oscar Ochoa Medina Luis Zanabria Motta; y el informe n.° 004-2022-SGAL de 21 de octubre de 2022, sobre opinión favorable de Sandra Giovanna Ali Linares, Asesora Técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

55 De conformidad a los numerales 20) y 21) del artículo 127° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019, son funciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, las siguientes:
"20. Normar, supervisar y controlar la ejecución de obras privadas, de las habilitaciones urbanas, urbanizaciones y edificaciones, verificando su conformidad con las normas legales y técnicas y otorgar las respectivas licencias de edificación, remodelación o demolición.
21. Emitir resoluciones en materia de obras privadas, habilitaciones urbanas, urbanizaciones y edificaciones".

56 Según el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA.

IMAGEN N° 2
RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA N° 452-2022-GDUI-MDS



EXPEDIENTE N°	7865 – 2022
FECHA DE EMISION	21 de octubre de 2022
FECHA DE VENCIMIENTO	20 de octubre de 2025

RESOLUCION DE LICENCIA DE HABILITACION URBANA

N° 452 -2022-GDUI-MDS

ADMINISTRADO: COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR S.A.C. REPRESENTADO POR MARINO GRIMALDO ACOSTA CALVO — PROPIETARIO

DENOMINACION: U.C. SECTOR SACHACA VALLE CHILI JESUS NAZARENO

UBICACIÓN	AREQUIPA	AREQUIPA	SACHACA
	DEPARTAMENTO	PROVINCIA	DISTRITO

UBIC. RURAL. SECTOR SACHACA/VALLE CHILI/JESUS NAZARENO C.P. AREA I.U. 1.1013, FUNDO 080556 Y 94523, PARC. 9_2208180_080556Y9_2208180_94523

FUNDO OTROS — PARCELA — SUB LOTE

CUADRO DE AREAS:

	AREA VERIFICADA (m2)	Porcentaje (%)
Area bruta del terreno	11,613.69	100%
Area neta	6,580.13	56.67%
Area de vias	2,557.87	22.03%
Area de aportes para recreación pública	2,101.51	18.00%
Area de aportes para el equipamiento de educación	220.77	2.00%
Area de aportes para otros fines	150.41	1.64%
Cerco (C.C.M.P.)	210.11	2.66%
Total	11,613.69	100%

OBSERVACIONES:
SE EMITE LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA BAJO LA MODALIDAD "B" CON EVALUACIÓN PREVIA POR LOS REVISORES URBANOS.
Conforme al anexo XII que contiene el Informe Técnico Favorable N° ITE_RU-B-2022-1907 de fecha 21 de septiembre del 2022, emitido por los Revisores Urbanos: Arq. Arturo A. Aranda Asalache con Arquitectura Habilitación Urbana A1H1-H-0108, Ing. Civil Jerry Oscar Ochoa Medina con Reg. REV. URBANO FIIC-III N° 0081 e Ing. Juan Luis Zanabria Motta CIP. 187195 a favor del Country Club Las Praderas Del Sur S.A.C. y el informe N°004-2022-SGAL de fecha 26 de octubre del 2022.
Y, conforme a lo establecido en los artículo 10, numeral 2 y artículo 16 último párrafo de la Ley N°29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA y la Ley N°27972- Ley Orgánica de Municipalidades, Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Sachaca modificada mediante Decreto de Alcaldía N° 001-2019-MDS.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA
FECHA: 24 ENE 2024

Fuente: Resolución de licencia de habilitación urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS **(Apéndice n.° 8)**

Conforme se advierte de la imagen precedente, el Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Entidad emitió una resolución de licencia de habilitación urbana respecto al predio ubicado en el Sector Sachaca Valle Chili Jesús Nazareno, del distrito de Sachaca, y con ello habilitó al administrado para que haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, en los términos y condiciones otorgados en la resolución de licencia, conforme señala el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones[57], concordado con el numeral 3.4 del artículo 3° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación[58].

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL – MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA

[57] *"Artículo 12°.- Efectos*
El otorgamiento de la licencia de habilitación o de edificación determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. (...)".

[58] *"Artículo 3°.- Licencias*
3.1 Definición
La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.
(...)
3.4 Efectos de la Licencia a) El otorgamiento de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación determina la adquisición de los derechos de construcción en el predio, habilitando o edificando en los términos y condiciones otorgados en la misma. (...)".

En ese sentido, el Administrado, al amparo del derecho habilitante otorgado, mediante escrito sumillado: *"Inicio de Obra"*, ingresado el 18 de noviembre de 2022, ante mesa de partes de la Entidad[59] (Expediente con Registro n.° 8854) **(Apéndice n.° 11)**, comunicó el inicio de obras de habilitación urbana, conforme a la autorización otorgada mediante Resolución de licencia de habilitación n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, adjuntando a su escrito el documento denominado Anexo H de inicio de obra y la póliza de seguro de obra n.° 2302210101340.

Es así que, se iniciaron las obras de habilitación urbana, conforme se verificó de las constancias de visita de supervisión suscritas por el verificador técnico de la municipalidad y el responsable de obra, según se detalla continuación:

- Constancia de Visita de Supervisión n.° 01 de 17 de enero de 2023[60] **(Apéndice n.° 11)**, a través de la cual el verificador de obra dejó constancia de la visita de verificación técnica, en la que se verificó respecto al avance de la obra: la ubicación de la habilitación urbana denominada *quinta verona*, el trazo de vías de acuerdo a planos de lotización y ubicación, y según secciones de vías, los linderos perimetrales, así como el inicio de excavación de vías.
- Constancia de Visita de Supervisión n.° 02 de 11 de enero de 2023[61] **(Apéndice n.° 11)**, a través de la cual el verificador de obra dejó constancia de la visita de verificación técnica, en la que se verificó respecto al avance de la obra: la excavación masiva de las vías y vehiculares hasta alcanzar el nivel de la sobrante.

Posteriormente, de la verificación in situ a los trabajos que se venían realizando sobre el predio cuestionado, el Subgerente de Obras Públicas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, a través del Informe Técnico n.° 000006-2023-SGOPHUYC de 19 de enero de 2023[62] **(Apéndice n.° 11)**, informó al Gerente de Desarrollo Urbano de la Entidad, lo siguiente:

> *"(...) estando a que* ***el predio rústico denominado U.C. SECTOR SACHACA/VALLE CHILI/JESÚS NAZARENO, Fundo 080556 y 94523, Distrito de Sachaca, según PDAM 2022-2015 cuenta con Zonificación "RP" – Reserva Paisajista, NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE****; y según actualización con el PDM 2016-2025, el predio posee una zonificación RDM-2 (Residencial Densidad Media Tipo 2),* ***motivo por el cual se encontraría dentro de los alcances de la Sentencia de Vista No. 183-2019*** *de fecha 04 de diciembre de 2019 (...)*
>
> *3. CONCLUSIONES*
>
> *Que,* ***el predio rústico denominado U.C. SECTOR SACHACA / VALLE CHILI / JESÚS NAZARENO, Fundo 080556 y 94523, Distrito de Sachaca, en el cual se aprobó una Licencia de Habilitación Urbana por Revisores Urbanos*** *y que hecha la revisión del expediente y su análisis, se informa que* ***se encuentra inmerso dentro de la Sentencia de Vista N° 183-2019 (Resolución N° 24-2019)*** *que fuera expedida por la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Expediente N° 4576-2017-97-0401-JR-PE-01, siendo que según el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado mediante D.S. N° 017-93-JUS, establece el carácter vinculante de las decisiones judiciales en su artículo*

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA

59 Recibido por la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro el 18 de noviembre de 2022, conforme obra de su sello de recepción.

60 Remitido a la Entidad con carta n.° 08-2023-VWH el 24 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 11)**. Recibido por la Sub Gerencia de Obras Públicas, Habilitaciones Urbanas y Catastro el 24 de enero de 2023, conforme obra del sello de recepción.

61 Remitido a la Entidad con carta n.° 06-2023-VWH, recibido el 20 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 11)**. Recibido por la Sub Gerencia de Obras Públicas, Habilitaciones Urbanas y Catastro el 20 de enero de 2023, conforme obra del sello de recepción.

62 Recibido por la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura el 19 de enero de 2023, conforme aparece de su sello de recepción.

4°, no pudiendo dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

***Que, técnicamente lo actuado en el expediente N° 7865-2022 (Licencia de Habilitación Urbana: Modalidad B) posee vicios de invalidez y/o nulidad que debe ser evaluada y declarada por la instancia competente, en base al análisis realizado y lo comunicado en el presente informe**. Que se traslada en original y en su totalidad con todos los actuados, para su análisis y fines que considere convenientes.*
(...)". (resaltado nuestro)

Verificándose que, en forma reiterativa, posterior a la emisión de la resolución de licencia de habilitación urbana, se continuó advirtiendo que el predio se encuentra dentro de los alcances de la suspensión ordenada en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**.

Seguidamente, mediante informe n.° 031-2023-GDUI-MDS de 23 de enero de 2023[63] **(Apéndice n.° 11)**, el Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, comunicó al Gerente Municipal, las conclusiones arribadas en el Informe Técnico n.° 000006-2023-SGOPHUYC de 19 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 11)**, recomendado disponer el inicio de procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de licencia de habilitación n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, así como se disponga como medida cautelar, la paralización de las obras de habilitación que venía realizando la empresa Country Club Las Praderas del Sur S.A.C.

Asimismo, el Gerente de Asesoría Jurídica de la Entidad, emitió el Dictamen Legal n.° 013-2023-GM-GAJ-MDS de 25 de enero de 2023[64] **(Apéndice n.° 11)**, ratificando la recomendación del actual Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, respecto al inicio del procedimiento de nulidad de oficio de la resolución de licencia de habilitación urbana, por haberse efectuado contraviniendo normas administrativas y constitucionales, así como la disposición de una medida cautelar de paralización de obras.

Es así que, en atención al expediente n.° 7865 de 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, el informe n.° 725-2022-GSOPHUyC-GDUI-MDS, de 19 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, el informe n.° 004-2022-SGAL 21 de octubre de 2022 la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)** el Expediente n.° 8854 de 18 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 11)** el Informe Técnico n.° 00006-2023-SGOPHUYC 19 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 11)**, y el Informe n.° 031-2023-GDUI-MDS de 23 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 11)** se emitió la Resolución de Gerencia Municipal n.° 004-2023-MDS de 27 de enero de 2023[65], **(Apéndice n.° 11)** a través de la cual se resolvió:

"(...)
***ARTÍCULO PRIMERO**: **INICIAR el procedimiento de NULIDAD DE OFICIO de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana Nro. 452-2022-GDUI-MDS**, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, por haberse efectuado contraviniendo normas administrativas y constitucionales.*
***ARTÍCULO SEGUNDO**: DEJAR A SALVO EL DERECHO del administrado COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, representada en la persona de*

63 Recibido por la Gerencia General el 23 de enero de 2023, conforme aparece de su sello de recepción.
64 Recibido por la Gerencia General el 25 de enero de 2023, conforme aparece de su sello de recepción.
65 Notificada al administrado Country Club Las Praderas del Sur S.A.C. el 27 de enero de 2023, conforme aparece de la constancia de notificación.

MARINO GRIMALDO ACOSTA CALVO, para que, en caso de verse afectado su interés, se sirva presentar sus descargos pertinentes a la Municipalidad Distrital de Sachaca, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles de notificado el acto a expedirse.

***ARTÍCULO TERCERO**: **SE DICTE MEDIDA CAUTELAR en contra del administrado COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, representada en la persona de MARINO GRIMALDO ACOSTA CALVO, disponiendo la paralización de (i) movimientos de tierras y/u (ii) obras de habilitación urbana, a fin de preservar la zonificación agrícola (medio ambiente, urbanismo), ya que, conforme al PDM 2016-2025, el predio se encuentra con zonificación ZA (Zona Agrícola) Suelo No Urbanizable Ni Edificable.*

***ARTÍCULO CUARTO**: SE PONGA EN CONOCIMIENTO a la Subgerencia de Ejecución Coactiva de la Municipalidad Distrital de Sachaca para que inicie las acciones y medidas correctivas, en caso de desacato de la disposición dada en el artículo tercero de la presente.*

***ARTÍCULO QUINTO:** SE PONGA EN CONOCIMIENTO del acto a expedirse al despacho de Alcaldía, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como también al Instituto de Planeamiento de Arequipa, para los fines de su competencia." (resaltado y subrayado nuestro)*

Conforme se aprecia de la citada resolución, se dispuso iniciar el procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, asimismo, la resolución dispuso medida cautelar en contra del administrado Country Club Las Praderas del Sur S.A.C., disponiendo la paralización de movimiento de tierras y/u obras de habilitación urbana, a fin de preservar la zonificación agrícola, ya que conforme al PDM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, el predio presenta la zonificación ZA (Zona Agrícola), con suelo no urbanizable ni edificable.

Asimismo, se advirtió que la Entidad, a través de los oficios n.os 011, 012 y 013-2023-GM-MDS recibido el 30 de enero, 31 de enero y 2 de febrero de 2023, **(Apéndice n.° 11)**, respectivamente, comunicó al gerente General del Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa - IMPLA, a la Fiscalía Especializada en Materia Ambiental de Arequipa, y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, respectivamente, el *"inicio de procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS (...), por haberse efectuado contraviniendo normas administrativas y constitucionales, correspondiente al administrado COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓMINA"*. Comunicación que dio lugar a acciones de investigación por parte de la Fiscalía Especializada en Materia Ambiental de Arequipa, así como acciones de evaluación posterior del certificado de zonificación y vías por parte del IMPLA (detallados en el acápite a) del presente pliego) y el análisis del informe de técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos por parte Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Así también, como hechos posteriores a la emisión de la resolución de inicio de nulidad de oficio de la licencia de habilitación urbana, se verificó que con oficio n.° 076-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 13 de abril de 2023[66] **(Apéndice n.° 11)**, la Subgerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro solicitó al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, emita un pronunciamiento acerca del Informe Técnico Favorable ITF-HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022, emitido por los revisores Urbanos en el marco de la solicitud de licencia de habilitación urbana, y mediante el cual se acreditó que el proyecto en consulta cumple con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de intervención; ello en atención a que la Entidad no puede continuar con el procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, solo

[66] Recibido por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento el 13 de abril de 2023, conforme aparece de su Bandeja Recepción: Trámite Documentario.

hasta que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento anule el Informe Técnico Favorable ITF-HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022 dado por lo revisores urbanos sobre el proyecto de habilitación urbana presentada por el administrado Country Club Las Praderas S.A.C.

Así también, a fin de coadyuvar con el pronunciamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Entidad, emitió entre documentos, los oficios n.os 100 y 109-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 7 de julio y 1 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 11)**, respectivamente, a través de los cuales comunicó al referido ministerio, el inicio de procedimiento de nulidad del Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA/IMPLA, de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)** documento que forma parte del expediente de habilitación urbana aprobado por Revisores Urbanos con Informe Técnico Favorable n.° ITF HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**.

A su vez, el Instituto Municipal de Planeamiento – IMPLA mediante oficio n.° 1660-2023-MPA/IMPLA de 13 de noviembre de 2023, **(Apéndice n.° 19)**, remitió al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, entre otros documentos, el informe n.° 014-2023-IMPLA/GAT-RRCV-CAS de 7 de noviembre de 2023, **(Apéndice n.° 19)**, emitido por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial del IMPLA, a través del cual se concluye que conforme al Plan director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**,el predio tiene asignado la Zonificación de Reserva Paisajista (RP), según la Adecuación del Plan director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015, la Zonificación de Área Agrícola (AA), y conforme el PDM 2016-2025, **(Apéndice n.° 4)**, la zonificación Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2; por lo que, se encuentra totalmente dentro de los alcances de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, además refirió que se solicitó la nulidad del Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 **(Apéndice n.° 13)**; y con oficio n.° 1682-2023-MPA/IMPLA de 16 de noviembre de 2023 **(Apéndice n.° 17)**, remitió copia certificada del legajo de inscripción del Certificado de Zonificación y Vías n.° 416-2012-MPA/GDU/SGACH y su respectivo análisis contenido en el informe n.° 024-2023-IMPLA/GAT-RRCV-CAS de 16 de noviembre de 2023, **(Apéndice n.° 17)**, el cual se corresponde con el análisis del informe n.° 292-2023-IMPLA/GAT.msyc de 11 de setiembre de 2023 **(Apéndice n.° 16)**, sobre pronunciamiento aclaratorio respecto a los certificados de zonificación y vías emitidos a favor del predio, detallado en el numeral a) del presente pliego de hechos.

Es así que, en atención a la documentación precedente remitida por la Entidad y el IMPLA, el 20 de marzo de 2022, la Dirección de Vivienda del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento emitió el **informe técnico legal n.° 020-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG** de 20 de marzo de 2024[67] **(Apéndice n.° 11)** a través del cual concluye:

"IV. CONCLUSIÓN:

1. ***El proyecto de Habilitación Urbana del predio en Ubicación Rural Sector Sachaca/Valle Chili/Jesús Nazareno*** *C.P./Funfo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa,* ***aprobado por los Revisores Urbanos con Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-B-2022-1907, se encontraría dentro de los alcances de la Sentencia de Vista N° 183-2019*** *de la Primera Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa,* ***al contar con zonificación de Área Agrícola (AA),*** *adecuado por la ordenanza municipal N° 495-2007-MPA,* ***previo a la entrada en vigencia del PDM 2016-2025,*** *por tanto, al contravenir el mandato judicial, habría un defecto en el*

[67] Comunicado a la Municipalidad distrital de Sachaca con oficio n.° 128-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 21 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 11)**, recibido el 26 de marzo de 2024

objeto del Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-B-2002-1907, en su calidad de acto administrativo, es decir, habría un defecto en uno de sus requisitos de validez según el numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, con lo cual constituiría un vicio de nulidad de acuerdo al numeral 2) del artículo 10 de la citada Ley.

2. *(...) en mérito a lo establecido en el artículo 202 de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, modificado por los Decretos Legislativos N° 1272 y 1452, se concluye que el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-B-2022-1907, emitido 21 de setiembre de 2022, contendría vicios de nulidad, por lo que se recomienda a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo trasladar el presente informe a los copropietarios COUNTRY CLUB LAS PRADERAS DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, Victoria Teodocia Peralta de Gómez y Elena Justa Gómez Peralta y a los Revisores Urbanos Arq. Arturo Anselmo Aranda Azabache, Revisor Urbano con registro AHU-III-0108; e ing. Jerry Oscar Ochoa Medina, Revisor Urbano con registro EHU-III-0081; a fin de que presenten los descargos que estimen pertinentes en el plazo máximo de cinco (05) días hábiles, contados a partir de su notificación. Asimismo, se recomienda remitir comunicación de los actuados a la Municipalidad Distrital de Sachaca y al Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa de la Municipalidad Provincial de Arequipa – IMPLA".*

Como se aprecia en dicho informe **el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha concluido que el predio se encontraría dentro de los alcances de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 (Apéndice n.° 7), al contar con zonificación de Área Agrícola (AA)**, previo a la entrada en vigencia del PDM 2016-2025 **(Apéndice n.° 4)**, por tanto al contravenir el mandato judicial, habría un defecto en el objeto del Informe Técnico Favorable n.° ITF-HU-B-2002-1907 de 21 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, situación que, conforme al artículo 202° de La Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley n.° 27444, debe ser traslado a los Revisores Urbanos, a fin que presenten sus descargos que estimen pertinentes.

En tal sentido, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento continúa el procedimiento de evaluación de la nulidad del Informe Técnico Favorable n.° ITF-HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, emitido por los revisores urbanos, a fin de determinar su validez y declarar su nulidad, en caso corresponda, al amparo del literal 10 del artículo 4° de la Ley n.° 29090 y los literales g), j) y k) del artículo 7° del Reglamento de Revisores Urbanos.

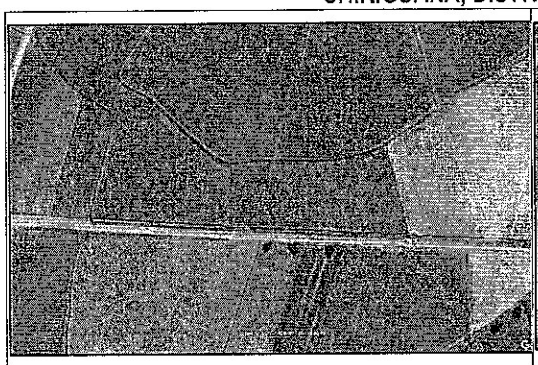
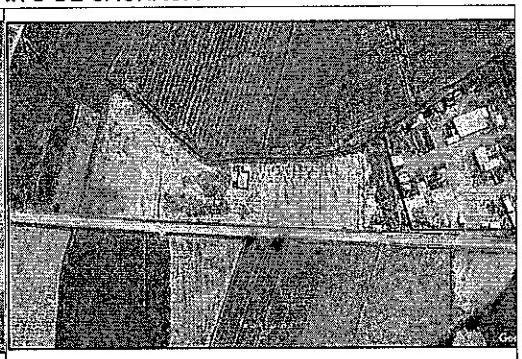
Ahora bien, a fin de determinar el efecto tangible de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, sobre el predio situado en la **Ubicación Rural Sector Sachaca/Valle Chili/Jesús Nazareno C.P./Fundo 080556 y 94523, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa**, se consultó a la Entidad respecto al estado situacional del mismo, en tal sentido, mediante oficio n.° 042-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 2 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 20)**, se informó lo siguiente:

"II. ANÁLISIS
*Que, **el predio RÚSTICO identificado con UC 080556 y 94523, inscrito en la Partida Registral N° 04013404** del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, **ANTES de la emisión de la Resolución N° 452-2022-GDUI-MDS, era un predio vacío que era utilizado para la agricultura.***
(...)
*Que, **POSTERIOR a la emisión de la Resolución N° 452-2022-GDUI-MDS en el predio se***

***han venido llevando trabajos referidos a movimientos de tierra, apertura de zanjas y colocación de tuberías para agua y desagüe**, se hace notar que a estos trabajos se les realizó Acta de Fiscalización que se notificó al administrado, donde se estaba disponiendo la paralización de obras por estar incumpliendo la Medida Cautelar dispuesta con Resolución de Gerencia Municipal N° 004-2023-GM-MDS. A la actualidad de informa que hay personal trabajando en el lugar colocando las tuberías y buzones por medidores"* (el resaltado es nuestro).

Asimismo, en el referido oficio, la Entidad plasma gráficamente las imágenes satelitales del predio, correspondientes a agosto del 2017 y enero del 2023, conforme a las imágenes siguientes:

IMÁGENES N^{OS} 3 Y 4
IMÁGENES SATELITALES DEL PREDIO UBICADO EN SECTOR JESÚS NAZARENO, CALLE CHIRIGUANA, DISTRITO DE SACHACA

	
Imagen satelital del predio correspondiente a agosto 2017, anterior a la medida cautelar interpuesta en el PDM 2016-2025	Imagen satelital del predio correspondiente a enero 2023

Fuente: Oficio n.° 042-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 2 de mayo de 2024 y Google Earth **(Apéndice n.° 20)**

Evidenciándose que, en fecha anterior a la emisión de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, conforme a lo manifestado por la Entidad el predio era utilizado en actividades de agricultura, sin embargo, una vez emitida la resolución, se llevaron a cabo trabajos de habilitación urbana, referidos a movimientos de tierra, apertura de zanjas y colocación de tuberías para agua y desagüe, conforme también se corrobora de las Constancias de Visita de Supervisión n.^{os} 01 y 2 de 17 y 11 de enero de 2023[68], **(Apéndice n.° 11)** respectivamente, emitidas por los verificadores técnicos de la Entidad en el marco de acciones de verificación física de la habilitación urbana, donde consta que inicio de excavación masiva de vías.

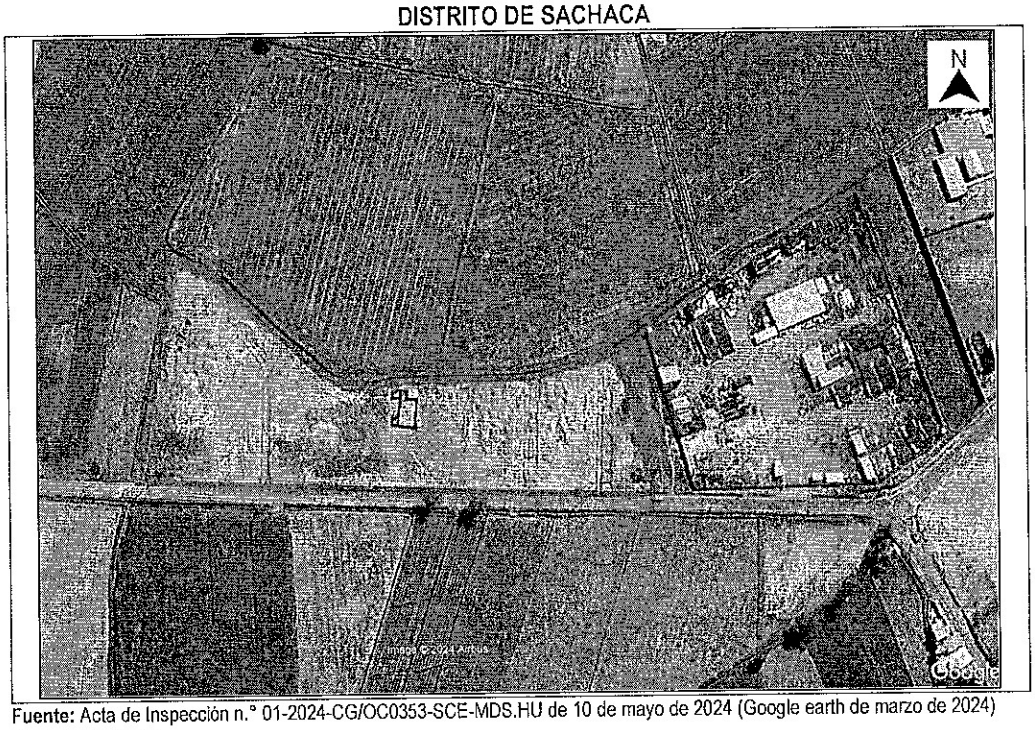
Así también, de una inspección física al predio cuestionado, realizada el 10 de mayo de 2024, por personal técnico del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Provincial de Arequipa con la participación del Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Entidad, conforme se deja constancia en el acta de inspección n.° 01-2024-CG/OC0353-SCE-MDS.HU de 10 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 21)**, se observó la ejecución de actividades correspondientes a obras de saneamiento, movimiento de tierras, excavación y rellenos de zanjas, además, se observó treinta y dos (32) conexiones domiciliarias de agua potable, cada una de estas conexiones con su caja portamedidor de concreto y una tubería de abastecimiento de PVC de ½ pulgada, la cual está protegida por una tubería de concreto de 4 pulgadas, asimismo se identificó un total de cuatro (4) buzones de concreto. La evidencia de estas actividades se encuentra documentada en las

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

[68] Remitido a la Entidad con carta n.° 08-2023-VWH el 24 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 11)**. Recibido por la Sub Gerencia de Obras Públicas, Habilitaciones Urbanas y Catastro el 24 de enero de 2023, conforme obra del sello de recepción.

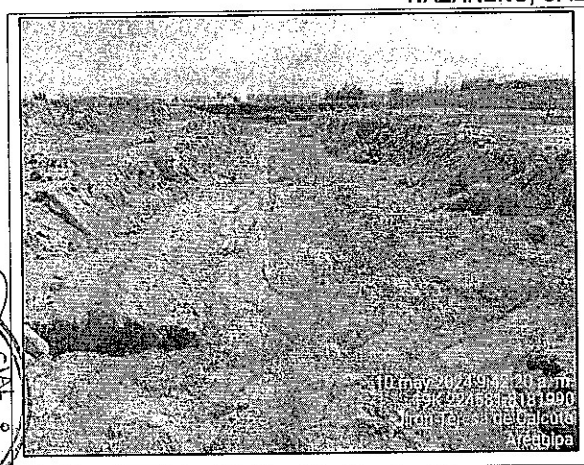
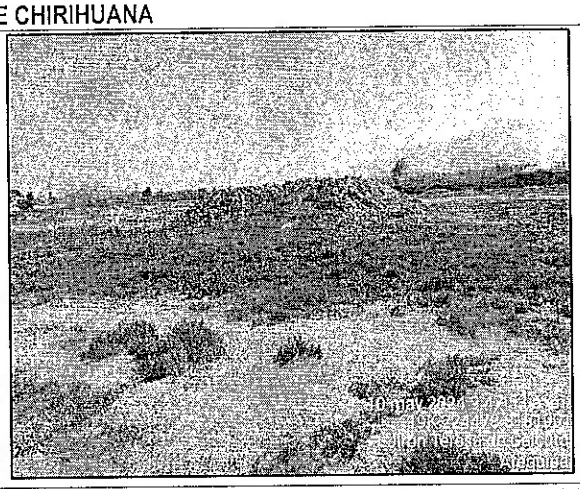
siguientes fotografías:

IMAGEN N° 5
UBICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN SECTOR JESÚS NAZARENO, CALLE CHIRIGUANA, DISTRITO DE SACHACA

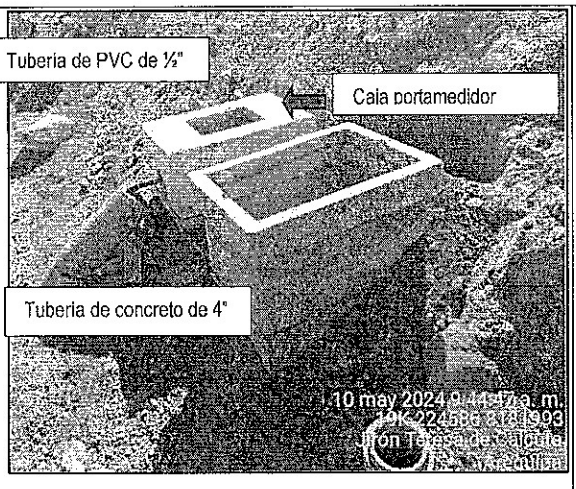
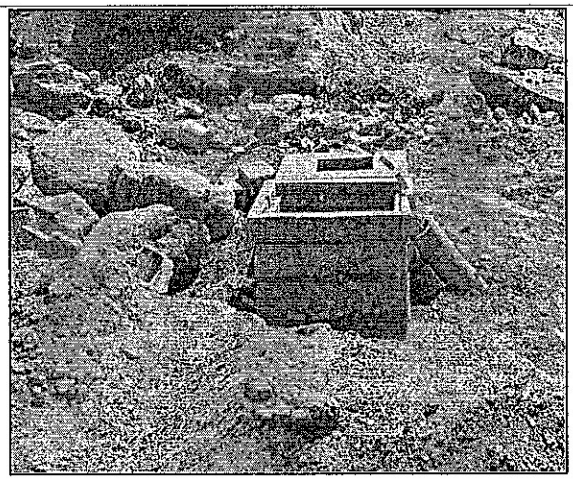
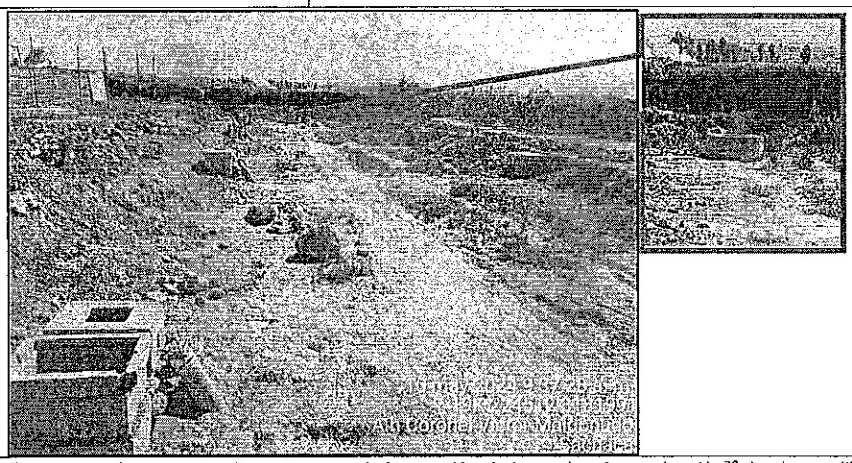


Fuente: Acta de Inspección n.° 01-2024-CG/OC0353-SCE-MDS.HU de 10 de mayo de 2024 (Google earth de marzo de 2024) **(Apéndice n.° 21)**

IMÁGENES N^{OS} 6, 7, 8, 9 Y 10
PANEL FOTOGRÁFICO DE LA INSPECCIÓN AL PREDIO UBICADO EN EL SECTOR JESÚS NAZARENO, CALLE CHIRIHUANA

	
Se evidencia ejecución de activades correspondiente a obras de saneamiento en el predio, entre las actividades se observa movimiento de tierras que corresponde a excavación y rellenos de zanjas.	Se observa tierra y piedras acopiadas en diferentes zonas del predio, así como un trabajador que realiza actividades de acopio utilizando una lampa y una carretilla tipo bugui

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

	
Se observó treinta y dos (32) conexiones domiciliarias de agua potable[69]. Cada una de estas conexiones consta de una caja portamedidor[70] de concreto y una tubería de abastecimiento de PVC de ½ pulgada, la cual está protegida por una tubería de concreto de 4 pulgadas.	Se evidenció treinta y dos (32) Conexiones Domiciliarias de Alcantarillado[71], cada una complementada con una cámara de inspección de concreto.
	
Se identificó un total de cuatro (4) buzones de concreto, elementos para la inspección de las redes de recolección[72] de alcantarillado.	

Fuente: Acta de Inspección n.° 01-2024-CG/OC0353-SCE-MDS.HU de 10 de mayo de 2024. **(Apéndice n.° 21)**

De los hechos expuestos y del panel fotográfico se evidenció que la emisión de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**, devino en la ejecución de obras de habilitación urbana, de accesibilidad de agua y alcantarillado, así como movimiento de tierras en predio.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

69 Conexión Domiciliaria de Agua Potable. Conjunto de elementos sanitarios incorporados al sistema con la finalidad de abastecer de agua a cada lote, definición según Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma OS.050 Redes de distribución de agua para consumo humano

70 Caja Portamedidor. Es la cámara en donde se ubicará e instalará el medidor, definición según Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma OS.050 Redes de distribución de agua para consumo humano.

71 Conexión Domiciliaria de Alcantarillado. Conjunto de elementos sanitarios instalados con la finalidad de permitir la evacuación del agua residual proveniente de cada lote, definición según Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma OS.070 Redes de aguas residuales.

72 Redes de recolección. Conjunto de tuberías principales y ramales colectores que permiten la recolección de las aguas residuales generadas en las viviendas, definición según Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma OS.070 Redes de aguas residuales.

Los hechos expuestos, contravienen la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 017-93-JUS, publicado el 2 de junio de 1993 y vigente desde el 3 de junio de 1993**

  "Artículo 4°.-
  Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia".

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019 y vigente desde el 26 de enero de 2019**

  "Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

  1. *El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:*

     1.1. Principio de legalidad. - 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
     (...)".

Artículo 32°.- Régimen del procedimiento de aprobación automática
32.1. En el procedimiento de aprobación automática, la solicitud es considerada aprobada desde el mismo momento de su presentación ante la entidad competente para conocerla, siempre que cumpla con los requisitos y entregue la documentación completa, exigidos en el TUPA de la entidad.
32.2. En este procedimiento, las entidades no emiten ningún pronunciamiento expreso confirmatorio de la aprobación automática, debiendo sólo realizar la fiscalización posterior. Sin embargo, cuando en los procedimientos de aprobación automática se requiera necesariamente de la expedición de un documento sin el cual el usuario no puede hacer efectivo su derecho, el plazo máximo para su expedición es de cinco días hábiles, sin perjuicio de aquellos plazos mayores fijados por leyes especiales anteriores a la vigencia de la presente Ley. (...)

Artículo 33°.- Fiscalización posterior
33.1. Por la fiscalización posterior, la entidad ante la que es realizado un procedimiento de aprobación automática, evaluación previa o haya recibido la documentación a que se refiere el artículo 47; queda obligada a verificar de oficio mediante el sistema del muestreo, la autenticidad de las declaraciones, de los documentos, de las informaciones y de las traducciones proporcionadas por el administrado. (...)"

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

- Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

  "Artículo 6°.- Sujeción a planes urbanos
  Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral".

  "Artículo 10°.- Modalidades de aprobación
  Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:
  (...)
  ***2. Modalidad B:** Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos*
  Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
  (...)
  Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.
  (...)

  Artículo 12°.- Efectos
  El otorgamiento de la licencia de habilitación o de edificación determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.
  (...)".

- Ley n.° 28611, Ley General del Ambiente, publicado el 15 de octubre de 2005 y vigente desde el 16 de octubre de 2005

  "Artículo 91°.- Del recurso suelo
  El Estado es responsable de promover y regular el uso sostenible del recurso suelo, buscando prevenir o reducir su pérdida y deterioro por erosión o contaminación. Cualquier actividad económica o de servicios debe evitar el uso de suelos con aptitud agrícola, según lo establezcan las normas correspondientes".

- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019 y vigente desde el 7 de noviembre de 2019

  "Artículo 3°.-
  (...)
  ***Definición:** La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.*
  (...)

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

3.4 Efectos de la Licencia

a) El otorgamiento de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación determina la adquisición de los derechos de construcción en el predio, habilitando o edificando en los términos y condiciones otorgados en la misma.

Artículo 16°.- Habilitación Urbana

16.1 Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.

(...)

***Artículo 27°.- Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Habilitación Urbana** - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos*

27.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades B, C o D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva, en tres (03) juegos originales, el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos para cada modalidad, debidamente firmados y sellados por los Revisores Urbanos, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto.

27.2 El Informe Técnico Favorable y la documentación técnica deben contener el nombre, firma, colegiatura, especialidad y el sello de proyecto favorable de los Revisores Urbanos.

27.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Reglamento; de estar completo el expediente, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de licencia se consigna en forma inmediata en los formularios presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUHU y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Habilitación Urbana, mientras que el otro juego del FUHU y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

27.4 Se adjunta al expediente de Licencia de Habilitación Urbana con evaluación previa por los Revisores Urbanos; así como, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

(...)".

- **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 022-2016-VIVIENDA, publicado el 24 de diciembre de 2016.**

"Artículo 85°.- Restricción de la ocupación del área no urbanizable

Cualquier intento de ocupación para usos urbanos del Área No Urbanizable es controlado y reprimido mediante los mecanismos establecidos en la normatividad vigente sobre la materia. Asimismo, las ocupaciones en Área No Urbanizable no son materia de reconocimiento, ni de saneamiento físico - legal; y, no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano básico".

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

- **Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019, emitida en el Expediente n.° 04576-2017-0-0401-JR-PE-01, por la Primera Sala Penal de Apelaciones de Arequipa.**

  "(...)
  *5. **INTEGRAMOS** la sentencia de fecha de marzo del año dos mil diecinueve, en el sentido que **DISPONEMOS LA SUSPENSIÓN** de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa, 2016-2025, aprobado por ordenanza municipal 961, en relación a los puntos:*
  - *Otorgamiento de certificados de zonificación y vías destinadas al trámite de proyectos de habilitación urbana y planes específicos referidos a predios que tenían con el PDM 2002-2015, zonificación de: AA (zona agrícola), RP (zona reserva paisajista).*
  - *La aprobación de planes específicos y habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015 aprobado por OM 160 y adecuado por la OM 495-2007.*

  (...)

  Ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y se subsane o ajuste todas las inobservaciones técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes (...)"

Los hechos anteriormente expuestos ocasionaron que el administrado haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, afectando uso sostenible del recurso suelo y el correcto funcionamiento de la administración pública.

La situación se generó por la actuación contraria a sus deberes funcionales del Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, quien emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022, respecto a un predio que tenía en la adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable.

Cabe precisar que, José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, presentó sus comentarios o aclaraciones de manera documentada, mediante carta s/n de 5 de junio de 2024[73] conforme al **Apéndice n.° 25** del Informe de Control Específico.

En este sentido, se ha efectuado la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados **Apéndice n.° 25,** y se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos observados, considerando la participación de la persona comprendida en el mismo, conforme se describe a continuación:

José Miguel Montaño Enríquez, identificado con DNI n.° 29417851, en su calidad de gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, durante el periodo comprendido 11 de abril de 2019 al 1 de enero de 2023, designado mediante Resolución de Alcaldía n.° 122-2019-MDS de 11 de abril de 2019, dando concluida su designación mediante Resolución de Alcaldía n.° 32-2023-MDS de 6 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 24).**

[73] Mediante carta s/n de 28 de mayo de 2024, solicitó ampliación de plazo por 3 días hábiles **(Apéndice n.° 25)**

El pliego de hechos con la documentación sustentante le fue notificado mediante casilla electrónica[74] adjunto a la cédula de notificación n.° 001-2024-CG/0353-SCE-MDS.HU de 24 de mayo de 2024, según consta en la cédula de notificación electrónica n.° 00000002-2024-CG/0353-02-006 de 24 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 25)**, siendo que José Miguel Montaño Enríquez, presentó sus comentarios o aclaraciones de manera documentada mediante carta s/n de 5 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 25)**, los mismos que después de ser evaluados no desvirtúan los hechos comunicados, estando acreditada sus participación como gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

En razón de su cargo emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022, **(Apéndice n.° 8)**, respecto a un predio que tenía en el Plan Director de Arequipa Metropolitana PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, y su Adecuación, la zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, sin observar la normativa urbanística que estable que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano, e inobservando la disposición judicial de suspensión impartida en el numeral 5) de parte resolutiva en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, emitida en el expediente judicial n.° 04576-2017-97-0401-JR-PE-01, a través de la cual la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió suspender todo a acto administrativo que implique la ejecución del PDM 2016-2025, entre ellos, la aprobación de habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 7)**.

Asimismo, es de precisar que José Miguel Montaño Enríquez, gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura desde antes de la presentación del expediente con registro n.° 7865 ingresado el 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)** -cuyo resultado es la emisión de la Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 8)**- tuvo conocimiento que el predio ubicado en el Sector Sachaca Valle Chili Jesús Nazareno, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral n.° 04013404 **(Apéndice n.° 9)**, tenía la zonificación de Área Agrícola (AA), según Adecuación del PDAM 2002-2015 **(Apéndice n.° 6)**, y por tanto se encontraba bajo los alcances de la disposición de suspensión ordenada en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019 **(Apéndice n.° 7)**, conforme se evidenció del informe n.° 725-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 19 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 11)**, así como del informe n.° 00240-2022-SGOPHUYCA-GDUI-MDS de 10 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, emitido en el trámite del expediente con registro n.° 2767 de 13 de abril de 2022 **(Apéndice n.° 10)**, a través de los cuales la Subgerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro informó respecto a la situación del predio materia de la solicitud de habilitación urbana.

Con dicho actuar contravino lo señalado en el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, numeral 1.1 del artículo IV, artículos 32° y 33° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, numeral 5) de la parte resolutiva de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 emitida en el Expediente n.° 04576-2017-0-0401-JR-PE-01, artículos 6°, 10°° y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los artículos 3°, 16° y 27° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, artículo 85 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible y artículo 91° de la Ley n.° 28611, Ley General del Ambiente.

Incumpliendo sus funciones y deberes como Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, previstos en el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad Distrital de Sachaca, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019, que establece en su artículo

[74] Casilla electrónica n.° 29417851.

126°.- Funciones Generales, lo siguiente: *"La Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura es el órgano de línea responsable de Administrar las adecuadas condiciones del hábitat del distrito, conduce las acciones referidas al planeamiento urbano y acondicionamiento del territorio, habilitaciones urbanas, licencias de edificación, obras privadas, (...)"*. Así como los numerales 20) y 21) del artículo 127°, que establecen: *"20. Normar, supervisar y controlar la ejecución de obras privadas, de las habilitaciones urbanas, urbanizaciones y edificaciones, verificando su conformidad con las normas legales y técnicas y otorgar las respectivas licencias de edificación, remodelación o demolición; 21. Emitir resoluciones en materia de obras privadas, habilitaciones urbanas, urbanizaciones y edificaciones"*.

Funciones que se condicen con el convenio de asignación que celebran entre la Autoridad Nacional del Servicio Civil, Municipalidad Distrital de Sachaca y José Miguel Montaño Enríquez, el 26 de abril de 2019, anexo 1, "especificaciones del cargo", nombre del cargo, Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano, funciones y responsabilidades del cargo: "4 *Normar, autorizar, supervisar y controlar la ejecución de obras privadas, de las habilitaciones urbanas, urbanizaciones y edificaciones, verificando su conformidad con las normas legales y técnicas y otorgando las respectivas licencias de construcción, remodelación o demolición; 14. Emitir resoluciones en primera instancia en los asuntos de su competencia que le fueran delegados"*.

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada, asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la Entidad y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad "Emisión de resolución de licencia de habilitación urbana de predio con zonificación agrícola, ocasionó que el administrado haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, afectando el uso sostenible del recurso suelo y el correcto funcionamiento de la administración pública", están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la Irregularidad "Emisión de resolución de licencia de habilitación urbana de predio con zonificación agrícola, ocasionó que el administrado haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, afectando el uso sostenible del recurso suelo y el correcto funcionamiento de la administración pública", están desarrollados en el **Apéndice n.° 3** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Control Específico, los responsables por los hechos irregulares están identificados en el **Apéndice n.° 1.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

V. CONCLUSIÓN

Como resultado del Servicio de Control Especifico a Hechos con Evidencia de Irregularidad practicado a la Municipalidad Distrital de Sachaca, se formula la conclusión siguiente:

Durante el periodo 2022 el Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022, respecto a un predio que tenía en la adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, la zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, sin observar la normativa urbanística e inobservando la disposición de suspensión impartida en la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019[75], emitida en el expediente judicial n.° 04576-2017-97-0401-JR-PE-01, a través de la cual la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió suspender las habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el PDAM 2002-2015,

Precisando que antes de la presentación del expediente con registro n.° 7865, que dio lugar al Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022, dicho funcionario tenía conocimiento que el predio tenía la zonificación de Área Agrícola (AA), según Adecuación del PDAM 2002-2015 vigente, y por tanto se encontraba bajo los alcances de la disposición judicial.

Lo señalado transgredió el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, numeral 1.1 del artículo IV, artículos 32° y 33° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, artículos 6°, 10° y 12° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, artículo 91° de la Ley n.° 28611, Ley General del Ambiente, artículos 3°, 16° y 27° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, artículo 85° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible y numeral 5) de la parte resolutiva de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 emitida en el expediente n.° 04576-2017-0-0401-JR-PE-01.

La situación se generó por la actuación contraria a sus deberes funcionales del Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura, quien emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022, respecto a un predio que tenía en la adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 zonificación de Área Agrícola (AA), no urbanizable ni edificable, ocasionando que el administrado haga efectivo su derecho de habilitación y desarrollo sobre el predio, afectando uso sostenible del recurso suelo y el correcto funcionamiento de la administración pública.
(Irregularidad n.° 1)

VI. RECOMENDACIONES

Al Titular de la Entidad:

1. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores públicos de la Municipalidad Distrital de Sachaca, comprendidos en los hechos observados del presente Informe de Control Especifico, de acuerdo a las normas que regulan la materia. **(Conclusiones n.° 1)**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

[75] Emitida en el proceso penal del Expediente: 04576-2017-97-0401-JR-PE-01, tramitado en primera instancia ante el Segundo Juzgado Penal Unipersonal de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

A la Procuraduría Pública de la Contraloría General de la República

2. Iniciar la acción penal contra el funcionario público comprendido en los hechos de la irregularidad n.° 1 del Informe de Control Específico con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan. **(Conclusión n.° 1)**

VII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1: Relación de personas comprendidas en la irregularidad.

Apéndice n.° 2: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

Apéndice n.° 3: Argumentos jurídicos con presunta responsabilidad penal.

Apéndice n.° 4:
- Copia fedateada de la Ordenanza Municipal n.° 961 de 3 de febrero de 2016.
- Copia simple del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025 (parte pertinente).
- Copia fedateada de la Ordenanza Municipal n.° 975 de 6 de mayo de 2016.

Apéndice n.° 5: Copia simple del oficio n.° 4576-2017-84-5toJIP-CSJAR/ cvach. de 3 de mayo de 2024 que contienen:
- Copia simple del expediente n.° 04576-2017-84-0401-JR-PE-05.
- Copia simple de la Auto de Vista n.° 314-2017, Resolución n.° 11 de 19 de octubre de 2017.

Apéndice n.° 6:
- Copia fedateada de la Ordenanza Municipal n.° 160 de 14 de noviembre de 2002.
- Copia fedateada del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 (parte pertinente).
- Copia fedateada de la Ordenanza Municipal n.° 495-2007-MPA de 15 de noviembre de 2007.
- Copia fedateada de la adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (parte pertinente).

Apéndice n.° 7: Copia fedateada del oficio n.° 035-2024-ARCH-CSJAR-USJ/LZM recibido el 16 de mayo de 2024 que contienen.
- Copia certificada de la Sentencia n.° 70-2019/FD-2JPU de 8 de marzo de 2019
- Copia certificada de la Sentencia de Vista n.° 183-2019 de 4 de diciembre de 2019.

Apéndice n.° 8:
- Copia certificada de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana n.° 452-2022-GDUI-MDS de 21 de octubre de 2022.

Apéndice n.° 9:
- Copia simple de la partida registral n.° 04013404.

Apéndice n.° 10: Copia certificada y simple del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, de 13 de abril de 2022, (expediente con registro n.° 2767) y documentos adjuntos en copias certificadas y simples que contienen:

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

- Copia simple de la Resolución n.° 34035-2021/S-30000 de 20 de setiembre de 2021.
- Copia simple del certificado SEAL-GG/TEP-0218-2021 6 de julio de 2021.
- Copia certificada del proveído n.° 473-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 26 de abril de 2022.
- Copia certificada del informe n.° 115-2022-MAC-SGOPHUyC-GDU-MDS de 4 de mayo de 2022.
- Copia certificada del informe n.° 00240-2022-SGOPHUYC-GDUI-MDS 10 de mayo de 2022.
- Copia certificada de la Resolución de Gerencia n.° 173-2022-GDUI-MDS de 11 de mayo de 2022.
- Copia certificada y simple del escrito recibido el 1 de junio de 2022.
- Copia certificada de la Resolución de Gerencia n.° 267-2022-GDUI-MDS de 6 de julio de 2022.
- Copia certificada y simple del escrito recibido el 8 de julio de 2022 por la Entidad.
- Copia certificada del memorándum n.° 031-2022-GDUI-MDS de 12 de julio de 2022.
- Copia simple del oficio n.° 029-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 19 de julio de 2022.
- Copia simple del oficio n.° 030-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 21 de julio de 2022.
- Copia simple del escrito s/n recibido por Entidad el 22 de julio de 2022.
- Copia certificada del informe n.° 488-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 26 de julio de 2022.
- Copia simple del memorándum n.° 00463-2022-GM-MDS de 5 de agosto de 2022.
- Copia certificada del informe n.° 211-2022-MAC-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 8 de agosto de 2022.
- Copia simple y certificada del informe n.° 008-2022-SGAL de 16 de noviembre de 2022.

Apéndice n.° 11: Copia certificada del escrito s/n de 14 de octubre de 2022 (expediente con registro n.° 7865) y documentos adjuntos en copias certificadas y simples que contienen:

- Copia certificada del Anexo XXII – Informe Técnico Favorable Habilitación Urbana n.° ITF HU-B-2022-1907 de 21 de setiembre de 2022.
- Copia certificada del informe n.° 725-2022-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 19 de octubre de 2022.
- Copia certificada del informe n.° 004-2022-SGAL 21 de octubre de 2022.
- Copia certificada de la carta s/n con Registro n.° 8854 de 18 de noviembre de 2022.
- Copia certificada de la carta n.° 06-2023-VWH recibido el 20 de enero de 2023.
- Copia simple y certificada de la constancia de visita de supervisión n.° 01 de 17 de enero de 2023.
- Copia certificada de la carta n.° 08-2023-VWH el 24 de enero de 2023.
- Copia simple y certificada de la constancia de visita de supervisión n.° 02 de 11 de enero de 2023.
- Copia certificada del informe técnico n.° 000006-2023-SGOPHUYC de 19 de enero de 2023.
- Copia certificada del informe n.° 031-2023-GDUI-MDS de 23 de enero de 2023.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

- Copia certificada del Dictamen Legal n.° 013-2023-GM-GAJ-MDS de 25 de enero de 2023.
- Copia certificada de la Resolución de Gerencia Municipal n.° 004-2023-MDS de 27 de enero de 2023.
- Copia simple del oficio n.° 011-2023-GM-MDS recepcionado el 30 de enero de 2023.
- Copia simple del oficio n.° 012-2023-GM-MDS recepcionado el 31 de enero de 2023.
- Copia simple del oficio n.° 013-2023-GM-MDS recepcionado el 2 de febrero de 2023.
- Copia certificada del oficio n.° 076-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 13 de abril de 2023.
- Copia simple del oficio n.° 100-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 7 de julio 2023.
- Copia certificada del oficio n.° 109-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 1 de agosto de 2023.
- Copia simple del oficio n.° 128-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 21 de marzo de 2024.
- Copia simple del informe técnico legal n.° 020-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG de 20 de marzo de 2024.

Apéndice n.° 12:
- Copia simple de la Ordenanza Municipal n.° 011-2018-MDS de 31 de octubre de 2018.
- Copia simple de la Actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA Municipalidad Distrital de Sachaca – 2018 aprobado mediante ordenanza Municipal n.° 011-2018-MDS.

Apéndice n.° 13: Copia fedateada del escrito s/n recibido el 19 de mayo de 2021 y documentos adjuntos en copias fedateadas que contienen.
- Copia fedateada del Certificado de Zonificación y Vías n.° 126-2021-MPA-IMPLA de 24 de mayo de 2021 emitido por el Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa – IMPLA.
- Copia fedateada del informe n.° 168-2023-IMPLA/GAT.msyr de 1 de junio de 2023.

Apéndice n.° 14:
- Copia simple de la Resolución Gerencial n.° 001-T-2016-MPA/IMPLA/GG de 1 de julio de 2016.
- Copia simple del Manual de Organización y Funciones del Instituto Municipal de Planeamiento (parte pertinente).

Apéndice n.° 15: Copia fedateada del informe n.° 096-2023-IMPLA-GAL/ASE/ARK de 28 de junio de 2023.

Apéndice n.° 16:
- Copia fedateada del informe n.° 292-2023-IMPLA/GAT.msyc de 11 de setiembre de 2023.
- Copia simple del oficio n.° 561-2023-MPA/IMPLA de 10 de abril 2023.
- Copia simple de la Resolución Gerencial n.° 043-2023-MPA/IMPLA-GG de 15 de setiembre de 2023.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AREQUIPA ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

Apéndice n.° 17: - Copia fedateada del oficio n.° 1682-2023-MPA/IMPLA de 16 de noviembre de 2023 y documento adjunto en copia simple.
- Copia fedateada del informe n.° 024-2023-IMPLA/GAT-RRCV-CAS de 16 de noviembre de 2023.

Apéndice n.° 18: Impreso de oficio n.° 023-2020-VIVIENDA/VMU-DGPRVU de 8 de enero de 2020 que contiene:
- Impreso del informe técnico-legal n.° 001-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG de 7 de enero de 2020.

Apéndice n.° 19: - Copia fedateada del oficio n.° 1660-2023-MPA/IMPLA de 13 de noviembre de 2023 y adjunto en copia simple.
- Copia fedateada del informe n.° 014-2023-IMPLA/GAT-RRCV-CAS de 7 de noviembre de 2023.

Apéndice n.° 20: Copia fedateada del oficio n.° 042-2023-SGOPHUyC-GDUI-MDS de 2 de mayo de 2024.

Apéndice n.° 21: Copia fedateada del acta de inspección n.° 01-2024-CG/OC0353-SCE-MDS.HU de 10 de mayo de 2024.

Apéndice n.° 22: Copia simple de la Resolución de Alcaldía n.° 082-2021-MDS de 9 de marzo de 2021.

Apéndice n.° 23: - Copia simple del comprobante de pago n.° 04100 de 22 de noviembre de 2022.
- Copia simple del comprobante de pago n.° 04673 de 19 de diciembre de 2022.

Apéndice n.° 24: Copia certificada de la designación y de cese de José Miguel Montaño Enríquez:
- Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 122-2019-MDS de 11 de abril de 2019.
- Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 32-2023-MDS de 6 de enero de 2023.

Apéndice n.° 25: Cédula de notificación.
- Impresión con firma digital de la cédula de notificación n.° 001-2024-CG/0353-SCE-MDS.HU de 24 de mayo de 2024.
- Impresión con firma digital de la cédula de notificación electrónica n.° 00000002-2024-CG/0353-02-006 de 24 de mayo de 2024.
- Impresión con firma digital del cargo de notificación de 24 de mayo de 2024.

Ampliación de plazo.
- Copia fedateada de la carta s/n de 28 de mayo de 2024.

Comentario o aclaración presentado por la persona comprendida en la irregularidad.
- Copia fedateada de la carta s/n de 5 de junio de 2024 y adjuntos en copias simples.

Evaluación de comentarios o aclaraciones.

Apéndice n.° 26:
- Copia Certificada de la Ordenanza Municipal n.° 016-2019-MDS de 9 de setiembre de 2019, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Entidad y adjuntos en copias simples.
- Copia simple del convenio de asignación que celebran entre la Autoridad Nacional del Servicio Civil, Municipalidad Distrital de Sachaca y José Miguel Montaño Enríquez, el 26 de abril de 2019.

Arequipa, 17 de junio de 2024

Fernando Temoche Gutiérrez
Supervisor
Comisión de Control

Mirla Yesenia Zegarra Machicao
Jefe
Comisión de Control

Yolanda Jimena Cayla Mejía
Abogado
Comisión de Control

El jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Provincial de Arequipa, que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Arequipa, 17 de junio de 2024

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA
JEFATURA
ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

José Víctor Torres Peñarrieta
Jefe del Órgano de Control Institucional
Municipalidad Provincial de Arequipa
Contraloría General de la República

Apéndice n.° 1

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 046-2024-2-0353-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional	
												Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	EMISIÓN DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA DE PREDIO CON ZONIFICACIÓN AGRÍCOLA, OCASIONÓ QUE EL ADMINISTRADO HAGA EFECTIVO SU DERECHO DE HABILITACIÓN Y DESARROLLO SOBRE EL PREDIO, AFECTANDO EL USO SOSTENIBLE DEL RECURSO SUELO Y EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	José Miguel Montaño Enríquez	29417851	Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura	11/04/2019	1/01/2023	Decreto Legislativo n.° 1024		No aplica		x		x

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL AREQUIPA

0049

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por
ZEGARRA MACHICAO Mirla
Yesenia FAU 20131378972 soft
Motivo: Para notificar
Fecha: 19-06-2024 20:10:44 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por TORRES PEÑARRIETA Jose Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19-06-2024 09:54:07 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho

Arequipa, 19 de Junio de 2024

OFICIO N° 001075-2024-CG/OC0353

Señor:
Renzo Alonso Salas Herrera
Alcalde
Municipalidad Distrital de Sachaca
Av Fernandini S/N
Arequipa/Arequipa/Sachaca

Asunto : Remite Informe de Control Especifico

Referencia : a) Oficio Nº 0528-2024-CG/OC0353 de 23 de abril de 2024.
b) Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG y modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "emisión de licencia de habilitación urbana a predio con zonificación de área agrícola" en la Municipalidad Distrital de Sachaca a su cargo.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 046-2024-2-0353-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario públicos involucrado en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Finalmente, hacemos de su conocimiento que el Informe de Control Específico ha sido remitido al Procurador Público de la Contraloría General de la República para el inicio de las acciones legales penales por las irregularidades identificadas en el referido Informe.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
José Víctor Torres Peñarrieta
Jefe del Órgano de Control Institucional
Municipalidad Provincial de Arequipa
Contraloría General de la República

(JTP/mzm)

Nro. Emisión: 02198 (0353 - 2024) Elab:(U17942 - 0353)

94 AÑOS 1930 - 2024

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **XFKMPEF**

Firmado digitalmente por ZEGARRA MACHICAO Mirla Yesenia FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19-06-2024 20:14:11 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000003-2024-CG/0353-02-006

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 0001075-2024-CG/OC0353
EMISOR	:	MIRLA YESENIA ZEGARRA MACHICAO - JEFE DE COMISIÓN - EMISIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA A PREDIO CON ZONIFICACIÓN DE ÁREA AGRÍCOLA - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DESTINATARIO	:	RENZO ALONSO SALAS HERRERA
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20190583369
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
N° FOLIOS	:	2127

Sumilla: Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "emisión de licencia de habilitación urbana a predio con zonificación de área agrícola" en la Municipalidad Distrital de Sachaca a su cargo.
Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 046-2024-2-0353-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario públicos involucrado en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Se adjunta lo siguiente:

1. APENDICE 1-PAG 48-49[F]
2. APENDICE 2-PAG 50-64[F]
3. APENDICE 3-PAG 65-86[F]
4. APENDICE 4-PAG 87-113[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **62Y36H7**

Firmado digitalmente por ZEGARRA MACHICAO Mirla Yesenia FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19-06-2024 20:14:11 -05:00

5. APENDICE 5-PAG 114-164[F]
6. APENDICE 6-PAG 165-223[F]
7. APENDICE 7-PAG 224-373[F]
8. APENDICE 7-PAG 374-571[F]
9. APENDICE 8-PAG 572-574[F]
10. APENDICE 9-PAG 575-593[F]
11. APENDICE 10- PAG 594-648[F]
12. APENDICE 10- PAG 649-659[F]
13. APENDICE 10- PAG 660-670[F]
14. APENDICE 10- PAG 671-709[F]
15. APENDICE 10- PAG 710-769[F]
16. APENDICE 10- PAG 770-807[F]
17. APENDICE 10- PAG 808-868[F]
18. APENDICE 10- PAG 869-930[F]
19. APENDICE 10- PAG 931-1000[F]
20. APENDICE 11- PAG 1001-1079[F]
21. APENDICE 11-PAG 1080-1085[F]
22. APENDICE 11-PAG 1086-1090[F]
23. APENDICE 11-PAG 1091-1150[F]
24. APENDICE 11-PAG 1151-1251[F]
25. APENDICE 11-PAG 1252-1362[F]
26. APENDICE 11-PAG 1363-1483[F]
27. APENDICE 11-PAG 1484-1566[F]
28. APENDICE 11-PAG 1567-1676[F]
29. APENDICE 12-PAG 1677-1686[F]
30. APENDICE 13-PAG 1687-1698[F]
31. APENDICE 14-PAG 1699-1705[F]
32. APENDICE 15-PAG 1706-1711[F]
33. APENDICE 16-PAG 1712-1724[F]
34. APENDICE 17-PAG 1725-1730[F]
35. APENDICE 18-PAG 1731-1742[F]
36. APENDICE 19-PAG 1743-1748[F]
37. APENDICE 20-PAG 1749-1752[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **62Y36H7**

Firmado digitalmente por ZEGARRA MACHICAO Mirla Yesenia FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19-06-2024 20:14:11 -05:00

38. APENDICE 21-PAG 1753-1759[F]
39. APENDICE 22-PAG 1760-1761[F]
40. APENDICE 23-PAG 1762-1925[F]
41. APENDICE 24-PAG 1926-1933[F]
42. APENDICE 25-PAG 1934-1974[F]
43. APENDICE 26-PAG 1975-2042[F]
44. APENDICE 26-PAG 2043-2124[F]
45. Informe 046-2024-02-0353[F]
46. OFICIO-001075-2024-OC0353[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **62Y36H7**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19-06-2024 20:14:21 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 0001075-2024-CG/OC0353
EMISOR	:	MIRLA YESENIA ZEGARRA MACHICAO - JEFE DE COMISIÓN - EMISIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA A PREDIO CON ZONIFICACIÓN DE ÁREA AGRÍCOLA - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DESTINATARIO	:	RENZO ALONSO SALAS HERRERA
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA

Sumilla:

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "emisión de licencia de habilitación urbana a predio con zonificación de área agrícola" en la Municipalidad Distrital de Sachaca a su cargo.
Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 046-2024-2-0353-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario públicos involucrado en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20190583369**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000003-2024-CG/0353-02-006
2. APENDICE 1-PAG 48-49[F]
3. APENDICE 2-PAG 50-64[F]
4. APENDICE 3-PAG 65-86[F]
5. APENDICE 4-PAG 87-113[F]
6. APENDICE 5-PAG 114-164[F]
7. APENDICE 6-PAG 165-223[F]
8. APENDICE 7-PAG 224-373[F]
9. APENDICE 7-PAG 374-571[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **67DV1GG**

10. APENDICE 8-PAG 572-574[F]
11. APENDICE 9-PAG 575-593[F]
12. APENDICE 10- PAG 594-648[F]
13. APENDICE 10- PAG 649-659[F]
14. APENDICE 10- PAG 660-670[F]
15. APENDICE 10- PAG 671-709[F]
16. APENDICE 10- PAG 710-769[F]
17. APENDICE 10- PAG 770-807[F]
18. APENDICE 10- PAG 808-868[F]
19. APENDICE 10- PAG 869-930[F]
20. APENDICE 10- PAG 931-1000[F]
21. APENDICE 11- PAG 1001-1079[F]
22. APENDICE 11-PAG 1080-1085[F]
23. APENDICE 11-PAG 1086-1090[F]
24. APENDICE 11-PAG 1091-1150[F]
25. APENDICE 11-PAG 1151-1251[F]
26. APENDICE 11-PAG 1252-1362[F]
27. APENDICE 11-PAG 1363-1483[F]
28. APENDICE 11-PAG 1484-1566[F]
29. APENDICE 11-PAG 1567-1676[F]
30. APENDICE 12-PAG 1677-1686[F]
31. APENDICE 13-PAG 1687-1698[F]
32. APENDICE 14-PAG 1699-1705[F]
33. APENDICE 15-PAG 1706-1711[F]
34. APENDICE 16-PAG 1712-1724[F]
35. APENDICE 17-PAG 1725-1730[F]
36. APENDICE 18-PAG 1731-1742[F]
37. APENDICE 19-PAG 1743-1748[F]
38. APENDICE 20-PAG 1749-1752[F]
39. APENDICE 21-PAG 1753-1759[F]
40. APENDICE 22-PAG 1760-1761[F]
41. APENDICE 23-PAG 1762-1925[F]
42. APENDICE 24-PAG 1926-1933[F]
43. APENDICE 25-PAG 1934-1974[F]
44. APENDICE 26-PAG 1975-2042[F]
45. APENDICE 26-PAG 2043-2124[F]
46. Informe 046-2024-02-0353[F]
47. OFICIO-001075-2024-OC0353[F]

NOTIFICADOR : MIRLA YESENIA ZEGARRA MACHICAO - MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA - CONTRALORÍA GENERAL DE

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **67DV1GG**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **67DV1GG**