

**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA**

**INFORME DE ORIENTACIÓN DE OFICIO
N° 073-2024-OCI/OC353-SOO**

**ORIENTACIÓN DE OFICIO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE
Y RIVERO - AREQUIPA - AREQUIPA**

**“OTORGAMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE
AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN POR LA GERENCIA DE
DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO”**

**PERÍODO DE EVALUACIÓN:
DEL 28 DE JUNIO AL 30 DE JULIO DE 2024**

TOMO I DE I

AREQUIPA, 8 DE AGOSTO DE 2024

INFORME DE ORIENTACIÓN DE OFICIO
N° 073-2024-OCI/OC353-SOO

**“OTORGAMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN
POR LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO”**

ÍNDICE

	N° Pág.
I. ORIGEN	1
II. SITUACIONES ADVERSAS	1
III. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LA ORIENTACIÓN DE OFICIO	20
IV. CONCLUSIÓN	20
V. RECOMENDACIONES	20
APÉNDICES	21



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

INFORME DE ORIENTACIÓN DE OFICIO
N° 073-2024-OCI/OC353-SOO

**“OTORGAMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN
POR LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO”**

I. ORIGEN

El presente informe se emite en mérito a lo dispuesto por el Órgano de Control Institucional (OCI) de la Municipalidad Provincial de Arequipa, servicio que ha sido registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0353-2024-012, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 013-2022-CG/NORM “Servicio de Control Simultáneo” aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG de 30 de mayo de 2022 y modificatorias.

II. SITUACIONES ADVERSAS

De la revisión efectuada a la documentación relacionada a la Resolución de Ampliación de Licencia de Edificación emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, se ha identificado dos (2) situaciones adversas que ameritan la adopción de acciones para asegurar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del “Otorgamiento de Resolución de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero”.

Las situaciones adversas se exponen a continuación:

1. PROCESO CONSTRUCTIVO DE EDIFICACIÓN EN CURSO CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN SUSTENTADA EN DOCUMENTOS CON PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS NO CONCORDANTES CON LA ZONIFICACIÓN O COMPATIBILIDAD DE USO ESTABLECIDA EN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, PODRÍA AFECTAR EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

a) Condición:

Mediante carta n.° 075-2023 UC/GG/AQP de 29 de diciembre de 2023, presentada en mesa de partes presencial de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, en adelante la “Entidad”, con trámite n.° 23526 de 29 de diciembre de 2023, la Universidad Continental SAC, representada por su gerente General, Thomas Silva Risueño, presentó la documentación correspondiente al proyecto denominado “AMPLIACIÓN, REMODELACIÓN y DEMOLICIÓN – LICENCIA DE EDIFICACIÓN UNIVERSIDAD CONTINENTAL, CAMPUS AREQUIPA”, respecto del predio La Canseco II, Av. Los Incas s/n, Sector Valle Chili, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral n.° 11251805, adjuntando, entre otros, la documentación que se detalla a continuación:

- Hoja Informativa de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios GDU-MDJLBYR de 16 de octubre de 2020.
- Resolución de Licencia de Edificación n.° 692-2016-GDU de 27 de octubre de 2016.
- Resolución de Licencia de Edificación n.° 139-2020-GDU de 15 de setiembre de 2020.
- Certificado de Zonificación y Vías n.° 395-2022-MPA-IMPLA de 6 de octubre de 2022.
- Anexo XXII – Informe Técnico Favorable – Edificación n.° ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023, emitido por los revisores urbanos.



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Solicitud que fue trasladada por la Gerencia de Desarrollo Urbano a la Subgerencia de Atención de Inversión Privada, mediante proveído GDU-001-2024 de 2 de enero de 2024, y posteriormente, con proveído n.º 018-SGAIP/GDU/MDJLBYR de 3 de enero de 2024, se trasladó al Técnico Administrativo de la Subgerencia de Atención de Inversión Privada, para el trámite correspondiente y registro.

Así, se emitió el **Informe n.º 006-2024-RMDCC-SGAIP/MDJLBYR** de 5 de enero de 2024¹, a través del cual el Técnico Administrativo, informó al Subgerente de Atención de Inversión Privada que "(...) Los Expedientes de anteproyectos en consulta de proyectos de habilitación urbana y/o de edificación, presentados ante las Municipalidades que cuentan con aprobación por los Revisores Urbanos, no están sujetos a verificación administrativa". Posteriormente, el Subgerente de Atención a Inversión Privada emitió el **Informe n.º 032-2024-SGAIP-GDU/MDJLBYR** de 8 de enero de 2024², a través de la cual en atención al proveído recaído sobre el expediente con registro n.º 23526, informó lo siguiente: "(...) Al contarse con el Anexo XXII – Informe Técnico Favorable – Edificación a folios 1112 al 1109, se encuentra técnicamente aprobado en todas las especialidades (...) Por lo cual procede lo solicitado por el administrado y se deriva a la Gerencia para la correspondiente emisión de la Resolución".

Seguidamente, el gerente de Desarrollo Urbano de la Entidad emitió la **Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024**³, otorgada a favor de la Universidad Continental SAC, sobre licencia de ampliación – demolición de edificación del predio ubicado en La Canseco II, Av. Los Incas s/n, Sector Valle Chili, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.

Al respecto, de la documentación proporcionada por la Entidad, se advierte que el expediente con registro n.º 23526, corresponde a una solicitud de licencia de edificación de predio, bajo la modalidad D, con evaluación previa de revisores urbanos, el mismo que se sujeta en lo específico a lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 10º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones⁴, y los artículos 69º y 70º del Reglamento de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones⁵.

De la normativa antes señalada se verifica que, para la licencia de edificación bajo esta modalidad, el administrado debe presentar ante la municipalidad correspondiente, un informe



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

- 1 Recibido por la Subgerencia de Atención de Inversión Privada el 8 de enero de 2024, conforme aparece del sello de "RECIBIDO" del documento.
- 2 Recibido por la Gerencia de Desarrollo Urbano el 10 de enero de 2024, conforme aparece del sello de "RECIBIDO".
- 3 Notificado al administrado Karen Corrales Huallata el 10 de enero de 2024.
- 4 Aprobado con Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 28 febrero de 2017.
"Artículo 10º.- Modalidades de aprobación
Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:
(...)
4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por Revisores Urbanos (...) Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente."
- 5 Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 029-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 6 de noviembre de 2019.
"Artículo 69.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos
69.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las modalidades B, C o D, Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos en los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento, según sea el caso (...)"
"Artículo 70.- Procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos
70.1 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 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 (...)"

técnico favorable acompañado de los requisitos previstos para la modalidad en los artículos 61°, 64° y 65° del Reglamento de la Ley n.° 29090, 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 Formulario Único de Edificación – FUE 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.

Por tanto, se advierte que el procedimiento administrativo de licencia de edificación solicitada bajo la modalidad D, requiere como requisito, de un pronunciamiento previo denominado informe técnico favorable, además de no estar sujeto a verificación administrativa por parte de la Entidad⁶, sin embargo, resulta importante mencionar que el literal b) del numeral 5) del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que las licencias de habilitación urbana y/o edificación, obtenidas bajo la modalidad B, C y “D”, se encuentran sujetas a **verificación administrativa posterior**, de acuerdo a lo previsto en el artículo 32° de la Ley n.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, esto es, al procedimiento de fiscalización posterior.

Ahora bien, el informe técnico favorable es elaborado por revisores urbanos, los cuales, conforme al numeral 2.1 del artículo 2° del Reglamento de los Revisores Urbanos⁷, concordado con el numeral 6 del artículo 4° 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 que los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que son aplicables a los mismos.

En este sentido, el informe técnico favorable elaborado por los revisores urbanos debe cumplir con las disposiciones urbanísticas y edificaciones urbanísticas y/o edificatorias vigentes, entre ellas el **Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)**, el cual, conforme a los artículos 20.1 y 36.1 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible⁸, constituye uno de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que formulan y aprueban las municipalidades en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través del cual se orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas, siendo que, una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

A mayor abundamiento, respecto a la obligatoriedad del cumplimiento del Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) vigente, cabe señalar que el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones⁹, 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 y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

⁶ Sobre el particular, en la sexta disposición complementaria final del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2020 de 5 de mayo de 2020, se establece que “los expedientes de anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana y/o edificación, presentados ante las Municipalidades que cuentan con aprobación por los Revisores Urbanos, no están sujetos a verificación administrativa”.

⁷ Aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2020-VIVIENDA de 6 de mayo de 2020.

⁸ Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 012-2022-VIVIENDA publicado el 5 de octubre de 2022.

⁹ Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

Ahora bien, revisado los documentos que sustentan la emisión de la Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024, **se verificó documentación cuyo contenido respecto al uso del predio y compatibilidades de zonificación difiere del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025**, aprobado mediante Ordenanzas Municipales n.ºs 961 y 975¹⁰ de 3 de febrero y 6 de mayo de 2016, respectivamente, instrumento técnico - normativo que orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas.

Sobre el particular, la Comisión de Control verificó los parámetros de diseño y compatibilidades de la zonificación del predio ubicado en La Canseco II, Av. Los Incas s/n, Sector Valle Chili, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, encontrando que presenta una zonificación mixta de Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR), conforme al Plan de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025. Al respecto las citadas zonificaciones se encuentran definidas en el PDM 2016-2025, conforme al detalle siguiente¹¹:

➤ **Comercio Zonal (CZ)**

Son las **áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios.**

Es el tipo de comercio que se da en forma nucleada (en los puntos de intersecciones de vías importantes) o lineal (a lo largo de vías principales). La característica fundamental de este tipo de comercio está dada por el grado de especialización comercial en función de las áreas a las que sirve: áreas residenciales y áreas industriales.

Parámetros de diseño:

- a) Nivel de servicio: de 30,000 A 300,000 hab.
- b) Lote mínimo: EXISTENTE.
- c) Coeficiente de Edificación: 5.5.
- d) Uso de los suelos permisibles: Comercio.

➤ **Zona de Recreación (ZR):**

Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y Clubes deportivos. **Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico** por parte del Instituto Municipal de Planeamiento, y la conformidad correspondiente.

Parámetros de diseño

Se regirá por los parámetros que se establezcan en el planeamiento integral que la genere, permitiéndose un 5% de área construida como máximo.

Respecto a las compatibilidades de las zonificaciones: Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR), conforme al cuadro de compatibilidades del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, se verificó que la Zona Recreativa (ZR) es únicamente compatible con la



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

¹⁰ Con Ordenanza Municipal n.º 961 de 3 de febrero de 2016, se aprobó el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, y mediante Ordenanza Municipal n.º 975 de 6 de mayo de 2016, se dispuso la restitución de zonificación urbana y desarrollo de secciones viales metropolitanas en el PDM Arequipa 2016-2025.

¹¹ Conforme al Título III – Zonificación, Capítulo 1: Zonificación y Compatibilidades del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025.

misma zona (ZR); mientras la zonificación: Comercio Zonal (CZ), resulta compatible con las siguientes zonificaciones:

- Residencial de Alta Densidad-1 (RDA-1).
- Residencial de Alta Densidad-2 (RDA-2).
- Comercio Especializado (CE).
- Comercio Vecinal (CV).
- Comercio Sectorial (CS).
- Industria Elemental (I-1).
- Industria Liviana (I-2).
- Educación Básica (E-1).
- Educación Tecnológica (E-2).
- Posta Médica (H-1).
- Centro de Salud (H-2).

No obstante, como se indicó líneas arriba, se evidenció documentación que sustenta la emisión de la Resolución Gerencial n.° 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024, en la cual se consignó que la zonificación mixta Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR) es **compatible con la zonificación: Educación Superior (E-3), lo cual difiere con la compatibilidad de uso establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025**, instrumento de planificación urbana vigente en el área metropolitana de la ciudad de Arequipa. Siendo esta documentación la siguiente:

- **Hoja Informativa de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios GDU-MDJLBYR** de 16 de octubre de 2020, a través de la cual la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Entidad, contempló en el rubro zonificación del predio: “Zona Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR)”, y líneas abajo como NOTA, lo siguiente:

“NOTA: En concordancia al PDM 2016-2025 establece Zonificación Mixta (CZ y ZR) resultando para (CZ) 83.48 ml del límite de propiedad hacia el interior y 124.29 ml (ZR) desde el límite de la zonificación (CZ) al fondo de la propiedad.

(...)

Que, de acuerdo con el PDM 2016-2025 señala la educación superior Universitaria (E3) como usos especiales. En concordancia con el cuadro siguiente:

CUADRO RESUMEN USOS ESPECIALES - EDUCACIÓN							
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO (hab)	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO
EDUCACIÓN BÁSICA E-1	INICIAL HASTA 7,000 E1 HASTA 30,000	SE REGISTRARÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN SU ENTORNO					1 c/20 alumnos + 1 c/3 trabajadores docentes y administrativos, ubicados dentro del predio*
EDUCACIÓN TECNOLÓGICA E-2	HASTA 50,000	SE REGISTRARÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN SU ENTORNO					1 de los cuales como mínimo deberá ser para personas con movilidad reducida
EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA E-3	MÁS DE 50,000	SE REGISTRARÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN SU ENTORNO					

(*) Los estacionamientos deberán ser considerados dentro del predio y fuera del área libre propuesta

(...)

Verificándose del documento precitado que la Gerencia de Desarrollo Urbano consignó para el predio cuestionado, la zonificación de: Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR), y el uso especial: Educación Superior Universitaria (E-3).

En ese sentido, en la Hoja Informativa de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios GDU-MDJLBYR de 16 de octubre de 2020, otorgada por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Entidad, se consignó que el predio es compatible con el uso: Educación Superior (E-3), compatibilidad de uso que difiere del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, hecho expuesto que contraviene el numeral 5.2 del artículo 5° del Reglamento de Licencias de



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Habilitación Urbana y Licencias de Edificación¹² que establece que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es “*el documento emitido por la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ubica el predio en el cual se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación*”.

Asimismo, del cuadro adjunto en la Hoja Informativa cabe advertir que no existe otra precisión ni definición donde se indique de forma específica que el uso de suelo EDUCACION forme parte del criterio aplicado para USOS ESPECIALES a excepción del cuadro previamente adjunto, además sobre los usos especiales sí se indica en el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2025, lo siguiente:

“Usos Especiales tipo 1 (OU1), que incluyen las siguientes instalaciones:

Centros Cívicos; dependencias administrativas del Estado; culturales; establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero; establecimientos religiosos, asilos, orfanatos.

Usos Especiales tipo 2 (OU2), que incluyen las siguientes instalaciones:

Terminales terrestres, ferroviarios, aéreos; grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos; Servicios Públicos como instalaciones de producción y almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas; establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas”.

Por otra parte, no pasa desapercibido que, en el documento en análisis se observan dos medidas específicas, indicando que la Zona Comercio Zonal (CZ) tiene un largo de 83.48 metros lineales desde el límite de la propiedad hasta el interior y Zona Recreativa (ZR), y 124.29 metros lineales desde el límite de la zonificación (CZ) al fondo de la propiedad, sobre ello no se ha podido verificar cuáles fueron los criterios establecidos por la Entidad para definir estas medidas.

- **Certificado de Zonificación y Vías n.º 395-2022-MPA-IMPLA** de 6 de octubre de 2022, a través del cual el Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa – IMPLA certificó que el predio ubicado en “PREDIO LA CANSECO II, AV. LOS INCAS S/N, SECTOR VALLE CHILI”, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, presenta la zonificación de Comercio Vecinal (CV) y Zona de Recreación (ZR); consignado también en la parte inferior del certificado “(****) *Nota.- Según OFICIO N° 1136-2022-MPA/IMPLA compatible con Educación Superior Universitaria (E-3)*”; compatibilidad de uso que difiere del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, contraviniendo el artículo 119° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana, que establece que los usos permitidos para cada zona deben ser compatibles entre sí, considerando la normativa vigente y asegurando la habitabilidad interna y externa para la población.

Cabe señalar que, a la fecha, este certificado de zonificación y vías es materia de un proceso de nulidad de oficio solicitado por la actual gerente de Acondicionamiento Territorial del IMPLA mediante informe n.º 405-2023-IMPLA/GAT-TUPA de 23 de noviembre de 2023, en atención a que la citada gerencia advirtió que en el certificado se consignó una compatibilidad de uso



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

¹² Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019 y vigente desde el 7 de noviembre de 2019.

que no corresponde con el PDM 2016-2025.

- **Anexo XXII – Informe Técnico Favorable – Edificación n.º ITF-E-D-2023-0004579** de 24 de noviembre de 2023, emitido por los Revisores Urbanos en el marco de la solicitud de licencia de ampliación, remodelación, demolición parcial, bajo la modalidad de aprobación “D”.

Sobre el particular, se advirtió que en el numeral 8.2. PARÁMETROS DE DISEÑO QUE REGULA EL PROCESO DE EDIFICACIÓN del Anexo XXII – Informe Técnico Favorable - Edificación n.º ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023, se consignó como zonificación y uso del predio: E-3/Educación Superior, conforme a la imagen siguiente:

Imagen n.º 1
Anexo XXII – Informe Técnico Favorable Edificación n.º ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023

INFORME TÉCNICO FAVORABLE- REVISOR URBANO-EDIFICACIONES (Pag. 3 de 4)

8.2 PARAMETROS DE DISEÑO QUE REGULA EL PROCESO DE EDIFICACIÓN:				
CON CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>				
Nº DE CERTIFICADO: Hoja Informativa P.U.E. GDU-MDJLBYR				
PARÁMETROS	NORMATIVO	PROYECTO	ANOTACIONES	
ZONIFICACIÓN	ZRE	E-3 / EDUC SUPERIOR	(*) Establecimiento Universitario TIPO C:30% Area Terreno (**) Dejado en 1era Etapa - Pabellon A (***) Estudiantes: 1 Estaciona. Por cada 15 estudiantes - carpetas Administrativos y Profesores: 1 Estacionamiento Cada 50 m2/área neta de oficina Administrativa - Requerido Edi. Existe: 95 Estac - Requerido Amp: 108 Estac. - Reque. Exis+Amp: 203 Estac.	
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO EXIGIBLE	Resp. Retiro frontal 15.30ml		
USOS PERMITIDOS	ZRE	E-3 / EDUC SUPERIOR		
USOS COMPATIBLES	----	E-3 / EDUC SUPERIOR		
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	5.5	2.87		
% ÁREA LIBRE MÍNIMA	Seg. Res. N°0834-2012-ANR (*)	41.38%		
ALTURA MÁXIMA EXPRESADA EN MTS.	1.5 (A+R)= max. 66m	15 Pisos+Az=58.65m		
RETIROS MÍNIMOS	Frontal	0.00 ml		15.30ml **
	Lateral	0.00 ml		0.00 ml
	Otros	0.00 ml		0.00 ml
ÁREA DE LOTE NORMATIVO	----	9246.18 m2		
FRENTE MÍNIMO NORMATIVO	----	56.20 ml		
DENSIDAD NETA EXPRESADA EN Hab/Ha	NO EXIGIBLE	----		
Nº DE ESTACIONAMIENTOS	De acuerdo al Art. 30 de Res. N°0834-2012-ANR ***	140 Estac. en campus y 132 conven.- 8 para Per. Discapa. 92 Estac. en Terreno Alquilado Propuesta Proy: 232 Estac. y 48 Estac. Bicicletas		
CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL	NO APLICA	NO APLICA		
(1) DE REQUIRIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VEGAS, FRIMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGUN CORRESPONDA. LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME.				
9. VERIFICACIÓN FAVORABLE: DIA 24 MES NOVIEMBRE AÑO 2023				

Fuente: Expediente con registro n.º 23526, presentado el 29 de diciembre de 2023 ante la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero.

Elaborado por: Comisión de Control.

En este sentido, se ha evidenciado que en la documentación que sustenta la emisión Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024, incluido el Anexo XXII – Informe Técnico Favorable - Edificación n.º ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023, se consignó que la zonificación mixta Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR) es **compatible con la zonificación: Educación Superior (E-3), lo cual difiere con la compatibilidad de uso establecida en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025**, instrumento de planificación urbana vigente en el área metropolitana de la ciudad de Arequipa, contraviniendo la normativa urbanística que establece que ninguna obra 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.

Así también en la **Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024**¹³, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Entidad, otorgada a favor de la Universidad

¹³ Notificado al administrado Karen Corrales Huallata el 10 de enero de 2024.



Firmado digitalmente por ESPEJO GUTIERREZ Valeria Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por CAYLA MEJIA Yolanda Jimena FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por TORRES PENARRIETA Jose Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Continental SAC, sobre licencia de ampliación – demolición de edificación, se consignó la zonificación mixta del predio: Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR), y como uso: Educación Superior, conforme al detalle siguiente:

Imagen n.º 2
Resolución de Licencia de Edificación n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024

Municipalidad: **DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO** Expediente Nº: **23526-2023**
 Fecha de emisión: **08 01 2024**
 Fecha de vencimiento: **05 01 2027**

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Nº: **RESOLUCIÓN GERENCIAL N°006-2024-MDJLBYR-GDU**
 ADMINISTRADO: **UNIVERSIDAD CONTINENTAL S.A.C.** PROPIETARIOS: SI NO
 LICENCIA DE: **EDIFICACIÓN - AMPLIACION - MODALIDAD D**
 APROBADO POR: **REVISORES URBANOS**
 USO: **EDUCACION SUPERIOR** ZONIFICACIÓN: **CZ - ZR** ALTURA: **58.65** ml
 UBICACIÓN DEL INMUEBLE: **15 (QUINCE)** Pisos

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
 Departamento: **AREQUIPA** Provincia: **AREQUIPA** Distrito: **JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO**
 UBIC. RUR. PREDIO: **LA CANSECO II** SECTOR: **VALLE CHILI AREA Ha. 1.0000**
 Urbanización/A.H./Otra: Mz. Lote Sub Lote Av. / Jr. / Calle/ Pasaje Nº Int.

ÁREA TOTAL A EDIFICAR	16458.16			m2	TOTAL Nº DE PISOS/NIVELES:	15(QUINCE)
ÁREA A EDIFICAR 2DO SOTANO	AMPLIACION	DEMOLICION	REMODELACION		Nº Sótano(s)	2
	881.78	-	-	m2	Semioficio	NO
ÁREA A EDIFICAR 1ER SOTANO	1187.12	61.41	99.17	m2	AZOTEA	SI
ÁREA A EDIFICAR 1ER NIVEL	819.08	-	-	m2	MODALIDAD	D
ÁREA A EDIFICAR 2DO NIVEL	983.12	-	0.76	m2		
ÁREA A EDIFICAR 3ER NIVEL	955.76	-	0.76	m2		
ÁREA A EDIFICAR 4TO NIVEL	956.14	-	0.76	m2	ÁREA A EDIFICAR 15MO NIVEL	950.61 - 0.76 m2
ÁREA A EDIFICAR 5TO NIVEL	956.14	-	0.76	m2	ÁREA A EDIFICAR 13VO NIVEL	944.77 - 0.76 m2
ÁREA A EDIFICAR 6TO NIVEL	956.14	-	0.76	m2	ÁREA A EDIFICAR 12VO NIVEL	963.45 - - m2
ÁREA A EDIFICAR 7MO NIVEL	1001.36	440.60	0.76	m2	ÁREA A EDIFICAR 11VO NIVEL	918.23 - - m2
ÁREA A EDIFICAR 8VO NIVEL	1001.36	-	0.76	m2	ÁREA A EDIFICAR 10VO NIVEL	929.69 - - m2
ÁREA A EDIFICAR 9NO NIVEL	1001.36	-	0.76	m2	ÁREA A EDIFICAR AZOTEA NIVEL	179.04 - - m2

VALOR DE OBRA S/. 22,054,001.58

OBSERVACIONES (1):

1. Cuando el administrado sea una obra preliminar, debe incluirse en el expediente los datos del propietario (nombre completo, documento de identidad).
2. A excepción de las obras preliminares, para el inicio de la ejecución de la(s) obra(s) autorizada(s) con la licencia, el administrado debe presentar el anexo H. El inicio de las obras autorizadas en la licencia de edificación sin comunicación a la Municipalidad, es un delito a sancionar.
3. La obra a ejecutarse debe ajustarse al proyecto autorizado. Ante cualquier modificación sustancial que se efectúe sin autorización, la Municipalidad puede disponer de la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución previstas en el numeral 6 del artículo 30 de la Ley 28090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
4. La licencia tiene una vigencia de 36 meses prorrogable por única vez por 12 meses, debiendo ser solicitada dentro de los 30 días calendario anteriores a su vencimiento.
5. El administrado para efectuar la inscripción municipal de Obras, tiene la facultad de otorgar a lo estipulado en el decreto supremo N° 01-2023-VIVIENDA.
6. Se deberá cumplir con todas las medidas de mitigación respectiva para evitar efectos ambientales, control de ruidos y polvo.
7. Para efectos de ocupación de vía con materiales de construcción y que afecten la presente resolución se deberá ocupar la misma con un tiempo máximo de 24 horas y en forma ordenada permitiendo el paso tanto de peatones y de vehículos, de lo contrario se procederá a retirar los materiales correspondientes.
8. No podrá realizar trabajos, en áreas, canales, plazas, veredas y jardines sin autorización.
9. El horario permitido para las actividades constructivas es de 07:00 horas a 17:00 horas de lunes a viernes y de 07:00 horas a 12:00 horas los días sábados.
10. Los trabajos de demolición deberán realizarse en horario nocturno.
11. La presente licencia deberá ser permanecer en Obras y ser presentada al momento de la finalización por parte de los representantes de la Municipalidad, caso contrario el Propietario se hará responsable de las sanciones a que se obra sujeta.
12. De acuerdo a S.S. N° 008-2020-VIVIENDA, disposiciones complementarias finales sexta. Prohibición de realizar verificación administrativa: Los expedientes de emprendimientos en consulta, de proyectos de habilitación urbana y/o de edificación, presentados ante las Municipalidades que cuenten con aprobación por los revisores urbanos, no están sujetos a verificación administrativa.

* LICENCIA DE EDIFICACIÓN - MOD. D - REVISORES URBANOS S/. 497.30 RECIBO N° 002-94061

Fecha: 8/01/2024

Arq. Adolfo Dante Benavente Zegarra
Gerente de Gestión Urbana

Sello y firma del Funcionario Municipal que otorga la Licencia



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patriicia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Fuente: Fuente Expediente con registro n.º 23526, presentado el 29 de diciembre de 2023 ante la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero.
Elaborado por: Comisión de Control.

Por otro lado, cabe señalar que se consultó a la Entidad respecto a la validez de las Resoluciones de Licencia de Edificación n.ºs 692-2016-GDU y 139-2020-GDU, de 27 de octubre de 2016 y 15 de setiembre de 2020, respectivamente, resoluciones que también sustentan la emisión de la Resolución de Gerencia n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024; es así que, mediante oficio n.º 142-2024-OSG/MDJLBYR de 10 de julio de 2024¹⁴, la Entidad remitió a este órgano de control documentación relacionada a solicitudes de nulidad de las citadas resoluciones, evidenciando que la Subgerencia de Atención Privada, mediante informe

¹⁴ Recibido por Mesa de Partes Virtual el 11 de julio de 2024.

n.º 147-2023-SGAIP/GDU/MDJLBYR de 10 de marzo de 2023 e informe n.º 180-2024-SGAIP/GDU/MDJLBYR de 7 de marzo de 2024, solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la nulidad de las Resoluciones de Licencia de Edificación n.ºs 692-2016-GDU y 139-2020-GDU.

Posterior a ello, la Gerencia de Desarrollo Urbano emitió los informes n.ºs 07-2023-GDU/MDJLBYR y 045-2024-GDU/MDJLBYR de 10 y 18 de marzo de 2023, respectivamente, solicitando también la nulidad de oficio de dichas resoluciones de licencia a la Gerencia Municipal. Luego, el 15 de abril de 2024 la Gerencia de Desarrollo Urbano mediante informe n.º 061-2024-GDU/MDJLBYR dirigido a Gerencia Municipal con copia a Alcaldía, reiteró por segunda vez la nulidad de oficio de las citadas resoluciones.

Finalmente, con informe n.º 111-2024-GDU/MDJLBYR de 4 de julio de 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano solicitó información a la Gerencia Municipal sobre el estado de las solicitudes de nulidad de oficio, en virtud al oficio cursado por este órgano de control, sin embargo, no se adjuntó respuesta de dicha gerencia al respecto.

De lo que se concluye que las Resoluciones de Licencia de Edificación n.ºs 692-2016-GDU y 139-2020-GDU, de 27 de octubre de 2016 y 15 de setiembre de 2020, respectivamente, presentadas como documento sustento en el expediente de licencia de ampliación de edificación en análisis, fueron observadas por el área técnica de la Entidad, e incluso, a la fecha, se encuentran pendientes de resolver las solicitudes de nulidad de oficio requeridas por la Subgerencia de Atención Privada y Gerencia de Desarrollo Urbano.

Ahora, también se ha evidenciado como documento que sustentó la emisión de la resolución de licencia de edificación cuestionada, se adjuntó la Resolución de Gerencia n.º 354-2014-GDU-MDJLBYR de 7 de agosto de 2014, emitida por Entidad, a través de la cual se aprobó la Habilitación Urbana del predio para fines de Usos Especiales EDUCACION, no obstante es preciso señalar que el 29 de marzo de 2021, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa emitió la Sentencia de Vista n.º 106-2021-3SC¹⁵ que declara la nulidad total de la Resolución de Gerencia n.º 354-2014-GDU-MDJLBYR, que aprobó la habilitación urbana para fines de usos especiales Educación a la Universidad Continental SAC, por lo que, dicho acto administrativo perdió eficacia y en consecuencia la habilitación urbana resulta inexistente a partir de la sentencia judicial y en tanto no sea modificada por el mismo poder judicial.

Sobre el particular cabe señalar que el artículo 3º del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece "c) para la obtención de licencia de edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada (...)", es decir, el no contar con licencia de habilitación urbana, constituye una causal de nulidad de acuerdo al artículo 10º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General¹⁶, situación que sobrevendría en el presente caso.



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

¹⁵ Emitida en la Causa n.º 373-2016-0-0401-JR-CI-09.

¹⁶ Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de enero de 2019

Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

Por tanto, en el marco del procedimiento administrativo de licencia de ampliación de edificación, bajo la modalidad D, con revisión por parte de los revisores urbanos, contenido en el expediente con registro n.º 23526, solicitado por la Universidad Continental SAC respecto al predio ubicado en La Canseco II, Av. Los Incas s/n, Sector Valle Chili, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, se ha evidenciado que la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Entidad emitió la **Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024**, sustentada en documentación en la cual se consignó un uso del predio: Educación Universitaria (E-3), que no es compatible con su zonificación mixta: Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR), lo cual difiere con la compatibilidad de uso establecida el Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, hecho expuesto que contraviene el artículo 6º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones¹⁷, 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 y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral; aunado a ello, la licencia de edificación se sustentó también en una resolución de habilitación urbana que ha sido declarada nula por la Corte Superior de Justicia de Arequipa mediante Sentencia de Vista n.º 106-2021-3SC de 29 de marzo de 2021¹⁸.

En tal razón, advirtiendo la contravención a la normativa urbanística, resulta importante mencionar que conforme al literal b) del numeral 5) del artículo 10º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones¹⁹, esta licencia de edificación se encuentra sujeta a verificación administrativa posterior, de acuerdo a lo previsto en el artículo 32º de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General. Además, el informe técnico favorable es susceptible de revisión por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, órgano rector del proceso de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones que tiene la facultad de declarar la nulidad de oficio de los informes técnicos favorables, según lo previsto en el artículo 213º del TUO de la Ley n.º 27444²⁰.

Sumado a ello, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha emitido opinión vinculante en el informe técnico-legal n.º 001-2020-VIVIENDAVMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG de 7 de enero de 2020²¹, señalando que **“Las municipalidades pueden revisar de oficio las licencias de habilitación urbana y/o edificación con evaluación previa por parte de Revisores Urbanos, con la finalidad de advertir vicios que conlleven a su nulidad, debiendo señalar la norma transgredida con el articulado pertinente que sustente; no obstante, resulta necesario que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su condición de entidad competente para supervisar el desempeño del ejercicio de los Revisores Urbanos, analice si el Informe Técnico Favorable cumple con el marco legal vigente o lo contraviene.”** (resaltado y subrayado nuestro)

En ese sentido, si la municipalidad considera declarar la nulidad de una licencia de habilitación urbana y/o edificación con evaluación previa por revisores urbanos, no bastará con invalidar la referida licencia ya que resulta de la emisión del informe técnico favorable, siendo necesario previamente contar con la opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

¹⁷ Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

¹⁸ Emitida en la Causa n.º 373-2016-0-0401-JR-CI-09.

¹⁹ “Artículo 10º. Modalidades de aprobación

5. Verificación Administrativa

La Verificación Administrativa del expediente, posterior al otorgamiento de la licencia se realiza en los siguientes supuestos:

(...)

b. Para los numerales 2,3 y 4 del presente artículo, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”.

²⁰ De conformidad al artículo 7 del Reglamento de los Revisores Urbanos.

²¹ El numeral 10 del artículo 4º de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo n.º 1426, señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa relacionada a su sector.

que en su condición de entidad competente de supervisar el desempeño de los revisores urbanos, analice si en efecto el informe técnico favorable cumple el marco legal vigente o lo contraviene.

En tal contexto normativo, este órgano de control mediante oficio n.º 0001273-2024-CG/OC0353 de 2 de julio de 2024, requirió a la Entidad remita información respecto a acciones de fiscalización posterior ejecutadas, por lo que, con oficio n.º 142-2024-OSG/MDJLBYR de 10 de julio de 2024, la Entidad remitió copia de los oficios n.ºs 19 y 57-2024-GM/MDJLBYR de 20 de marzo y 21 de junio de 2024, respectivamente, evidenciándose que la Entidad, después de más de tres meses de emitida la resolución de edificación, solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la revisión del informe técnico favorable – edificación n.º ITF-E-D-2023-0004579, reiterando su pedido tres meses después de la primera solicitud; siendo que, a la fecha, la Entidad no habría recibido respuesta del Ministerio en mención.

De lo que se concluye que, si bien la Entidad adoptó acciones vinculadas con sus facultades de fiscalización posterior, empero estas resultan insuficientes debido al tiempo transcurrido, dado que desde el 5 de enero de 2024²² viene ejecutándose una edificación aprobada con Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024, con parámetros urbanísticos y edificatorios no concordantes con la zonificación o compatibilidad de uso establecida en el Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, y con una habilitación urbana que fue declarada nula desde el año 2021.

b) Criterio:

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

“Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

6. Los Revisores Urbanos

6.1 El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.

(...)

Artículo 6º.- 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 (...)



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

²² Conforme al Anexo H – Inicio de obra de 25 de enero de 2024.

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

“Artículo 3º.- 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.

3.2 Características

(...)

c) Para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea (...)

Artículo 5.- Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

(...)

5.2 El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ubica el predio; se otorga a solicitud del administrado en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, previo pago del derecho de tramitación correspondiente, en el cual se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación. En la solicitud se indican los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud.

(...)”

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 012-2022-VIVIENDA, publicado el 5 de octubre de 2022.

“Artículo 20º.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

20.1. 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:

1. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:

(...)

2. Instrumentos de Planificación Urbana:

a) El Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM: Para las áreas metropolitanas identificadas en el SICCEP²³.

(...)

Artículo 36º.- Definición y alcance del Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)

36.1. Producto del proceso a cargo de las Municipalidades Provinciales, que 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.

(...)



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft

Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft

Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft

Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

2. PROCESO CONSTRUCTIVO DE EDIFICACIÓN EN CURSO CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN OTORGADA POR LA ENTIDAD, CONTEMPLA LA EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS Y ÁREAS TECHADAS EN ÁREA DE USO DENOMINADO ZONA DE RECREACIÓN (ZR), INCOMPATIBLE CON EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, LO CUAL PODRÍA AFECTAR EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

a) Condición:

El predio materia de la Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024, presenta una zonificación mixta de Comercio Zonal (CZ) y Zona de Recreación (ZR), conforme al Plan de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, aprobado mediante Ordenanzas Municipales n.ºs 961 y 975²⁴ de 3 de febrero y 6 de mayo de 2016, respectivamente.

Al respecto las citadas zonificaciones se encuentran definidas en el PDM 2016-2025, conforme al detalle siguiente²⁵:

➤ **Comercio Zonal (CZ)**

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios.

Es el tipo de comercio que se da en forma nucleada (en los puntos de intersecciones de vías importantes) o lineal (a lo largo de vías principales). La característica fundamental de este tipo de comercio está dada por el grado de especialización comercial en función de las áreas a las que sirve: áreas residenciales y áreas industriales.

➤ **Zona de Recreación (ZR):**

Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y Clubes deportivos. **Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico** por parte del Instituto Municipal de Planeamiento, y la conformidad correspondiente.

CUADRO RESUMEN: USOS ESPECIALES / ZONA DE RECREACIÓN / ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL / ZONA MONUMENTAL / ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO / RESERVA PAISAJISTA						
ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
USOS ESPECIALES	OU1	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE				
	OU2	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE				
ZONA RECREACIÓN	ZR	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL QUE LA GENERE. PERMITIÉNDOSE UN 5% DE ÁREA CONSTRUIDA COMO MÁXIMO				

En ese sentido, el área del predio con la zonificación de Zona de Recreación (ZR), mantiene su condición de agrícola hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación (ZR) mediante evaluación de planificación integral y/o plan específico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa - IMPLA, por lo que no es pasible de albergar edificaciones.

No obstante, el proyecto aprobado considera como planteamiento general y dentro de los cálculos de sustento presentados en el expediente de licencia de edificación, el uso del área



Firmado digitalmente por
 ESPEJO GUTIERREZ Valeria
 Patricia FAU 20131378972 soft
 Motivo: Doy Visto Bueno
 Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
 CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
 FAU 20131378972 soft
 Motivo: Doy Visto Bueno
 Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
 TORRES PENARRIETA Jose
 Victor FAU 20131378972 soft
 Motivo: Doy Visto Bueno
 Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

²⁴ Con Ordenanza Municipal n.º 961 de 3 de febrero de 2016, se aprobó el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, y mediante Ordenanza Municipal n.º 975 de 6 de mayo de 2016, se dispuso la restitución de zonificación urbana y desarrollo de secciones viales metropolitanas en el PDM Arequipa 2016-2025.

²⁵ Conforme al Título III – Zonificación, Capítulo 1: Zonificación y Compatibilidades del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025.

del predio con zonificación de Zona de Recreación (ZR) como 1er sótano, a fin de acondicionar una vía vehicular, estacionamientos, una losa deportiva, edificar un cuarto de residuos sólidos y una estación acelerográfica, entre otros, contraviniendo lo previsto en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigente en relación a la condición de agrícola y su incorporación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico; conforme se detalla en los siguientes párrafos.

Sobre el particular, de la revisión de la Resolución Gerencial n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024, se advierte en el cuadro de áreas a edificar, los siguientes datos:

Imagen n.º 3
Resolución de Licencia de Edificación n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024

AREA TOTAL A EDIFICAR		16458.16			m2	
AREA A EDIFICAR 2DO SOTANO	AMPLIACION	DEMOLICION	REMODELACION			
	881.78	-	-			
AREA A EDIFICAR 1ER SOTANO	1187.12	61.41	99.17			
AREA A EDIFICAR 2ER NIVEL	819.08	-	-			
AREA A EDIFICAR 2DO NIVEL	983.12	-	0.76			
AREA A EDIFICAR 3ER NIVEL	955.76	-	0.76			
AREA A EDIFICAR 4TO NIVEL	956.14	-	0.76			
AREA A EDIFICAR 5TO NIVEL	956.14	-	0.76			
AREA A EDIFICAR 6TO NIVEL	956.14	-	0.76			
AREA A EDIFICAR 7MO NIVEL	956.14	-	0.76			
AREA A EDIFICAR 8VO NIVEL	1001.36	440.60	0.76			
AREA A EDIFICAR 9NO NIVEL	1001.36	-	0.76			
VALOR DE OBRA	S/ 22,054,001.58					

TOTAL Nº DE PISOS/NIVELES:		15(QUINCE)	
Nº Sótano(s)	Y		
Semisótano	NO		
AZOTEA	SI		
MODALIDAD	D		

AREA A EDIFICAR	AMPLIACION	DEMOLICION	REMODELACION	m2
AREA A EDIFICAR 10MO NIVEL	950.61	-	0.76	
AREA A EDIFICAR 11VO NIVEL	944.77	-	0.76	
AREA A EDIFICAR 12VO NIVEL	963.45	-	-	
AREA A EDIFICAR 13VO NIVEL	918.23	-	-	
AREA A EDIFICAR 14VO NIVEL	918.23	-	-	
AREA A EDIFICAR 15VO NIVEL	929.69	-	-	
AREA A EDIFICAR AZOTEA NIVEL	179.04	-	-	

Fuente: Detalle de áreas a construir de la Resolución de Licencia de Edificación n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU.
Elaborado por: Comisión de Control.

De la imagen precedente se advierte que **la licencia de edificación considera un área a edificar de 1,187.12 m² para el 1er sótano**, el cual, según plano PG-03 Arquitectura, Planteamiento General – Sótano 1, se encuentra conformado por el Pabellón B, losa deportiva, cuarto de residuos sólidos, estación acelerográfica, vía vehicular, 140 estacionamientos vehiculares y 48 estacionamientos de bicicleta, conforme a la imagen siguiente:

Imagen n.º 4
Plano PG-03 Arquitectura, Planteamiento General– Sótano 1, aprobado mediante Resolución de Licencia de Edificación n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024



Fuente: Expediente con registro n.º 23526, sobre aprobación de licencia de edificación.
Elaborado por: Comisión de Control.

Ahora bien, superponiendo la distribución del planteamiento integral (que incluye el área a edificar del 1er sótano) y la zonificación del predio de acuerdo a las medidas establecidas en la Hoja Informativa de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios GDU-MDJLBYR de 16 de octubre de 2020, documento que se adjuntó al expediente de licencia y que sustentó el Anexo



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



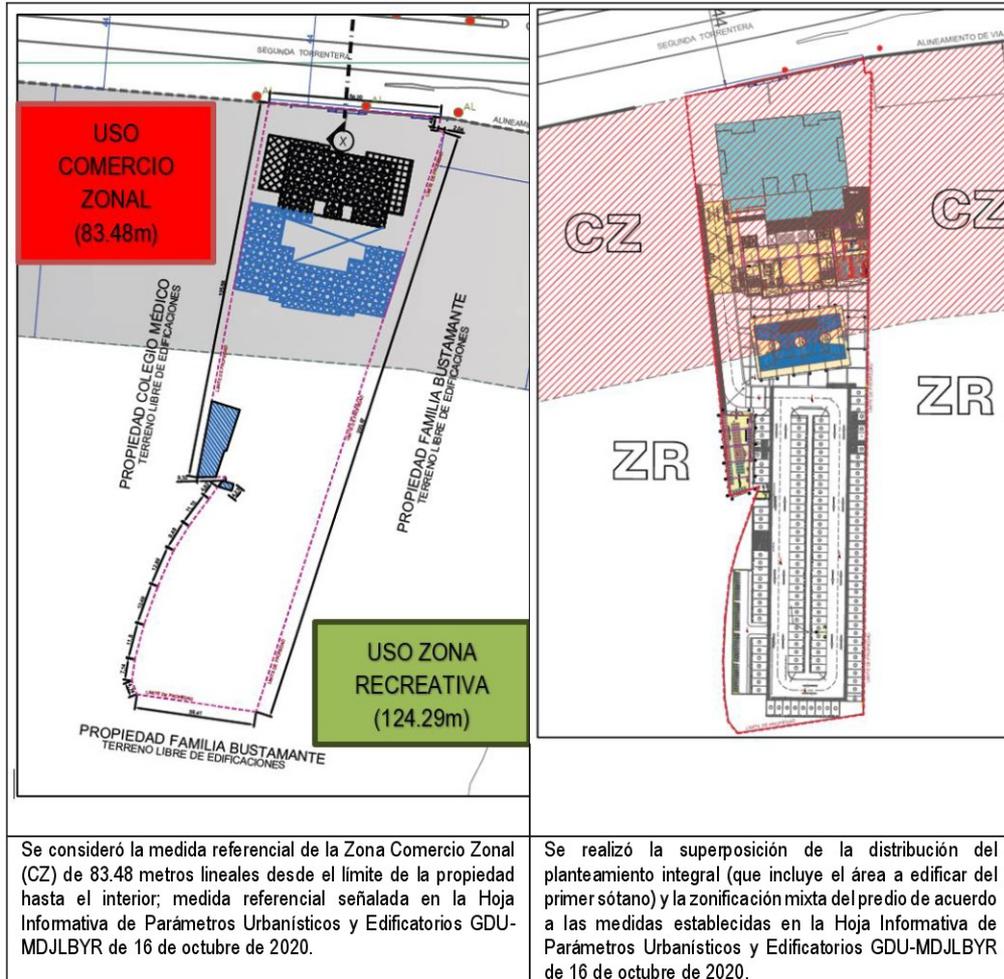
Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

XXII – Informe Técnico Favorable Edificación n.º ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023, se tiene lo siguiente:

Imágenes n.ºs 5 y 6
Plano UL-01 de ubicación aprobado mediante Resolución de Licencia de Edificación n.º 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024



Fuente: Expediente con registro n.º 23526, sobre aprobación de licencia de edificación, presentado el 29 de diciembre de 2023 ante la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero.

Elaborado por: Comisión de Control.

Como se observa en las imágenes precedentes, de acuerdo al planteamiento general del expediente de licencia de edificación se proyectó en el 1er sótano, el cuarto de residuos sólidos, estación acelerográfica, vía vehicular, 140 estacionamientos vehiculares y 48 estacionamientos para bicicleta; edificaciones que se sitúan en el área del predio con Zonificación Recreativa (ZR), contraviniendo lo previsto en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigente, el cual establece que dicha zonificación mantiene su condición de agrícola hasta su incorporación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico, incorporación que no se ha dado en el presente caso.

Cabe resaltar que, de las imágenes satelitales obtenidas mediante el programa Google Earth al 22 de marzo de 2024, se observa la existencia de una losa deportiva con cobertura ligera de malla Raschel de manera parcial (en ambos usos), y 5 estructuras techadas de carácter aparentemente provisional en el área del predio con zonificación de Zona de Recreación (ZR), conforme a la siguiente imagen:



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Imagen n.º 7
Imagen satelital del predio propiedad de la Universidad Continental y sus zonificaciones, según PDM 2016-2025



Imagen obtenida en el programa Google Earth, se realizó la superposición de la distancia referencial establecida para el uso de Comercio Zonal (CZ), atendiendo a la , considerando el área restante como Zona de Recreación (ZR).

Fuente: Captura de pantalla de programa Google Earth, con datos de imágenes de fecha 22 de marzo de 2024.

Elaborado por: Comisión de Control.

Además, de lo obtenido de las imágenes satelitales, a la fecha existen edificaciones de carácter provisional, los cuales contravienen al uso predominantemente agrícola de la zona y el predio en sí, asimismo no se puede determinar si la Universidad Continental ha comunicado o solicitado autorización a la Entidad para implementar dichos módulos en el terreno destinado a Zona de Recreación (ZR); adicional a ello, dentro de las imágenes puede evidenciarse el movimiento de tierras que ha venido dándose en la parte posterior del terreno en el último año:



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Imagen n.º 8
Imagen satelital del predio propiedad de la Universidad Continental
Agosto 2023 y marzo 2024



Fuente: Captura de pantalla de programa Google Earth, con datos de imágenes de agosto 2023 y marzo 2024.

Elaborado por: Comisión de Control.



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
Patricia FAU 20131378972
soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

Ante dicha situación resulta necesario señalar que el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA, establece en su artículo 6º que “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”; asimismo, el numeral 6 del artículo 10º del mismo cuerpo legal, señala que “Si a consecuencia de la Verificación Técnica se constata que la ejecución de las obras se realiza infringiendo las normas, la municipalidad puede disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución que pueden consistir en lo siguiente: Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva. (...)”.

En tal sentido, la normativa urbanística establece que ninguna obra de edificación podrá construirse sin sujetarse a los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral, precisando que la municipalidad puede disponer suspender o cesar de manera provisional la acción constructiva si se constata que la ejecución infringe las normas, situación que viene dándose considerando que según los planos y memorias del expediente se tiene contemplado edificar en Zona de Recreación (ZR) sin la Planificación Integral y/o Plan Específico correspondiente (Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa vigente).

b) Criterio:

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

Artículo 6º.- 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 10º.- Modalidades de Aprobación

(...)

6. Verificación Técnica:

Mediante la Verificación Técnica, la municipalidad respectiva verifica que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes.

(...)

Si a consecuencia de la Verificación Técnica se constata que la ejecución de las obras se realiza infringiendo las normas, la municipalidad puede disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución que pueden consistir en lo siguiente:

- a. Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva.*
- b. Retirar bienes y equipos de construcción de la vía pública e internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.*
- c. Cualquier mandato de hacer para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.*

Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.º 961 de 3 de febrero de 2016, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 5 de febrero de 2016.

“3.6 Zonas de Recreación (ZR)

Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y Clubes deportivos. Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento, y la conformidad correspondiente.

(...)

CUADRO RESUMEN: USOS ESPECIALES / ZONA DE RECREACIÓN / ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL / ZONA MONUMENTAL / ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO / RESERVA PAISAJISTA						
ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
USOS ESPECIALES	OU1	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE				
	OU2	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE				
ZONA RECREACIÓN	ZR	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL QUE LA GENFRF. PERMITIÉNDOSE UN 5% DE ÁREA CONSTRUIDA COMO MÁXIMO				

(...)

c) Consecuencia

El proceso constructivo de edificación en curso con licencia de edificación otorgada por la Entidad, contempla la ejecución de estacionamientos y áreas techadas en área de uso denominado Zona de Recreación (ZR), situación que podría afectar el desarrollo urbano sostenible.



Firmado digitalmente por
ESPEJO GUTIERREZ Valeria
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00



Firmado digitalmente por
CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00



Firmado digitalmente por
TORRES PENARRIETA Jose
Victor FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 08-08-2024 14:46:47 -05:00

III. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LA ORIENTACIÓN DE OFICIO

La información y documentación que la Comisión de Control ha revisado y analizado durante el desarrollo de la Orientación de Oficio al Otorgamiento de Resolución de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, se encuentra detallada en el Apéndice n.º 1.

Las situaciones adversas identificadas en el presente informe se sustentan en la revisión y análisis de la documentación e información obtenida por la Comisión de Control, la cual ha sido señalada en la condición. Se adjunta al presente informe únicamente aquella documentación e información proporcionada por terceros, por cuanto la documentación e información de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero obra en su acervo documentario.

IV. CONCLUSIÓN

Durante la ejecución de la Orientación de Oficio al Otorgamiento de Resolución de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, se ha advertido dos (2) situaciones adversas que afectan o podría afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del mismo, las cuales han sido detalladas en el presente informe.

V. RECOMENDACIONES

1. Hacer de conocimiento al Titular de la Entidad, el presente Informe de Orientación de Oficio, el cual contiene las situaciones adversas identificadas como resultado de la Orientación de Oficio al "Otorgamiento de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero", con la finalidad que se adopten las acciones preventivas y correctivas que correspondan, en el marco de sus competencias y obligaciones en la gestión institucional, con el objeto de asegurar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del mismo.
2. Hacer de conocimiento al Titular de la Entidad, que debe comunicar al Órgano de Control Institucional, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, las acciones preventivas o correctivas adoptadas o por adoptar, respecto a las situaciones adversas contenidas en el presente Informe de Orientación de Oficio, adjuntando la documentación de sustento respectiva.

Arequipa, 8 de agosto de 2024



Firmado digitalmente por ESPEJO
GUTIÉRREZ Valeria Patricia FAU
20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08-08-2024 09:17:48 -05:00

Valeria Patricia Espejo Gutiérrez
Especialista Técnico
Órgano de Control Institucional
Municipalidad Provincial de Arequipa



Firmado digitalmente por CAYLA
MEJIA Yolanda Jimena FAU
20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08-08-2024 09:26:30 -05:00

Yolanda Jimena Cayla Mejia
Integrante de la Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
Municipalidad Provincial de Arequipa



Firmado digitalmente por TORRES
PENARRIETA Jose Victor FAU
20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08-08-2024 14:46:16 -05:00

José Victor Torres Peñarrieta
Jefe del Órgano de Control Institucional
Órgano de Control Institucional
Municipalidad Provincial de Arequipa

APÉNDICE N° 1
DOCUMENTACIÓN VINCULADA A LA ACTIVIDAD

- 1. PROCESO CONSTRUCTIVO DE EDIFICACIÓN EN CURSO CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN SUSTENTADA EN DOCUMENTOS CON PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS NO CONCORDANTES CON LA ZONIFICACIÓN O COMPATIBILIDAD DE USO ESTABLECIDA EN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, PODRÍA AFECTAR EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.**

N°	Documento
1	Oficio n.° 159-2024-MPA/IMPLA de 5 de febrero de 2024.
2	Resolución Gerencial n.° 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024.
3	Título III – Zonificación, Capítulo 1: Zonificación y Compatibilidades; y Cuadro de compatibilidades del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025.
4	Resolución de Licencia de Edificación n.° 692-2016-GDU de 27 de octubre de 2016.
5	Resolución de Licencia de Edificación n.° 139-2020-GDU de 15 de setiembre de 2020.
6	Oficio n.° 142-2024-OSG/MDJLBYR de 10 de julio de 2024.
7	Informe n.°147-2023-SGAIP/GDU/MDJLBYR con fecha 10 de marzo de 2023.
8	Informe n.°180-2024-SGAIP/GDU/MDJLBYR de fecha 7 de marzo de 2024.
9	Informe n.°07-2023-GDU/MDJLBYR de 10 de marzo de 2023.
10	Informe n.°045-2024-GDU/MDJLBYR de 18 de marzo de 2024.
11	Informe n.°061-2024-GDU/MDJLBYR de 15 de abril de 2024.
12	Informe n.°111-2024-GDU/MDJLBYR de 4 de julio de 2024.
13	Hoja Informativa de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios GDU-MDJLBYR de 16 de octubre de 2020.
14	Certificado de Zonificación y Vías n.° 395-2022-MPA-IMPLA de 6 de octubre de 2022.
15	Informe n.° 405-2023-IMPLA/GAT-TUPA de 23 de noviembre de 2023.
16	Anexo XXII – Informe Técnico Favorable – Edificación n.° ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023.
17	Resolución de Gerencia n.°354-2014-GDU-MDJLBYR de fecha 7 de agosto de 2014.
18	Sentencia de Vista n.° 106-2021-3SC de 19 de marzo de 2021.
19	Anexo H – Inicio de obra de 25 de enero de 2024.



Firmado digitalmente por
 ESPEJO GUTIERREZ Valeria
 Patricia FAU 20131378972
 soft
 Motivo: Doy Visto Bueno
 Fecha: 08-08-2024 09:17:17 -05:00

- 2. PROCESO CONSTRUCTIVO DE EDIFICACIÓN EN CURSO CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN OTORGADA POR LA ENTIDAD, CONTEMPLA LA EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS Y ÁREAS TECHADAS EN ÁREA DE USO DENOMINADO ZONA DE RECREACIÓN (ZR), INCOMPATIBLE CON EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, LO CUAL PODRÍA AFECTAR EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.**



Firmado digitalmente por
 CAYLA MEJIA Yolanda Jimena
 FAU 20131378972 soft
 Motivo: Doy Visto Bueno
 Fecha: 08-08-2024 09:25:00 -05:00

N°	Documento
1	Resolución Gerencial n.° 006-2024-MDJLBYR-GDU de 8 de enero de 2024.
2	Título III – Zonificación, Capítulo 1: Zonificación y Compatibilidades del Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025.
3	Plano PG-03 Arquitectura, Planteamiento General – Sótano 1.
4	Hoja Informativa de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios GDU-MDJLBYR de 16 de octubre de 2020.
5	Informe Técnico Favorable Edificación n.° ITF-E-D-2023-0004579 de 24 de noviembre de 2023.



Firmado digitalmente por
 TORRES PEÑARRIETA Jose
 Victor FAU 20131378972 soft
 Motivo: Doy Visto Bueno
 Fecha: 08-08-2024 14:47:24 -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, 08 de Agosto de 2024
OFICIO N° 001438-2024-CG/OC0353

Señor:
Fredy Javier Zegarra Black
Alcalde
Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero
Av. Dolores S/N
Arequipa/Arequipa/Jose Luis Bustamante y Rivero

Asunto : Notificación de Informe de Orientación de Oficio n.° 073-2024-OCI/0353-SOO

Referencia : a) Artículo 8° de la Ley N° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, y sus modificatorias.
b) Directiva N° 013-2022-CG/NORM "Servicio de Control Simultáneo" aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 218-2022-CG, de 30 de mayo de 2022 y modificatoria.

Me dirijo a usted en el marco de la normativa de la referencia, que regula el Servicio de Control Simultáneo y establece la comunicación al Titular de la entidad o responsable de la dependencia, y de ser el caso a las instancias competentes, respecto de la existencia de situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso en curso, a fin de que se adopten oportunamente las acciones preventivas y correctivas que correspondan.

Sobre el particular, de la revisión de la información y documentación vinculada al "Otorgamiento de Resolución de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero", comunicamos que se ha identificado situaciones adversas contenidas en el Informe de Orientación de Oficio n.° 073-2024-OCI/0353-SOO, que se adjunta al presente documento.

En tal sentido, solicitamos comunicar al Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Provincial de Arequipa, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la comunicación del presente Informe, las acciones preventivas o correctivas adoptadas y por adoptar respecto a las situaciones adversas identificadas en el citado Informe, adjuntando la documentación de sustento respectiva.

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Jose Victor Torres Peñarrieta
Jefe del Organo de Control Institucional
Municipalidad Provincial de Arequipa
Contraloría General de la República

(JTP/ycm)

Nro. Emisión: 02926 (0353 - 2024) Elab:(U20872 - 0353)



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: **TAYUGKN**





CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO : OFICIO N° 1438-2024-CG/Oc0353

EMISOR : NOELIA DEL ROCIO MONTES HERNANDEZ - OTROS -
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA - ÓRGANO DE
CONTROL INSTITUCIONAL

DESTINATARIO : FREDY JAVIER ZEGARRA BLACK

ENTIDAD SUJETA A CONTROL : MUNICIP DIST JOSE L BUSTAMANTE Y RIVERO

Sumilla:

De la revisión de la información y documentación vinculada al "Otorgamiento de Resolución de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero", comunicamos que se ha identificado situaciones adversas contenidas en el Informe de Orientación de Oficio n.º 073-2024-OCI/0353-SOO, que se adjunta al presente documento.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20312108284**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000111-2024-CG/0353
2. OFICIO-001438-2024-OC0353 (2)[F]
3. 4_1_titulolll_1_cuadro_compatibilidades[F]
4. INFORME 405-2023-IMPLA-GAT-TUPA[F]
5. OFICIO 159-2024-IMPLA[F]
6. SENTENCIA DE VISTA[F]
7. OO-MDJLBYR(1)[F][F][F][F][F][F][F]

NOTIFICADOR : NOELIA DEL ROCIO MONTES HERNANDEZ - MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA





CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000111-2024-CG/0353

DOCUMENTO : OFICIO N° 1438-2024-CG/Oc0353

EMISOR : NOELIA DEL ROCIO MONTES HERNANDEZ - OTROS -
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA - ÓRGANO DE
CONTROL INSTITUCIONAL

DESTINATARIO : FREDY JAVIER ZEGARRA BLACK

ENTIDAD SUJETA A CONTROL : MUNICIP DIST JOSE L BUSTAMANTE Y RIVERO

DIRECCIÓN : CASILLA ELECTRÓNICA N° 20312108284

TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO : SERVICIO DE CONTROL SIMULTÁNEO - ORIENTACIÓN DE OFICIO

N° FOLIOS : 40

Sumilla: De la revisión de la información y documentación vinculada al "Otorgamiento de Resolución de Licencia de Ampliación de Edificación por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero", comunicamos que se ha identificado situaciones adversas contenidas en el Informe de Orientación de Oficio n.º 073-2024-OCI/0353-SOO, que se adjunta al presente documento.

Se adjunta lo siguiente:

1. OFICIO-001438-2024-OC0353 (2)[F]
2. 4_1_tituloIII_1_cuadro_compatibilidades[F]
3. INFORME 405-2023-IMPLA-GAT-TUPA[F]
4. OFICIO 159-2024-IMPLA[F]
5. SENTENCIA DE VISTA[F]
6. OO-MDJLBYR(1)[F][F][F][F][F][F][F]

