



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



CRS)

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°11-2026-GM-MDSS

San Sebastián 21 de enero de 2026

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTOS:

La Resolución Gerencial N°383-2023-GDUR-MDSS de fecha 29 de diciembre del 2023; Opinión Legal N°27-2026-OGAJ-MDSS/RDIV de fecha 27 de enero de 2026 del Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica; Carta N°60-GM/MDSS-2025 de fecha 29 de diciembre de 2025 del Gerente Municipal; Expediente Administrativo N°3132 de fecha 14 de enero del 2026 que contiene el descargo presentado por el administrado Franklin Astete Quispe en su condición de Presidente de la Asociación Pro Vivienda Villa Unión de San Sebastián; Informe N°020-2025-SGHU-GDUR-MDSS de fecha 20 de enero del 2026 de la Subgerente de Habilitaciones Urbanas; Informe N°055-2026-GDUR-MDSS de fecha 20 de enero de 2026 de la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural; Opinión Legal N°27-2026-OGAJ-MDSS/RDIV de fecha 27 de enero de 2026 del Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido por el Art. 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por Leyes de Reforma Constitucional N°27680, N°28607 y N° 30305 y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme lo establece el Art. IV, del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la Ley N° 27444, los procedimientos administrativos se sustentan en principios: como el de Legalidad, debido procedimiento y de Verdad Material. En ese sentido las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el Derecho; otorgando a los administrados la posibilidad de que expongan sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho; debiendo en el procedimiento, verificar plenamente los hechos que sirven de motivo para sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias autorizadas por Ley;

ANTECEDENTES:

Que, mediante **Resolución Gerencial N°383-2023-GDUR-MDSS** de fecha 29 de diciembre del 2023, mediante la cual se aprueba la Habilitación Urbana de Oficio del predio rustico denominado ADV Villa Unión de San Sebastián, del sector Predio Rustico denominado Filloc Minas Mocco Cobilduyoc- Sector Sucso Aucaylle ubicado en el Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco el cual cuenta con un área total de 30,565.84 m2 que es parte integrante de la partida registral N°02060096 en el Registro de Propiedad Inmuebles de la Oficina Registral del Cusco a favor de la ADV Villa Unión de San Sebastián.

Que, con expediente **CU N°41808** de fecha 05 de octubre del 2025, mediante el cual el administrado **JUAN PAUCCARA MAMANI** solicita oposición al trámite administrativos de inicio de ejecución de obra en la A.D.V Villa Unión de San Sebastián y nulidad de habilitación urbana por cuanto sus lotes de terreno "B" y "F" están considerados como era verde, zona de recreación pública y plaza barrial, hecho que no ha sido consultado a ellos como poseedores de dichos lotes; así también señalan que de acuerdo al Reglamento del Plan Específico de Alto Qosqo se señala que sus lotes de terreno deben ser reubicados.

Que, mediante **Informe N°451-2025-SGHU-GDUR-MDSS** de fecha 15 de diciembre del 2025, la Arq. **YANET MEJIA VILLACORTA** (Sub Gerente de Habilitación Urbana de la MDSS) el cual manifiesta que la habilitación urbana a sido a probado de acorde a las normas vigentes establecidas como son el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023 y el Plan Específico de Alto Qosqo; sin embargo a fin de no afectar derechos de terceros y tomando en cuenta los documentos precedentes por el administrado se debería tomar en cuenta la posibilidad de retrotraer la Habilitación Urbana a la fase de evaluación, mientras los administrados obtiene respuesta de su reclamo presentado ante la Municipalidad Provincial de Cusco.

Que, mediante **Informe Legal N°272-2025-GDUR/AL-MDSS-C** de fecha 22 de diciembre del 2025, el Abog. **CARLOS GUILLERMO PENA MENDOZA** (Asesor de la GDUR de la MDSS), manifiesta que la Habilitación Urbana contenida en la Resolución Gerencial N°383-2023-GDUR-MDSS de fecha 29 de diciembre del 2023, fue aprobada de acuerdo a las normas vigentes establecidas como son el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023 y el Plan Específico de Alto Qosqo, el cual es menester referir que los administrados que formulan nulidad

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



y otros el cual presentan documentos que acreditan derechos de propiedad y posesión los cuales no fueron considerados en el estudio para la aprobación del Plan Específico de Alto Qosqo, el cual fueron considerados como áreas de aporte (estado) propiedades y posesiones particulares; por lo que a fin de no afectar el derecho de los administrados recurrentes, deberá tomarse en cuenta la posibilidad de retrotraer la Habilitación Urbana a la fase de evaluación, para que los administrados puedan tener respuesta de la Municipalidad provincial del Cusco, entidad que aprobó el Plan Específico de Alto Qosqo.

Que, mediante Carta N° 60-GM/MDSS-2025 de fecha 29 de diciembre de 2025, mediante la cual se da INICIO DE PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCION GERENCIAL N° 383-2023-GDUR-MDSS y se corre traslado al Presidente de la ADV Villa Union otorgándole el plazo de 05 días hábiles de notificado, a fin de presentar la absolución, argumentos, elementos probatorios y demás que considere pertinente en resguardo a su derecho de defensa.

Que, con expediente CU 3132 de fecha 14 de enero de 2026, presentado por el administrado Franklin Astete Quispe, mediante el cual hace descargo negativo frente al inicio del procedimiento administrativo de declaración de nulidad de oficio.

ANALISIS:

CONSIDERACIONES GENERALES

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194 señala que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, con personería Jurídica de derecho público y tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y concordante con lo dispuesto en el artículo II de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. La autonomía que la Constitución Política del Perú, establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, respecto de la nulidad de los actos administrativos, el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, establece las **causales de nulidad del acto administrativo** y los denomina como vicios que causan su nulidad de pleno derecho y son:

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

Que, por su parte el artículo 213° del TUO de la LPAG dispone:(...)

- "213.1. En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.
- 213.2 (...) En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.
- 213.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10."

ANALISIS DEL CASO CONCRETO

DE LA SOLICITUD DE NULIDAD

Que, mediante Expediente CU N°41808 de fecha 05 de octubre del 2025, el administrado JUAN PAUCCARA MAMANI solicita oposición al trámite administrativo de inicio de ejecución de obra en la A.D.V Villa Unión de San Sebastián, y nulidad de habilitación urbana por cuanto sus lotes de terreno "B" y "F" están considerados como era verde, zona de recreación pública y plaza barrial, hecho que no ha sido consultado a ellos como

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



poseSIONARIOS de dichos lotes; así también señalan que de acuerdo al Reglamento del Plan Específico de Alto Qosqo se señala que sus lotes de terreno deben ser reubicados.

DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD

Que, mediante Carta N° 60-GM/MDSS-2025 de fecha 29 de diciembre de 2025, se da INICIO DE PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCION GERENCIAL N° 383-2023-GDUR-MDSS y se corre traslado al Presidente de la ADV Villa Union otorgándole el plazo de 05 días hábiles de notificado, a fin de presentar la absolución, argumentos, elementos probatorios y demás que considere pertinente en resguardo a su derecho de defensa.

DEL DESCARGO A LA CARTA DE INICIO DE NULIDAD

Que mediante Expediente CU 3132 de fecha 14 de enero de 2026, el administrado Franklin Astete Quispe, hace su descargo en sentido negativo y solicita que se declare INFUNDADO el inicio del procedimiento administrativo de declaración de nulidad de oficio y se disponga el ARCHIVAMIENTO DEFINITIVO DEL EXPEDIENTE manteniéndose la plena vigencia de la Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS, en mérito a los siguientes fundamentos:

- Que, del Informe Legal N° 272-2025-GDUR/AL-MDSS-C y la Opinión Legal N° 0884-2025-OGAJ-MDSS/RDIV se deja constancia de que los administrados que solicitan la nulidad no acreditan derecho de propiedad alguno, limitándose a invocar una supuesta posesión sobre sectores de las manzanas "B" y "F" sustentada en certificados de posesión, constancias municipales, recibos de autoavaluo y documentos privados, los cuales no constituyen ni sustituyen un derecho real inscrito, ni son idóneos para enervar la titularidad registral de la APV Villa Union.
- Que, se evidencia una contradicción interna en los propios informes administrativos, por un lado, reconocen la validez de la habilitación urbana y la prevalencia del derecho de propiedad de la APV Villa Unión; por otro lado, pretenden retrotraer el procedimiento sin sustento probatorio idóneo, basándose en documentación insuficiente e inidónea, lo que vulnera el principio de legalidad, seguridad jurídica y respeto al sistema registral.
- Que, la Asociación de Vivienda Villa Union de San Sebastián es la única y legítima propietaria del predio matriz sobre el cual se ejecutó y aprobó la habilitación urbana, hecho que se encuentra plenamente acreditado en la SUNARP.
- Que, mediante una compra venta de derechos y acciones la Asociación adquirió una participación equivalente al 21.903153% del área matriz del predio, en mérito a escritura pública debidamente inscrita lo que constituye un derecho real de propiedad.
- Que, no existen derechos reales de terceros sobre el área materia de habilitación urbana, ni en las manzanas "B" y "F" ni en ninguna otra área comprendida en el predio. Las personas que han promovido la nulidad no ostentan derechos reales sino únicamente situaciones de posesión de hecho o vínculos asociativos internos, los cuales no generan ni sustituyen la propiedad.
- Que, la Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS fue emitida como resultado de un procedimiento administrativo regular sustentado en informes técnicos y legales favorables los cuales concluyeron que la habilitación urbana cumple con la normativa urbanística vigente, específicamente con el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023 y el Plan Específico del Alto Qosqo aprobado por Ordenanza Municipal N° 09-2023-MPC.
- Que, las alegaciones de supuesta posesión prolongada formuladas por terceros no generan ni acreditan derecho de propiedad. Tales controversias, en todo caso, corresponden a la vía judicial, no siendo materia de un procedimiento de nulidad de oficio.
- Que, no procede la nulidad total de la Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS, toda vez que dicha resolución se sustenta en un derecho de propiedad válidamente inscrito, en un procedimiento administrativo regular y en informes técnicos y legales que reconocen la titularidad de la APV Villa Union.
- Que, de manera excepcional podría evaluarse una eventual nulidad parcial de la referida resolución únicamente respecto de determinadas fracciones del predio, siempre que se acredite que la zonificación aplicada proviene de un error contenido en el Plan Específico de Alto Qosqo, el cual no fue elaborado ni aprobado por la Municipalidad Distrital de San Sebastián, sino por la Municipalidad Provincial del Cusco mediante Ordenanza Municipal.



"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



DE LA REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO SE PUEDE ADVERTIR LO SIGUIENTE:

Que conforme al artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, las habilitaciones urbanas deben ajustarse estrictamente a los planes urbanos vigentes, no pudiendo generar derechos adquiridos los actos administrativos emitidos en contravención al ordenamiento urbanístico.

Que, la habilitación urbana constituye un **acto administrativo**, mediante el cual la Municipalidad otorga derechos urbanísticos en función del **planeamiento urbano vigente**, siendo la zonificación un elemento esencial para determinar la compatibilidad del uso del suelo y los parámetros urbanísticos aplicables. Es decir, una habilitación urbana debe sustentarse en el plan de zonificación vigente al momento de su aprobación y los informes técnicos y legales que verifican la compatibilidad del uso del suelo.

Que, la habilitación urbana del ADV Villa Unión del distrito de San Sebastián fue aprobada mediante Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS de fecha 29 de diciembre de 2023, sustentada en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2023 y el Plan Específico del Alto Qosqo aprobado por Ordenanza Municipal N° 09-2023-MPC.

Que, mediante Informe N°451-2025-SGHU-GDUR-MDSS de fecha 22 de diciembre de 2025, la Sub Gerente de Habilidadación Urbana de la MDSS, señala que realizada la visita de campo se pudo evidenciar que las manzanas "B" y "F" de la APD Villa Unión San Sebastián están siendo ocupadas con edificación precaria la cual data de acuerdo al registro fotográfico del año 2015 hasta la actualidad, verificándose que la consolidación se dio desde el año 2015 y fue creciendo hasta la actualidad, asimismo, indica que la consolidación de la manzana "B" ya se tenía establecido en el año 2018, hecho que debió ser considerado en el diagnóstico del plan Específico de Alto Qosqo aprobado por la Municipalidad Provincial del Cusco. Señala también que no han sido considerados los lotes de la manzana "B" y "F" por la connotación establecida en el plan Específico del Alto Qosqo, ya que, en dicho plan, las manzanas "B" y "F" se establecen como ZRP-INF Zona de recreación infantil y ZRP-PZ Plaza Barrial respectivamente. Finalmente, señala que a fin de no afectar derechos de terceros y tomando en cuenta los documentos presentados por los administrados debe tomarse en cuenta la posibilidad de retrotraer la habilitación urbana a la fase de evaluación.

Que mediante Expediente CU 3132 de fecha 14 de enero de 2026, el administrado Franklin Astete Quispe, hace su descargo en sentido negativo al inicio del procedimiento administrativo de declaración de nulidad de oficio, sin embargo señala también que podría evaluarse una eventual nulidad parcial de la referida resolución únicamente respecto de determinadas fracciones del predio, siempre que se acredite que la zonificación aplicada proviene de un error contenido en el Plan Específico de Alto Qosqo, el cual no fue elaborado ni aprobado por la Municipalidad Distrital de San Sebastián, sino por la Municipalidad Provincial del Cusco mediante Ordenanza Municipal.

Que, asimismo, respecto del descargo al procedimiento de inicio de nulidad presentado mediante Expediente CU 3132 de fecha 14 de enero de 2026, por el administrado Franklin Astete Quispe, la Sub Gerente de Habilidadaciones Urbanas señala mediante Informe N° 020-2026-SGHU-GDUR-MDSS de fecha 20 de enero de 2026, que se ratifica en lo señalado en el Informe N°451-2025-SGHU-GDUR-MDSS y solicita la nulidad parcial de la resolución que aprueba la Habilidadación Urbana de la APV Villa Unión.

Que, de lo anteriormente señalado por la Sub Gerente de Habilidadación Urbana de la MDSS se puede advertir que, el Plan Específico de Alto Qosqo elaborado y aprobado por la Municipalidad Provincial del Cusco, contiene una zonificación errada respecto de las manzanas "B" y "F" puesto que no tomaron en cuenta que en dichas manzanas ya existían edificaciones precarias que datan todavía desde el año 2015 hasta la actualidad y sin embargo consideraron dichas manzanas como ZRP-INF Zona de recreación infantil y ZRP-PZ Plaza Barrial.

Que, la zonificación es un **elemento esencial** para la aprobación de una habilitación urbana, pues define el uso del suelo, los parámetros urbanísticos y la compatibilidad normativa. En ese sentido, si el plan de zonificación aplicado fue erróneo respecto de determinadas manzanas, ello constituye un vicio en la motivación y en el sustento técnico-legal del acto administrativo (Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS) que aprueba la habilitación urbana de la ADV Villa Unión. No obstante, dicho error no se extiende a la totalidad de las manzanas de la habilitación urbana, sino únicamente a los lotes específicamente identificados.

Que, respecto de la procedencia de la nulidad parcial del acto administrativo debemos mencionar que el artículo 14 del TUO de la Ley N.º 27444 consagra el **Principio de conservación del acto administrativo**, permitiendo que, cuando el vicio sea separable, se mantengan las partes válidas del acto. En el presente caso el error de

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



zonificación es **objetivamente acreditable**, el vicio circunscribe a determinadas **manzanas los cuales pueden ser individualizados técnica y jurídicamente** y la finalidad del acto administrativo puede subsistir respecto de las manzanas no afectadas.

Que, en consecuencia, tomando en cuenta que la zonificación constituye un elemento esencial para la validez de la habilitación urbana **resulta jurídicamente viable declarar la nulidad parcial** de la habilitación urbana aprobada mediante Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS, limitada únicamente a las manzanas en las que se otorgaron derechos urbanísticos incompatibles con la zonificación real y vigente.

Que, mediante **Opinión Legal N°207-2025-GAL-MDSS/RDIV** de fecha 31 de marzo de 2025, el Gerente de Asuntos Legales, OPINA lo siguiente: "**Mediante Resolución de Gerencia Municipal se DECLARE la NULIDAD PARCIAL** de la Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS, de fecha 29 de diciembre de 2023, que aprueba la habilitación urbana de la ADV Villa Union del distrito de San Sebastián en lo que respecta a las manzanas "B" y "F" por un vicio en la motivación y en el sustento técnico legal (...);

Que, por las consideraciones expuestas y de conformidad a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; artículo 2.9 de la Resolución de Alcaldía N°0172-2024-A-MDSS;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. - DECLARAR la NULIDAD PARCIAL de la Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS, de fecha 29 de diciembre de 2023, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; que aprueba la habilitación urbana de la ADV Villa Union del distrito de San Sebastián, en lo que respecta a las manzanas "B" y "F" por un vicio en la motivación y sustento técnico legal, conforme los fundamentos expuestos en la presente.

ARTICULO SEGUNDO. - DECLARAR la conservación del acto administrativo respecto a la validez de las demás manzanas que forman parte de la habilitación urbana aprobada mediante la Resolución Gerencial N° 383-2023-GDUR-MDSS, de fecha 29 de diciembre de 2023, que no están afectadas por el vicio advertido, en aplicación del artículo 14 del TUO de la Ley N° 27444.

ARTICULO TERCERO. - RETROTRAER el procedimiento administrativo de habilitación urbana de la ADV Villa Union del distrito de San Sebastián, a la etapa de evaluación y calificación de las manzanas "B" y "F", disponiendo a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural el pronunciamiento correspondiente.

ARTICULO CUARTO. - NOTIFICAR la presente Resolución al administrado **FRANKLIN ASTETE QUISPE** Presidente de la Asociación Pro Vivienda Villa Union de San Sebastián, con domicilio legal consignado ubicado en Pasaje America 187, del distrito de Wanchaq, Provincia y Departamento del Cusco, de acuerdo a las formalidades y plazos establecidos en el TUO de la Ley N° 27444, encomendando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Notificaciones de la entidad.

ARTICULO QUINTO. - PONER en conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, el contenido de la presente Resolución para los fines que corresponda; asimismo, se dispone la custodia del presente expediente administrativo a la Gerencia en mención, devolviendo los actuados en folios 639.

ARTICULO SEXTO. - DISPONER el deslinde de responsabilidades administrativas a que hubiese lugar de conformidad con lo dispuesto por el numeral 11.3 del artículo 11° del TUO de la Ley N° 27444, para dicho efecto la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural deberá **REMITIR** copia de los actuados a la Gerencia de Recursos Humanos para que mediante el Secretario Técnico de la Comisión de Procedimientos Administrativos Disciplinarios se realice las investigaciones administrativas correspondientes.

ARTICULO SEPTIMO. - ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos, la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional www.munisansebastian.gob.pe de la Municipalidad Distrital de San Sebastián – Cusco.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

Mg. Pedro Ramos Corihuaman
GERENTE MUNICIPAL

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"