



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



orsl

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°153-2026-GM-MDSS

San Sebastián 15 de junio de 2026

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTOS:

La Resolución de Gerencia N°362-2023-GDUR-MDSS-SG de fecha 20 de diciembre del 2023 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; el expediente administrativo N° CU10278 de fecha 25 de febrero del 2025 que contiene la solicitud de nulidad de Resolución de Gerencia N°362-2023-GDUR-MDSS-SG de fecha 20 de diciembre del 2023 presentado por los administrados Maglio Duran Chara, y Segundina Duran Chara, quienes proceden en representación de Maria Natividad Chara de Duran; el expediente administrativo N° CU17356 de fecha 15 de abril del 2025 que contiene la solicitud de reunión presentado por la administrada Natividad Chara Cusi; Informe N°070-2026-RECO-SGHU-GDUR-MDSS de fecha 16 de abril del 2026 de la Subgerente de Habilitaciones Urbanas; Informe Legal N°078-2026-GDUR/AL-MDSS-C de fecha 11 de mayo del 2026 del Asesor Legal GDUR; Informe N°441-2026-GDUR-MDSS de fecha 13 de mayo del 2026 de la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural; Opinión Legal N°301-2026-OGAJ-MDSS/RD/IV de fecha 27 de mayo de 2026 del Director de la Oficina 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 de Gerencia N°362-2023-GDUR-MDSS-SG de fecha 20 de diciembre del 2023 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, se resuelve en su Artículo Primero, declarar aprobada la Habilitación Urbana de Oficio del Predio Rustico denominado ADV DIAMANTE de San Sebastián, Sector Chacayoc, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, de un área total de 1,656.01 m2, parte integrante de la partida electrónica N°03003660, As.29 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral del Cusco a favor de ADV Diamante de San Sebastián, en consecuencia, calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad local; en merito a los considerandos expuestos.(...)

Con Expediente Administrativo N° 10278-2026; los administrados Maglio Duranchara, y Segundina Duran Chara, representantes de la administrada MARIA NATIVIDAD CHARA DE DURAN, solicita la nulidad de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 362-2023-GDUR-MDSS-SG, de fecha 20 de diciembre del 2023.

Que, a través del Informe N° 070-2026-RECO-SGHU-GDUR-MDSS, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, remite el informe técnico correspondiente, en la cual precisa la siguiente conclusión: "3. **CONCLUSIÓN:** Por lo expuesto, se emite opinión técnica por la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de nulidad de la Resolución Gerencial N° 362-2023-GDUR-MDSS, mediante la cual, se aprueba la Habilitación Urbana de oficio de la Asociación de Vivienda Diamante de San Sebastián, debido a que, de la evaluación de la documentación presentada por el administrado, no se advierte documento idóneo que acredite la titularidad registral del predio, ni derecho de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Predios Asimismo, se advierten situaciones de copropiedad no particionada y sectores sin antecedentes registrales definidos, lo cual impide establecer la existencia de un derecho de propiedad exclusivo y debidamente individualizado a favor de la Sra. Natividad Cusi Chara. En consecuencia, no se cumple con el requisito de acreditación de titularidad registral necesario para sustentar una eventual afectación del derecho de propiedad respecto de la Habilitación Urbana aprobada mediante la citada Resolución Gerencial".

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, con Informe Legal N° 078-2026-GDUR/AL-MDSS-C, el Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, realiza el análisis legal del expediente, y precisa la siguiente CONCLUSIÓN: *"Por los fundamentos expuestos precedentemente, y de acuerdo a lo dispuesto por el art. 11.1 y el art. 213 de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por D.S. N° 004-2019-JUS, se debe remitir en el tiempo más breve a Oficina General de Asesoría Jurídica de la MDSS el presente informe y el Informe N° 070-2026-RECO-SGHU-GDUR-MDSS formulado por el arquitecto de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la MDSS, para los fines pertinentes"*

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

Que, la norma del Art. 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por Ley N° 30305, Ley de reforma de los artículos 191, 194 y 203 de la Constitución Política del Perú, señala: *"Las municipalidades provinciales y distritales son Órganos de Gobierno Local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. (...)";* lo que debe ser concordado con lo dispuesto por el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, el que prescribe que *"Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia"*. En este entender, 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, las Entidades Públicas están sometidas al orden e imperio de la Ley, en este entender el numeral 1.1 de la norma del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General- Ley N° 27444, aprobado con D. S. N° 006-20226-JUS, referido al Principio de Legalidad señala: *"Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas."*

Que, el Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala en su artículo 11, respecto a la instancia competente para declarar la nulidad: *"11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley (...)".*

Que, el numeral 202.1, del Art° 202 del DECRETO SUPREMO N° 006-2026-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General: *"202.1 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"*.

Que, el numeral 202.2, del Art° 202 del DECRETO SUPREMO N° 006-2026-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General: *"202.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario. Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo. En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa"*.

Que, de los antecedentes y el marco legal aplicable, se tiene que:

Primero. – De acuerdo a los fundamentos esgrimidos por el administrado, y con respecto a la propiedad del Predio Roccochayoc, el administrado fundamenta la titularidad del predio denominado, a favor de la Sra. Maria Natividad Chara de Duran; sin embargo, del análisis integral de la documentación presentada, no se acredita la existencia de derecho de propiedad inscrito a favor a favor de la citada administrada ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. Ya que el testamento público del señor Pío Chara Quispe, inscrito en la Partida N° 05010245 del Registro de Testamentos constituye un acto jurídico de disposición, que expresa la voluntad del causante respecto a la distribución de sus bienes; sin embargo, dicho instrumento no acredita por sí mismo la titularidad registral del predio, ni genera derecho real oponible a terceros sin su correspondiente inscripción en el Registro de Predios. En tal sentido, carece de eficacia para sustentar la titularidad.

Segundo. – Por otro lado, con respecto a la Copia Informativa de Plano Catastral de la Unidad Catastral N° 31229, adjunto al expediente, este constituye un documento de carácter técnico-

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



referencial, cuya finalidad es la identificación física del predio dentro del catastro rural; sin embargo, **no tiene naturaleza constitutiva de derechos reales ni acredita propiedad.**

Tercero. - Adicionalmente, del informe realizado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, se advierte incongruencia en la identificación del predio, al consignarse la denominación "CAPAC MOCCO", la que es distinta al predio denominado "ROCCOCHAYOC" invocado por el administrado. En consecuencia, el administrado no se acredita la existencia de titularidad registral, exclusiva, vigente y oponible a terceros respecto del predio ROCCOCHAYOC, por lo que el argumento de afectación de propiedad carece de sustento técnico y registral.

Cuarto. - Sobre la supuesta Superposición con la Habilitación Urbana, se tiene que, en la ampliación del testamento de Pío Chara Quispe, inscrito en la Partida N° 05010245 del Registro de Testamentos, se dispone que el predio denominado "Roccocchayoc" deja para sus dos hijos en partes iguales, correspondiendo el 50% a cada uno. En ese sentido, el derecho invocado por la Sra. María Natividad Chara de Durán no reviste carácter absoluto ni exclusivo, en tanto el referido bien también corresponde a su coheredero, el Sr. Benigno Chara Cusi. Asimismo, se advierte la existencia de una disposición sucesoria a favor de más de un heredero, lo que configura una situación de copropiedad o comunidad hereditaria no particionada, resultando necesario la formalización de un acto de división y partición que determine de manera individualizada la titularidad de cada uno. En tal contexto, dicha situación implica la **inexistencia de delimitación física** y jurídica del derecho que corresponde a cada heredero respecto del predio denominado "Roccocchayoc".

Que, mediante **Opinión Legal N°301-2026-OGAJ-MDSS-C/RDIV** de fecha 27 de mayo de 2026, el Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica, OPINA lo siguiente: Es IMPROCEDENTE, la solicitud de NULIDAD DE RESOLUCION DE GERENCIA N° 362-2023-GDUR-MDSS-SG, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DEL 2023, contenida en el Expediente Administrativo N°10278-2025, presentado por los administrados Maglio Duran Chara, identificado con DNI N° 23881310, y Segundina Duran Chara, identificado con DNI N° 23891632, quienes proceden en representación de MARIA NATIVIDAD CHARA, identificada con DNI N° 23898847.

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;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de nulidad de la Resolución de Gerencia N°362-2023-GDUR-MDSS-SG de fecha 20 de diciembre del 2023 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, presentada por los administrados Maglio Duran Chara, identificado con DNI N° 23881310, y Segundina Duran Chara, identificado con DNI N° 23891632, quienes proceden en representación de MARIA NATIVIDAD CHARA, identificada con DNI N° 23898847; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. - En virtud a lo resuelto en el Artículo Primero de la presente, **REMITIR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural para conocimiento y fines que corresponda. Asimismo, se dispone la custodia del presente expediente administrativo a la Gerencia en mención, devolviendo los actuados en folios 148.

ARTICULO TERCERO. - NOTIFICAR la presente Resolución a los administrados **Maglio Duran Chara** en su domicilio consignado ubicado en la Calle Belen S/n del distrito de Accha, provincia de Paruro y departamento del Cusco; y, **Segundina Duran Chara** en su domicilio consignado ubicado en la Calle Suarez N°10, del distrito de San Jerónimo, provincia y departamento del Cusco, quienes proceden en representación de MARIA NATIVIDAD CHARA; encomendando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización de la Entidad.

ARTICULO CUARTO. - 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

Abog. Ruben Salas Iñuñosa
GERENTE MUNICIPAL

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"

