

Sachaca, 24 de Febrero del 2021

VISTOS:

La Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS, el Escrito con N° de Registro 5998-2020, el Escrito con N° de Registro 6262-2020, el Escrito con N° de Registro 6263-2020, el Dictamen N° 023-2021-MDS de Gerencia de Asesoría Jurídica, el Proveído N° 228-2021 del Despacho de Alcaldía, y;

CONSIDERANDO:

Que conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N° 27680 y N° 28607, las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; en este sentido, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que la autonomía que la Constitución Política del Perú otorga a las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, mediante la Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS en su Artículo Primero se Declara la Nulidad de Oficio de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N°208-2018-GDU-MDS de fecha 13 de agosto del 2018 que otorga Licencia de Habilitación Urbana Nueva para uso de vivienda con construcción simultánea y con venta garantizada de lotes bajo modalidad "C" Aprobación de Proyecto con Evaluación Previa por Comisión Técnica, para los predios denominados: a) Fundo San Agustín Predio Rural Lote 1 Sección "A" U.C. 20913 Ficha Registral No. 222008 y Partida Registral No. 04007146; y, b) Fundo San Agustín Predio Rural Lote 2 Ficha Registral No. 222010 y Partida Registral No. 04007148, ambos ubicados en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, en su Artículo Segundo se Encarga a Gerencia Municipal que se realicen las acciones necesarias para el deslinde de las responsabilidades a que hubiera lugar como consecuencia de la nulidad de oficio declarada y en su Artículo Tercero se Encarga a Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro que ponga en conocimiento la presente Resolución de Alcaldía a la Fiscal Provincial de Medio Ambiente (Caso 201-2020-3) , en vista de los requerimientos por ella efectuados y que se han detallado en los antecedentes de esta Resolución de Alcaldía.

Que, mediante el Escrito con N° de Registro 5998-2020 don Juan Carlos Huamán Pérez interpone Recurso de Reconsideración en contra de la Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS en merito a los fundamentos que se exponen.

Que, mediante el Escrito con N° de Registro 6262-2020 don Lorenzo Mejía León solicita la nulidad del procedimiento relacionado a la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N°208-2018-GDU-MDS, dado que ya no tiene derecho de propiedad alguno sobre los predios a que se refiere la citada Resolución, siendo la actual propietaria la Asociación Urbanización Residencial Villa Verde de Sachaca, conforme se acredita de la inscripción contenida en las fichas 222008 y 222010 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa.

Que, mediante el Escrito con N° de Registro 6263-2020 don Juan Carlos Huamán Pérez amplía su escrito de Reconsideración, aportando medios probatorios.

Que, mediante el Dictamen N° 023-2021-MDS Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el artículo II del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 (LPAG), establece que dicha norma "contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales". Mientras que el artículo III del Título Preliminar de la LPAG, señala que es finalidad de dicha norma "establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general". Conforme a lo dispuesto por los numerales 120 y 217 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General - LPAG frente a un acto que supone viola, afecta desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo procede su contradicción por la vía administrativa en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. El artículo 218 del TUO de la LPAG, señala que el recurso de reconsideración debe ser interpuesto dentro de los 15 días perentorios, posteriores a la notificación de la resolución recurrida. Sobre ello el Dr. Juan Carlos Morón Urbina, señala que "Por seguridad jurídica los actos administrativos no pueden estar indefinidamente expuestos al riesgo de una revisión vía recurso, solo se admite cuestionarlos dentro del plazo perentorio de 15 días hábiles desde su comunicación". Para tal efecto el recurrente ha sido notificado con la resolución recurrida el día 19 de noviembre de 2020, motivo por el cual ha presentado el recurso impugnatorio (10 de diciembre del 2020) dentro del plazo habilitado para tales fines. De conformidad con el artículo 219 del citado TUO, el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. Sin embargo, en los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. En este caso la LPAG faculta al administrado a interponer este tipo de recurso ante la autoridad emisora, para intentar revertir la situación en sede administrativa, claro está obviando el requisito de la nueva prueba, ahora bien de la revisión del recurso de reconsideración el mismo cumple con señalar el acto que se recurre y los requisitos previstos en el artículo 124 del TUO de la LPAG. El recurrente alega como fundamentos de su reconsideración que :a) La calidad de urbano del predio materia de la habilitación es anterior a la entrada en vigencia del Plan Director 2016-2025 e inclusive es anterior a la vigencia del Plan Director 2002-2015; esto debido a que la calidad de urbano del predio materia de la habilitación urbana proviene de la Resolución Municipal 220-R que aprueba los estudios definitivos con fines de vivienda R-3 y que ocupa un área de 215000.00 m2 que corresponden al terreno matriz del cual se independizaron los inscritos en las fichas 222008 y 222010 del Registro de Predios de Arequipa. Esta Resolución fue expedida el 20 de noviembre de 1987 cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos por la Ley. Asimismo, con fecha 31 de marzo del 2014 la Municipalidad Provincial de Arequipa expide el Certificado de Zonificación No. 92-2014 el cual acredita la zonificación urbana del predio. De lo expresado anteriormente se tiene que la calidad de urbano del predio materia de habilitación urbana tiene su origen el 20 de noviembre del año 1987; y esta zonificación tiene su continuidad en el tiempo acreditada con el Certificado de Zonificación No. 92-2014. b) Tomando en consideración la Resolución



Municipal 220-R y el Certificado de Zonificación No. 92-2014, con fecha 26 de enero del 2017 el IMPLA mediante Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG reconoce **UN ERROR MATERIAL POR OMISION** y que el predio materia de habilitación urbana debió incluirse dentro del Plan Director 2016-2020, esto dicho de otra forma implica el reconocimiento por parte del IMPLA y por tanto de la Municipalidad Provincial de Arequipa de que el predio **FUE URBANO DESDE EL 20 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 1987**, consecuentemente los fundamentos contenidos en la parte considerativa de la resolución mencionada son aplicables también en caso del Plan Director 2002-2015 toda vez que este reconocimiento preexiste a la fecha de aprobación de la Ordenanza Municipal N° 160 y su adecuación por Ordenanza Municipal N° 495. c) En la impugnada se pretende desconocer la validez legal de la Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG señalando que para modificar el Plan Director 2016-2025 se requiere Sesión de Concejo Municipal y Ordenanza Municipal, al respecto se manifiesta que existe el marco normativo que sustenta lo resuelto por la Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG, dado que el artículo 6 literal e) de la Ordenanza Municipal N° 875-2014 que crea el IMPLA señala que es función de al organismo la "actualización y reajuste de la zonificación general de la provincia de Arequipa", esto quiere decir que la Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG tiene plena validez. d) Debe considerarse que la Resolución Municipal 220-R expedida el 20 de noviembre del 1987, el Certificado de Zonificación N° 92-2014 y la Resolución Gerencial No. 010-2017-MPA/IMPLA-GG **NO HAN SIDO MATERIA DE IMPUGNACION EN VIA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL**, consecuentemente el desconocer los actos administrativos que contienen no solamente es arbitrario, también ilegal y se podría configurar el delito de abuso de autoridad; toda vez que mediante la resolución impugnada se está desconociendo la validez de actos administrativos firmes. e) En cuanto a lo ordenado mediante auto de vista 314-2017, tanto la Resolución Municipal 220-R, como el Certificado de Zonificación N° 92-2014 son de fecha anterior al citado auto el mismo que se refiere única y exclusivamente al contenido del Plan Director 2016-2020, no es factible aplicarlos en forma retroactiva a actos administrativos que son anteriores a la expedición de la medida cautelar, en este sentido la Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG, solamente corrige una situación preexistente a la medida cautelar; dicho de otro modo lo ordenado por el auto de vista 314-2017 no es de aplicación en el presente procedimiento de habilitación urbana. f) También debe tenerse presente lo expresado por el artículo 14 del TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones: "Ninguna modificación al plan de desarrollo urbano podrá establecer una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso de suelo inferior a los indicados en los documentos previos, definidos en el presente artículo, y que fueron emitidos en base a una zonificación aprobada de conformidad con lo establecida en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano". En el presente caso el Certificado de Zonificación N° 92-2014 fue otorgado dentro de un procedimiento regular y nunca fue impugnado, consecuentemente tiene plena validez. Del detalle de los fundamentos de la impugnación contenidos en el recurso de reconsideración de fecha 10 de diciembre del 2020 (Reg.5998) Gerencia de Asesoría Jurídica señala que: **En lo que respecta a los fundamentos a) , b) , c) y d)**.- Estos se refieren a los alcances de la Resolución Municipal de fecha 20 de noviembre de 1987 y el Certificado de Zonificación y Vías N° 92.2014-MPA/GDU/SGAHC de fecha 31 de marzo del 2014 con respecto a los predios que son materia de este informe. A este respecto, tal como lo señala la resolución impugnada, la Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG de fecha 26 de enero del 2017 emitida por el IMPLA resolvió: **Artículo Primero.- Reconocer el error material por omisión en el Plano de Zonificación Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025, en el que se consigna el predio materia de aclaración por error material por omisión con zonificación (ZA), Zona Agrícola, siendo que en los actos administrativos recaídos en el Certificado Zonificación Vías Nro.92-2014-MPA/GDU/SGAHC de fecha 31 de Marzo del año 2014, y Resolución Municipal Nro. 220-R de fecha 20 de noviembre del año 1987, se establece la zonificación de R-3, residencial de media densidad, correspondiendo establecer concomitantemente la zonificación de Residencial de Densidad Media 1 (RDM-1), todo ello respecto del predio con una superficie de 21.1492 Has. Inscrito en la Partida Registral Nro. 04007106 ante de la Zona Registral No. XII Sede- Arequipa, terreno que se encuentra ubicado en la jurisdicción del distrito de Sachaca. Artículo Segundo.- Comunicar a la Municipalidad Provincial de Arequipa con la presente para su conocimiento y ratificación oportuna para la rectificación del Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025 mediante Ordenanza Municipal, en virtud de lo establecido en el Reglamento.** Sin embargo, como se tiene expuesto en la Resolución que se impugna, encontramos que al Ordenanza Municipal 961 no recoge tal corrección del "error" señalado por el de los antecedentes **NO SE EVIDENCIA** que la corrección del "error material por omisión" que se señala en la mencionada Resolución Gerencial N° 010-2017-MPA/IMPLA-GG. De modo tal, que debe tenerse presente que la propia Ordenanza Municipal estableció expresamente en su Octava Disposición Final señaló que: **El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 y su Reglamento prevalece respecto a cualquier norma, regional o distrital; y, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza Municipal siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 49, Capítulo XIII del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado con D.S. 004-2011-VIVIENDA.** (Subrayado es nuestro); siendo ello así, es claro que la Ordenanza Municipal N° 961 que determina que los predios materia de este Informe se encuentran zonificados como **AREA AGRICOLA** prevalece sobre cualquier otra norma y no le corresponde a esta administración edil cuestionar los alcances ni las disposiciones de tal Ordenanza Municipal sino observar y cumplir sus normas, en tanto así obliga a su actuación el principio de legalidad que impera en la administración pública. Así los hechos, el PDM 2016-2025 del que forman parte los **PLANOS** (Los Planos del PDM Arequipa, señalan y delimitan las propuestas de intervención, la zonificación establecida y los distintos sistemas de ordenación) no fue modificado con el objeto de que el predio ya mencionado ostentara una zonificación de RDM-1 y no una de ZA (Zona Agrícola), por lo que es claro que tal predio mantuvo su condición de ZA. Concluyendo, entonces, Gerencia de Asesoría Jurídica reitera que el impugnante no logra desvirtuar lo que el Informe N° 268-2020-SGOPHUC-GDUJ-MDS de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Municipalidad determinó y que sustentó la nulidad declarada, que: **"3...A este respecto, es pertinente precisar que el predio materia de Habilitación Urbana según el Plano de Zonificación y Usos del suelo del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, se encuentra ubicado en Área Agrícola (AA).Asimismo según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, el predio se encuentra ubicado en Zona Agrícola (ZA)." De modo tal, que como se tiene ya expuesto en este procedimiento, tanto el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 aprobado por Ordenanza Municipal N° 160 del 14 de noviembre del 2020, como el Plan de Desarrollo Metropolitano del Arequipa 2016-2025 aprobado por Ordenanza Municipal N° 961 de fecha 03 de febrero del 2016 tienen rango de Ley, y se constituyen en instrumentos**





técnico-normativos de primer orden que orientan la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas conformadas por las jurisdicciones distritales y toda norma sobre tales asuntos se subordina a lo establecido en dichos Planes. Conforme lo expuesto, a criterio de Gerencia de Asesoría Jurídica, los fundamentos analizados del impugnante carecen de fundamento. **En lo que respecta al fundamento e)** que sostiene literalmente: " en cuanto a lo ordenado mediante auto de vista 314-2017, tanto la Resolución Municipal 220-R, como el Certificado de Zonificación No.92-2014 son de fecha anterior al citado auto el mismo que se refiere única y exclusivamente al contenido del Plan Director 2016-2020, no es factible aplicarlo en forma retroactiva a actos administrativos que son anteriores a la expedición de la medida cautelar... dicho de otro modo lo ordenado por el auto de vista 314-2017 no es de aplicación en el presente procedimiento de habilitación urbana. A este respecto, se debe reiterar que el Auto de Vista N° 314-2017 expedido por la Primera Sala de Apelaciones, señala textualmente, en su parte resolutoria: "...6 **DECLARAR FUNDADA** la Medida Cautelar Anticipada, solicitada por la Fiscalía Provincial Especializada en Materia Ambiental de Arequipa, en contra de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Instituto Municipal de Planeamiento y la Gerencia de Desarrollo Urbano del Municipio Provincial de Arequipa, consistente en suspender todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado por Ordenanza Municipal 961, en relación a los siguientes puntos: **La aprobación de planes específicos y habilitaciones urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2025 aprobado por OM 160 y adecuado por la OM 495-2007** (negrita es nuestra). Y efectivamente, conforme al Informe Técnico de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Municipalidad se encuentra determinado que la zonificación de los predios inscritos en las Partidas 004007146 y 004007148 (materia de Habilitación) están ubicados en el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 en Área Agrícola (AA) ; y , en el Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, en Zona Agrícola (ZA); de modo la expedición de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 208-2018-GDU-MDS de fecha 13 de agosto del 2018 se encuentra en este supuesto, en cumplimiento de tal mandato judicial el procedimiento de su otorgamiento debió ser suspendido en su oportunidad. **En lo que respecta al fundamento f)** donde señala el impugnante que el Certificado de Zonificación N° 92-2014 fue otorgado dentro de un procedimiento regular y nunca fue impugnado consecuentemente tiene plena validez y que debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 14 del TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; debemos precisar que, cualquier cuestionamiento a lo que dispuesto por el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 en Área Agrícola (AA) ; y , en el Plan de Desarrollo Metropolitano PDM 2016-2025, en Zona Agrícola (ZA) en cuanto a la zonificación que éstos le otorgó a los inmuebles materia de este Informe no es cuestionable por esta administración. **En lo que respecta a los argumentos contenidos en el documento de registro 6263 de fecha 18 de diciembre del 2020 y de los argumentos señalados en el documento de registro 6262 de Fecha 19 de diciembre del 2020.** Señala el impugnante que no es propietario del predio materia de Licencia de Habilitación otorgada mediante Resolución N° 208-2018-GDU-MDS, pues éstos fueron transferidos a la Asociación Urbanización Residencial Villa Verde de Sachaca conforme lo acredita con la copia de la Escritura Pública N° 510 de fecha 16 de septiembre del 2020 otorgada ante Notario Público Roberto Delgado Valdivia, transferencia debidamente inscrita como aparece en el certificado literal de las fichas respectivas. Conforme a lo expresado el sujeto pasivo del procedimiento de nulidad de oficio o "administrado" es la Asociación y no el impugnante, debiendo aplicarse el principio de eficacia del acto administrativo y aplicarse el artículo 12° de la Ley N° 27444. De este modo, la transferencia de propiedad a favor de la tal Asociación se efectuó con antelación a la fecha en que se expidió la Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS; la administración no puede desconocer tal hecho, de lo contrario tendrá que indemnizar por los daños ocasionados a todos los miembros de la Asociación que bordean los 258 asociados. Finalmente, señala que el acto administrativo contenido en la Resolución Gerencial N° 208-2018-GDU-MDS se ha consumado por lo que no puede retrotraerse sus efectos, al haberse transferido la propiedad a terceros que darán uso urbano al predio. **En cuanto al documento de Registro 6362.-** Señala don Lorenzo Mejía León que no tiene ningún derecho sobre la Licencia de Habilitación Urbana otorgada mediante Resolución N° 208-2018-GDU-MDS dado que no tiene derecho de propiedad alguno sobre los predios a que se refiere la citada resolución, siendo su actual propietaria la Asociación Residencial Villa Verde de Sachaca conforme se acredita con la inscripción contenida en las fichas 222008 y 222010. Respecto de estos documentos y los argumentos vertidos en ellos, se debe indicar que: De la revisión de los antecedentes aparece que a través de los Oficios N° 023-2020-MDS-ALC, N° 026-2020-MDS-ALC, N° 027-2020-MDS-ALC y Oficio N° 028-2020-MDS-ALC se comunicó a los titulares de la Resolución de Habilitación Urbana N° 208-2018-GDU-MDS de fecha 13 de agosto del 2018 (entre ellos al Sr. Juan Carlos Huamán Pérez y al Sr. Lorenzo Mejía León) la decisión de la Municipalidad Distrital de Sachaca de iniciar el procedimiento de nulidad de oficio de tal Resolución por las razones allí expuestas. El impugnante el Sr. Juan Carlos Huamán Pérez en sus escritos de fecha 2 de julio del 2020 y 31 de agosto del 2020 expone sus argumentos para pedir la nulidad del procedimiento de nulidad de oficio que nos ocupa, sin embargo el recurrente nunca puso de conocimiento de la entidad la identidad de las terceras personas que pudiesen tener derechos conexos a la declaración de nulidad de la Licencia de Habilitación Urbana, no obstante que ya el propio recurrente como propietario de los lotes inscritos en las Partidas 04007146 y 04007148 (a los que se refiere la Licencia de Habilitación Urbana N° 208-2018-GDU-MDS) los había transferido a la Urbanización Residencial Villa Verde de Sachaca como aparece en las copias de las Partidas Registrales emitidas el 16 de octubre del 2020; faltando de este modo al deber de actuar bajo el principio de buena fe procedimental , como está obligado a tenor de lo que dispone el artículo IV , numeral 1.8 del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444. Así, contrario sensu a lo que señala el artículo 71.1 del TUO citado, si durante la tramitación de un procedimiento no es advertida la existencia de terceros, como efectivamente sucedió, con anterioridad a la expedición de la resolución recurrida, la administración no podía ejercer dicha notificación por las razones anteriormente expuestas. De igual manera, el Sr. Lorenzo Mejía León, recién en documento de fecha 18 de diciembre del 2020 señala que no tiene ningún derecho sobre los predios, aludiendo a la misma transferencia ya señalada en el numeral anterior. Ahora bien, estando a que ha sido acreditado que la Urbanización Residencial Villa Verde de Sachaca resulta siendo un tercero que ha adquirido derechos de buena fe sobre los predios , resulta de aplicación lo señalado por el artículo 12° del TUO de la Ley N° 27444 que señala: **Artículo 12 : Efectos de la declaración de nulidad.12.1 La declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro.** De modo tal , que la nulidad de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 208-2018-GDU-MDS se configura al momento de su expedición, pues





reiteramos, tal Resolución incurrió en los vicios de nulidad que se fundamentaron en los considerandos de la Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS y que a consideración de Gerencia de Asesoría Jurídica no han sido desvirtuados por los argumentos de la reconsideración interpuesta; por lo tanto, es claro que, al no tener conocimiento de terceros afectados de buena fe, para declarar la nulidad de la Licencia de Habilitación Urbana. A esta consecuencia coadyuvó el propio administrado, por lo que la actuación de la Municipalidad se enmarca dentro de los supuestos contemplados en el artículo 238 numerales 238.2 y 238.3 de la LPAG. Pese a lo anteriormente expresado, lo cierto es que el presente procedimiento recursal no puede ser analizado dejando de lado el artículo 12 de la LPAG mencionado, en este sentido corresponde analizar los alcances del acto declarado nulo. Así, la norma impone que el acto declarado nulo tenga efectos declarativos es decir desde su expedición (en nuestro caso desde el 13 de agosto del 2018). Sin embargo, no podría retrotraerse los efectos del acto sin perjudicar a terceros de buena fe; así resulta incuestionable que existe una colisión de principios, pues si bien por un lado la declaratoria de nulidad de la resolución de habilitación urbana se ampara en el principio de legalidad; de otro lado, los derechos adquiridos por terceros de buena fe, encuentran amparo en el principio de seguridad jurídica. El respecto en el Expediente N° 016-2002-AI/TC, el Tribunal Constitucional consideró que "la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad", por lo tanto debe ponderarse la confrontación de ambos principios en aplicación del principio de razonabilidad, entonces debe valorarse si la afectación de un principio en salvaguarda del otro resulta idónea y debe ser tolerable por la administración. En este sentido, Gerencia de Asesoría Jurídica considera que la propia LPAG en el artículo 12, da un valor preponderante al principio de la seguridad jurídica al haber recogido la figura del efecto declarativo de nulidad del acto y la imposibilidad de retrotraer sus efectos. Ahora bien, es claro que resulta necesaria la intervención de la administración para declarar la nulidad del acto, por cuanto le corresponde velar por el ordenamiento jurídico (principio de legalidad), sin embargo esta intervención se ha producido cuando existen derechos de terceros adquiridos de buena fe, por lo que de ejecutarse medidas de ejecución forzosa para retrotraer los efectos de la declaración de nulidad, debe evaluarse que el daño que se causaría en salvaguarda del principio de legalidad sería desproporcionalmente mayor a aquel escenario en el que el acto administrativo surta efectos respecto a los terceros de buena fe. Por estas consideraciones Gerencia de Asesoría Jurídica es de la opinión que Se emita Resolución de Alcaldía que resuelva: Declarar Fundado en parte el recurso de Reconsideración interpuesto por Juan Carlos Huamán Pérez en contra de la Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS, por las consideraciones expuestas. En consecuencia, Precisar que los efectos de la nulidad declarada de oficio con respecto a la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 208-2018-GDU-MDS de fecha 13 de Agosto del 2018 no afectan a los terceros de buena fe que hayan adquirido derechos sobre los predios a que se refiere tal Licencia de Resolución de Habilitación Urbana, inscritos en la Ficha Registral 222008 hoy Partida Registral N° 04007146 y Ficha N° 222010, hoy Partida Registral N° 04007148 del Registro de Predios de la zona registral XII- Sede Arequipa. Estando a las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y a la parte considerativa de la presente.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR FUNDADO EN PARTE EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN INTERPUESTO POR DON JUAN CARLOS HUAMÁN PÉREZ MEDIANTE EL ESCRITO CON N° DE REGISTRO 5998-2020 EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 242-2020-MDS, ELLO POR LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS.

ARTÍCULO SEGUNDO: PRECISAR que los efectos de la nulidad declarada de oficio mediante la Resolución de Alcaldía N° 242-2020-MDS, con respecto a la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 208-2018-GDU-MDS de fecha 13 de Agosto del 2018, no afectan a los terceros de buena fe que hayan adquirido derechos sobre los predios a que se refiere tal Licencia de Resolución de Habilitación Urbana, inscritos en la Ficha Registral 222008 hoy Partida Registral N° 04007146 y Ficha N° 222010, hoy Partida Registral N° 04007148 del Registro de Predios de la Zona Registral XII- Sede Arequipa.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR EL CUMPLIMIENTO de la presente Resolución de Alcaldía a Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y a Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro y **PONGASE A CONOCIMIENTO** de don Juan Carlos Huamán Pérez, don Lorenzo Mejía León, doña Rita Edith Huamán Rosado de Mejía, doña Maryori Andreina Tejada Ramos y de Gerencia de Asesoría Jurídica.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SACHACA

Abog. César Elías Moscoso Rojas
Secretario General

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SACHACA

Señor Emilio Díaz Pinto