



Municipalidad Distrital de Ventanilla  
Gerencia Municipal

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°597-2025/MDV-GM

Ventanilla, 28 de noviembre de 2025

### EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

#### VISTOS:

El informe N°190-2025/MDV-GAH, emitido por la Gerencia de Asentamientos Humanos por el cual solicita la Nulidad de Oficio de Constancia de Posesión N° 004326 sobre el predio ubicado en la Mz. C, Lt. 3, AA. HH. Bañeros 5to. Sector, Ventanilla - Callao, otorgado a favor de **Enith Cleri Solano Bayes** y el Informe N°472-2025/MDV-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y;

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo N°194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece los Principios que rigen en todo procedimiento administrativo, especialmente sobre el Principio de Legalidad, señalando que 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, estableciendo en el numeral 1.2 del mismo artículo IV del Título Preliminar, reconocer a los administrado el goce de los derechos y garantías del debido procedimiento administrativo, que comprende de modo enunciativo, entre otros, el derecho de impugnar las decisiones que los afecten;

Que, el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar del mencionado TUO, respecto a los Principios del Procedimiento Administrativo, establece como uno de ellos al Principio de Privilegio de controles posteriores, señalando que en la tramitación de los procedimientos administrativos, se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior, reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz;

Que, concordante con la normatividad descrita precedentemente, el numeral 34.1 del artículo 34° del mismo TUO de la Ley, señala que por fiscalización posterior, la entidad ante la que se ha realizado un procedimiento de aprobación automática, evaluación previa o haya recibido la documentación a que se refiere el artículo 49°, queda obligada a verificar de oficio mediante el sistema de muestreo, la autenticidad de las declaraciones, de los documentos, de las informaciones y de las traducciones proporcionadas por el administrado;

Que, el artículo 1° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de



**Municipalidad Distrital de Ventanilla**  
**Gerencia Municipal**

normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta;

Que, asimismo, el artículo 3° de la citada ley, dispone respecto a los requisitos de validez de los actos administrativos, que *"Son requisitos de validez de los actos administrativos: 1. Competencia. - Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión. 2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación. 3. Finalidad Pública. - Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad. 4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. 5. Procedimiento regular. - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación."*

Que, el artículo 10° de la precitada norma, establece que: *"son vicios de 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 algunos de sus requisitos de validez, salvo que se presenten 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 lo que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplan 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, el artículo 117° numeral 117.2 de la norma acotada, señala que los administrados en forma individual o colectiva, puede ejercer el derecho de petición administrativa que comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia;

Que, el artículo N° 120 numeral 120.1 del TUO de la Ley N° 27444, señala que frente a un acto que supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos y el numeral 120.2 del mismo cuerpo legal, menciona que para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe N°472-2025/MDV-GAJ, indica que, los artículos 24° y 26° de la Ley N° 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, señalan que los



**Municipalidad Distrital de Ventanilla  
Gerencia Municipal**

certificados o constancia de posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y son exclusivamente para los fines a que se refiere el presente título (facilidades para la prestación de servicios básicos), sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular;

Que, el artículo 7° de la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, establece los requisitos para la obtención de una Constancia de Posesión, los cuales son: (i) Solicitud Simple dirigida al Alcalde Municipal, (ii) Declaración Jurada de domicilio del solicitante; y (iii) documentos que acrediten un (1) año de vigencia de posesión del predio (partida de nacimiento de los hijos, matrícula de recibo de colegio, factura de pago, DNI con la dirección donde pide la constancia, entre otros);

Que, en el presente caso, la administrada Karla del Rocío Martínez, al tomar conocimiento que el señor Enith Cleri Solano Bayes había obtenido una Constancia de Posesión sobre el predio ubicado en la Mz. C Lt. 3 AA. HH. Balnearios 5° Sector – Ventanilla – Callao, lugar donde ella reside y domicilia con sus hijas desde el 2015, solicitó que se declare la nulidad de oficio de la mencionada Constancia de Posesión;

Que, ante esta información, la Sub Gerencia de Promoción de la Urbanización de Asentamientos Humanos, en aplicación del Principio de privilegio de controles posteriores, revisó el expediente documentario que se formó para la obtención de la Constancia de Posesión N° 004326, del 25 de noviembre del 2024, otorgada a **Enith Cleri Solano Bayes**, verificándose que los documentos que sirvieron para su expedición fueron un "Acta de Verificación de Posesión efectiva del Predio N°10506" de fecha 11 de noviembre del 2023, realizada en el predio ubicado en la Mz. C Lt. 3, A.H. Balnearios – V Sector – Ventanilla – Callao; una copia de la Boleta de Venta N° 002-N°000481 del 23 de julio de 2024 de "Inversiones Huaytalla", donde no aparece ningún nombre, pero sí la dirección Mz. C Lt. 3, 5to. Sector Balnearios, por la compra de torta por el monto de S/2,000; una foto de una Proforma del negocio "TUBOSCAR", donde aparece el nombre de **Enith Cleri Solano Bayes**, con dirección en la "Av. Vilcas Huamán Mz C Lt. 03 AA.H Balnearios V Sector" y una Declaración Jurada de Domicilio, del 24 de octubre del 2024, mediante el cual el Sr. Enith Cleri Solano declara que su dirección es en la Av. Vilcas Huamán del AA. HH. Balnearios del 5to. Sector Mz. C Lt. 03, consignando su firma y huella digital;

Que, los documentos presentados por **Enith Cleri Solano Bayes** para solicitar la Constancia de Posesión, no cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 7° de la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, por lo que se procedió a realizar una nueva verificación en dicho predio, la misma que se realizó el 30 de setiembre de 2025, donde efectivamente se encontró a la Sra. Karla del Rocío Martínez Torres sobre el predio ubicado en la Mz. C Lt. 3 5to. Sector Balnearios, Ventanilla, Callao, indicando que vive con sus hijas desde el año 2015 y que una parte de dicho lote se lo ha dado a una iglesia mediante un acuerdo verbal, tal como se ha consignado en el Informe Técnico N° 734-2025/MDV-GAH-SGPUAH-AGPF;

Que, siendo que la Constancia de Posesión puede ser declarada nula cuando se emite sin cumplir con los requisitos legales, se ha podido evidenciar que en el presente caso, los documentos presentados por **Enith Cleri Solano Bayes**, no cumplían con el requisito de acreditar un (1) año en posesión de dicho predio, resultando inidóneos para dicho fin, por lo que, al no cumplir con uno de los requisitos de validez, hay una vulneración a dicha norma legal y por ende, de los actos administrativos, conforme lo establece el artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444, correspondiendo





**Municipalidad Distrital de Ventanilla  
Gerencia Municipal**

iniciar el procedimiento de nulidad de oficio, de conformidad a lo regulado en el Artículo 213° de la acotada Ley;

Que, el numeral 213.2 del artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444, establece que "(...) 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, a mérito de lo señalado en el párrafo precedente, se corrió traslado al administrado a través de la Carta N° 040-2025/MDV-GM, de fecha 10 de noviembre de 2025, la misma que fuera notificada en la dirección consignada tanto en la declaración jurada como en la Constancia de Posesión otorgada, la cual, al no ubicar al administrado, se dejó bajo puerta en segunda visita, el día 14 de noviembre de 2025; sin embargo, la persona de **Enith Cleri Solano Bayes**, no se presentó a la entidad a efectos de hacer uso a su derecho de defensa;

Que, el numeral 11.2 del artículo 11° del acotado TUO de la Ley N° 27444, señala que la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto (...) y el numeral 11.3 del artículo 11° de la misma norma legal, dispone que la resolución que declara la nulidad, además dispondrá lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico;

Que, el artículo 12° de la citada norma en su numeral 12.1 dispone que "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";

Que, el artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444, señala respecto a la nulidad de oficio, lo siguiente: "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 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. (...). 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°";

Que, por los fundamentos expuestos y con el visado de la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Ventanilla; en uso de las atribuciones que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR** la nulidad de oficio de la Constancia de Posesión N° 004326 de fecha 25 de noviembre de 2024, del predio sito en la Mz. C Lt. 3, AA. HH. Balnearios 5to. Sector – Distrito de Ventanilla - Callao, otorgada a favor de **ENITH CLERI SOLANO BAYES**;



**Municipalidad Distrital de Ventanilla  
Gerencia Municipal**

en consecuencia, retrotraer el procedimiento administrativo hasta la etapa previa a la emisión del Acta de Verificación de Posesión Efectiva del Predio.

**ARTÍCULO SEGUNDO. – NOTIFICAR** la presente Resolución a **ENITH CLERI SOLANO BAYES**, en la Mz. C Lt. 3 de Asentamiento Humano Balnearios V Sector - Ventanilla – Callao.

**ARTICULO TERCERO. - NOTIFICAR** la presente Resolución, a la Gerencia de Asentamientos Humanos para los fines correspondientes.

**ARTICULO CUARTO. – NOTIFICAR** la presente Resolución, a la Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios a efectos que determine la existencia de responsabilidad administrativa en el emisor del acto materia de nulidad.

**ARTICULO QUINTO. – ENCARGAR** a la Gerencia de Tecnología de la Información y Telecomunicación, la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Ventanilla.



**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

Abg. ERNESTO ALEJANDRO GRANDA AVERHOFF  
GERENTE MUNICIPAL