



**RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 856 - 2024 – MP/JA**

Jaén, **23 DIC 2024**

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN**

**VISTO:**

La Resolución Sub Gerencial N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, de fecha 17 de marzo de 2021; Oficio N° 01207-2024-SUNARP/ZRII/UREG/REGPU; Informe N° 332-2024-MPJ/GDUAT SGLEHU/ING.JKSV, de fecha 31 de octubre de 2024, Informe Técnico N° 010-2024-GDT MPJ/ARQ.MRRC de fecha 31 de octubre de 2024, Informe N°155-2024-MPJ/OPPM, de fecha 11 de noviembre del 2024, (Expediente Administrativo N° 39167-2024).

**CONSIDERANDOS:**

El artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N° 27680, 28607 y 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el Artículo 6° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, establece que la alcaldía es el órgano ejecutivo del gobierno local. *El alcalde es el representante legal de la Municipalidad y su máxima autoridad administrativa*, concordante con el Artículo 39° y el artículo 43° parte in fine de la Ley Orgánica de Municipalidades- Ley N° 27972, es atribución de este gobierno local, ejercer funciones ejecutivas de gobierno mediante Decretos de Alcaldía y por Resolución de Alcaldía, los asuntos administrativos a su cargo.

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, establece: “Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho: **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.**

Que, el artículo 4°, numeral 9, del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones – Ley N° 29090, establece que: “Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a las ciudades municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley”.

Que, el artículo 18°, del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones – Ley N° 29090, establece que: “El órgano municipal, encargado del control urbano, realizará la verificación de la ejecución de las obras de la habilitación urbana aprobada en todas sus modalidades, bajo responsabilidad administrativa, civil y/o penal”.

Que, mediante Ordenanza Municipal N°03-2020-MPJ, de fecha 25 de febrero de 2020, el cual aprueba el nuevo Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Municipalidad Provincial de Jaén, respecto de las funciones de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas (06.1.2. de la Ordenanza), en su numeral 3 y 4 del artículo 137° de la norma antes acotada, establece lo siguiente: “(...) 3. Realizar la verificación administrativa y elaborar el informe para la emisión de la resolución de licencia de edificación, conformidad de obra, habilitación urbana, recepción de obra de habilitación urbana y certificados que pudiera corresponder, verificando que los proyectos cumplan con la normatividad técnica vigente, incluyendo la fiscalización y control posterior; 4. Expedir resoluciones y otros documentos relacionados con los trámites de anteproyecto en consulta, licencias de edificación en





“AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO”

sus diversas Proyectar y emitir Actos Resolutivos para la emisión de la resolución de licencias de edificación, conformidad de obra, habilitaciones urbanas, recepción de obras de habilitaciones urbanas y certificados que pudiera corresponder, verificando que los proyectos cumplan con la normatividad vigente, así como trámites conexos, entre otros procedimientos administrativos contenidos en el TUPA, de acuerdo a la normatividad vigente (...).”

Al respecto, en atención a lo antes mencionado se evidencia que el área de Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural y Catastro, no esta facultada para emitir resoluciones de licencia de edificación, conformidad de obra, habilitación urbana, recepción de obra de habilitación urbana y certificados que pudiera corresponder .

Que, en esa línea, el numeral 1, 3 y 4 del artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444, establece: “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. 213.3. 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. 213.4 **En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa**”. (resaltado agregado).

Que, autor nacional Morón Urbina, menciona que finalmente la intangibilidad alcanzada por el transcurso del tiempo desde la emisión del acto viciado no equivale a una prescripción adquisitiva de derechos para el administrado, sino de la limitación de la atribución de invalidar actos en sede administrativa. Por ello, si para la Administración Pública la gravedad del vicio afecta el interés público, no obstante, vencido el plazo para anular de oficio el acto, puede accionar judicialmente contra él para obtener su invalidación dentro del plazo de prescripción el inicio de la acción respectiva, ejerciendo la “acción de lesividad” por agravio al interés público. Del mismo modo resultará viable plantear, en vía de excepción, la ilegalidad del acto ante la vía judicial, si el caso lo ameritara”<sup>7</sup>.

Que, del análisis efectuado se ha determinado que ha precluido el plazo de dos años para declarar la Nulidad de Oficio en sede administrativa de la Resolución Sub Gerencial N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, de fecha 17 de marzo de 2021; encontrándose aún dentro del plazo de los tres (03) años posterior, desde que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa, para demandar su Nulidad ante el órgano jurisdiccional competente mediante la vía del proceso contencioso administrativo, al encontrarse inmersa en causales de nulidad prevista en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444.

Que, en otras palabras, pese al transcurrir del plazo prescriptorio que impide anular un acto en sede administrativa, la entidad aún tiene la facultad sucesiva de demandar la nulidad de su propio acto en la vía judicial a través de la interposición del proceso contencioso administrativo de lesividad, conforme lo establece el artículo 13 del Decreto Supremo N° 011-2019-JUS, que precisa:

#### “Artículo 13.- Legitimidad para obrar activa

Tiene legitimidad para obrar activa quien afirme ser titular de la situación jurídica sustancial protegida que haya sido o esté siendo vulnerada por la actuación administrativa impugnada materia del proceso.

También tiene legitimidad para obrar activa **la entidad pública facultada por ley para impugnar cualquier actuación administrativa que declare derechos subjetivos; previa expedición de resolución motivada en la que se identifique el agravio que aquella produce a la legalidad administrativa y al interés público, y siempre que haya vencido el plazo para que la entidad que expidió el acto declare su nulidad de oficio en sede administrativa**” (resaltado agregado).

<sup>7</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Diecisieteava Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2023, Tomo II, p.172.



“AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO”

Que, el Decreto Supremo N° 018-2019-JUS, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 23 de noviembre de 2019, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1326, Decreto Legislativo que reestructura el Sistema Administrativo de Defensa Jurídica del Estado y crea la Procuraduría General del Estado, señala lo siguiente: "Artículo 13.- Procuradores/as Públicos/as de las entidades del Estado 13.1 Las entidades públicas tienen como órgano de defensa jurídica una procuraduría pública, que se encuentra vinculada administrativa, normativa y funcionalmente a la Procuraduría General del Estado (...) Artículo 39.- Ejercicio de la defensa jurídica del Estado 39.1. El/la Procurador/a Público/a ejerce la defensa Estado en el ámbito nacional, en sede administrativa, jurisdiccional y no jurisdiccional, conforme a las siguientes acciones: (...) 3. Participar como denunciante o sujeto procesal en defensa de los intereses de la entidad donde ejerce sus funciones, en representación del Estado, interviniendo en las audiencias que corresponda, contribuyendo con los objetivos de la investigación, ofreciendo medios probatorios la realización de actos procesales, de investigación o indagación, conforme a la ley de la materia. 4. Iniciar e impulsar las acciones legales que sean pertinentes, con el fin de salvaguardar los intereses de la entidad donde ejerce sus funciones en representación del Estado, interviniendo en las audiencias que corresponda, contribuyendo con los objetivos del procedimiento o proceso donde interviene, ofreciendo medios probatorios o requiriendo la realización de actos procesales, conforme a la ley de la materia (...).

Que, por su parte, la lesividad es un proceso contencioso administrativo especial, que se sustenta en la necesidad de proteger el interés público y la legalidad administrativa, que busca anular ante el órgano jurisdiccional, un acto que fue emitido por ella misma, y que considera dañino para los intereses públicos o generales. A tal efecto, el proceso de lesividad, ha sido incorporado a nuestro ordenamiento jurídico a través del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-JUS (en adelante, el TUO de la Ley N° 27584), el cual de manera adicional a los requisitos procesales de admisibilidad y procedencia comunes a todo proceso contencioso administrativo, prevé exigencias especiales que deben cumplirse para la interposición para la demanda contencioso administrativo siendo la de mayor relevancia la declaración administrativa de lesividad, la cual de acuerdo al autor antes citado en los párrafos anteriores delimita los argumentos de la demanda y actuaciones procesales que van a ser objeto del proceso.

Que, los requisitos de la declaración de lesividad son dos: la determinación de a quien compete declarar la lesividad del acto (requisito subjetivo), a determinación del contenido de la propia declaración de lesividad (requisito objetivo), el plazo legal dentro del cual es necesario dictar la declaración de lesividad y la necesidad de notificación al administrado concernido en la resolución que se pretende anular.

Que, respecto al requisito subjetivo, debemos acudir a la norma general sustantiva, la cual nos informa que la potestad anulatoria de oficio es competencia de la autoridad superior a la autora del acto lesivo<sup>8</sup>. En tal sentido, la declaración de lesividad no podrá ser dictada por la propia autoridad emisora del acto lesivo; toda vez, que la competencia anulatoria en sede administrativa, que se proyecta a la demanda contenciosa administrativa por lesividad corresponde a la autoridad inmediata superior a la autora del acto lesivo, como manifestación el ejercicio de la potestad de control superior y de la titularidad de la potestad de anulación de oficio.

Que, en relación al agravio al interés público, el mencionado Morón Urbina señala: "Es la exigencia que concurra además de la ilegalidad un interés público, concreto y tangible que justifique el retiro de la situación jurídica favorable que el administrado ha podido adquirir".

Que, la administración al momento de instruir los procedimientos administrativos a su cargo, debe garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las normas aplicables al procedimiento administrativo, en la medida que, el cumplimiento normativo importa el interés público y los derechos fundamentales presentes en el ejercicio de las funciones de poder asignadas a los órganos administrativos. Si la administración encargada de la instrucción de los procedimientos administrativos, en el marco de sus competencias desconoce las normas aplicables al procedimiento, genera una situación irregular por ende, agravia el interés público y los derechos fundamentales, requisito con el cual es posible declarar su nulidad.

Que, el interés público conlleva a una búsqueda constante de obtener el máximo nivel de satisfacción a la colectividad, y los actos de la administración no pueden ser ajenos a dicho interés; en el caso concreto,

<sup>8</sup> Artículo 202-Nullidad de Oficio, de la Ley N° 27444.



"AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO"

el acto administrativo contenido en la Resolución Sub Gerencial N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, de fecha 17 de marzo de 2021, en su artículo primero resuelve lo siguiente:

"(...)

DISPONER el Cambio de Uso de terreno Rustico a Urbano de la parcela agrícola denominada "El Mango", con Unidad Catastral 003460, ubicada en el sector de Linderos, de esta ciudad de Jaén, con un área de **1.4835 Has.**; inscrito en la **Partida Electrónica N°11007817** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Jaén; parcela agrícola denominada "El Huayaquil", con Unidad Catastral 34761, ubicada en el sector de Linderos, de esta ciudad de Jaén, con un área de **3.1600 Has.**; inscrito en la **Partida Electrónica N° 02113840** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Jaén; parcela agrícola denominada "San Francisco", con Unidad Catastral 003459, ubicada en el sector de Linderos, de esta ciudad de Jaén, con un área de **1.7308 Has.**; Inscrito en la **Partida Electrónica N° 11007816** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Jaén; parcela agrícola denominada "San Francisco", ubicada en el sector Linderos, de esta ciudad de Jaén, con un área de **2.2894 HAS**; inscrito en la **Partida Electrónica N° 02082925** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Jaén. Lo que resulta en un **AREA INSCRITA DE PARCELA ACUMULADA de 8.6637 Has**, conforme se describe:

#### LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

- **Por el Norte.-** Del P2 al P3, colinda con carretera Jaén - San Ignacio, con una línea recta de **130.92ml**
- **Por el Sur.-** Del P40 al P42, colinda con un canal desagadero, con una línea quebrada de 2 tramos: 93.10ml, y 11.93ml; haciendo un total de **105.03ml**.
- **Por la Este.-** Del P3 al P40, colinda con propiedad de Isaac Campos Silva, herederos de Juan Abad Jimenez y herederos Abad Alberca, con una línea quebrada de 37 tramos. 14.68ml, 11.23ml, 6.93ml, 15.80 ml, 10.12 ml, 12.86ml, 8.23 ml, 17.90ml, 14.55ml, 7.10ml, 11.49ml, 5.78ml, 11.37ml. 6.62ml, 14.62ml, 12.49ml, 23.00ml. 11.30ml, 29.40ml, 9.26ml, 13.11ml. 8.21ml, 10.25ml, 14.46ml, 21.65ml, 9.97ml, 6.53ml, 7.96ml, 11.34ml, 15.04ml, 23.67ml, 5.90ml, 23.00ml, 50.13ml, 57.75ml, 25.25ml, y 22.16ml; haciendo un total de **581.11ml**.
- **Por el Oeste.-** Del P42 al P2, colinda con propiedad de Gilmer Fernández Rojas (antes Lizandro Delgado), Alfredo Campos Cruzado (antes Miguel Campos Centurión), hros. Milian Santa Cruz, y Callejón de acceso, en línea quebrada de 39 tramos: 12.93ml, 12.89ml, 17.16ml, 10.45ml, 7.65ml; 6.99ml, 22.23ml, 14.66ml, 18.18ml. 16.53ml, 13.05ml, 11.89ml, 23.33ml, 15.23ml, 22.64ml, 5.60ml, 6.46ml. 17.54ml, 19.56ml. 18.50ml, 12.93ml, 30.65ml, 12.62ml, 5.28ml, 12.35ml, 29.28ml, 4.21ml, 4.37ml, 3.16ml, 11.65ml, 14.01ml, 11.09ml, 7.06ml, 16.95ml, 2.80ml, 17.69ml, 23.18ml, 23.81ml, 15.76ml, y 12.01ml; haciendo un total de **564.33ml**.

AREA: **8.6637 Has** PERIMETRO: **1,381.39 ml**

Que, en ese contexto, estando acreditado que la Resolución Sub Gerencial N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, de fecha 17 de marzo de 2021, adolece de vicios insubsanables que acarrearán su nulidad, al contravenir normas reglamentarias y requisitos de validez del acto administrativo; resulta factible se tramite la autorización a la Procuradora Pública o al Procurador Público Adjunto de la Municipalidad Provincial de Jaén, a través de la resolución autoritativa correspondiente, a efectos de que proceda a demandar la Nulidad de la citada Resolución ante el Poder Judicial vía proceso contencioso administrativo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 del TUO de la Ley N° 27584.

Que, la presente Resolución Sub Gerencial se suscribe en virtud al Principio de Legalidad, por el cual 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; así como al Principio de Buena Fe Procedimental, por lo cual la autoridad administrativa, los administrados, sus representante o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe (...),





“AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO”

previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Que, mediante Oficio N° 01207-2024-SUNARP/ZRII/UREG/REGPU de fecha 17 de setiembre del 2024, la Registradora Pública de la Oficina Registral De Jaén – Zona Registral N°II– Sede Chiclayo SUNARP, solicita a la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial De Jaén, solita la autenticidad de la Resolución Sub Gerencial N°038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC de fecha 17.3.2021 que dispone el cambio de uso de los predios inscritos en las partidas N° 11007817, 11007816 y 02082925.

Que, mediante Informe N° 332-2024-MPJ-GDUAT-SGLEHU/ING.JKSV, de fecha 31 de octubre de 2024, la Evaluadora de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Jaén, informa a la Sub Gerente de Licencias de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad, que en el archivo de su oficina no se ha encontrado ningún trámite y/o expediente solicitando la Licencia de Habilitación Urbana de un proyecto denominado "Campos del Valle" ubicado en el Sector "Linderos".

Que, mediante Informe Técnico N°010-2024-GDT-MPJ/ARQ.MRRC, de fecha 31 de octubre de 2024, la Gerencia de Desarrollo Territorial, en su análisis factico - jurídico señala lo siguiente:

“(…)

**SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA DE LAS HABILITACIONES URBANAS.**

3.11. La habilitación urbana es un procedimiento administrativo que tiene por objeto convertir, transformar o cambiar un terreno RÚSTICO O ERIAZO EN URBANO a través de un conjunto de obras físicas de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desague, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

**Habilitación Urbana**



3.12. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública y los servicios públicos complementarios para educación, salud y otros fines que constituyen lotes regulares edificables y que son considerados como bienes de dominio público del Estado. Es un proceso técnico ya que requiere planos, graficos, memorias descriptivas y documentos realizados por profesionales de la arquitectura o ingeniería con las especificaciones técnicas que regula el RNE.

3.13. Asimismo, es un procedimiento administrativo, por lo que será necesario presentar una solicitud que cumpla con los requisitos ante los órganos competentes de la municipalidad distrital respectiva. Este procedimiento culminara con la obtención de una licencia de habilitación urbana automática, ya sea por silencio administrativo o por evaluación previa.

3.14. Por otro lado, **CONSTITUYE UN PROCESO FÍSICO QUE TRANSFORMA EL SUELO ERIAZO O AGRÍCOLA EN URBANO MEDIANTE UN CONJUNTO DE OBRAS FÍSICAS DE ARQUITECTURA, OBRAS URBANAS Y OBRAS DE INGENIERÍA SOBRE EL SUELO**, la habilitación urbana es un proceso complejo, ya que se trata de una transformación, desde el punto de vista legal, de un recurso natural (suelo), cambiando sus características físicas.





“AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO”

- 3.15. Con ello queda plenamente establecido que el único procedimiento que **OTORGA EL CAMBIO DE USO DE UN PREDIO RURAL A URBANO** es a través de una **HABILITACIÓN URBANA**, entendiendo con ello que cualquier otro procedimiento que se realice en contravención al Texto Único de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA y Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana aprobado por Decreto Supremo N°029-2019- VIVIENDA, será declarado nulo.

### **SOBRE LA INVALIDEZ DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CAMBIO DE USO.**

- 3.16. Conforme a la revisión del Expediente Administrativo se advierte que el acto administrativo de cambio de uso de predio rural a urbano de los predios denominados “El Mango”, “El huayaquil” y “ San Francisco”, que se encuentra ubicado en el Sector Linderos, distrito y provincia de Jaén de la región de Cajamarca, registrados en las Partidas Electronicas N°11007817, N°02113840, N°11007816 y N° 02082925, respectivamente, contenido en la Resolución de Sub Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, se ha emitido contraviniendo las leyes e incluso extralimitándose en las funciones conferidas en el reglamento de organización de funciones lo cual debera ser reviado por las autoridades competentes.

(...)

Por último, en el Informe Técnico antes mencionado en su conclusión OPINA lo siguiente:

(...)

- 4.1. Se DERIVE el Expediente Administrativo a la Oficina de Procuraduría Municipal a fin de que inicie las acciones legales de nulidad de oficio de la Resolución de Sub Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, Certificado de Zonificación y Vías N°005-2022-MPJ/GDUAT/SGDURC, de fecha 17 de marzo del 2022, Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificaciones N°049-2022-SGDURC- GDUAT-MPJ, de fecha 17 de marzo del 2022, e interposición de medida cautelar innovativa con el fin de suspender los efectos de lo ordenado en el acto administrativo nulificado o solicite la media cautelar de anotación de demanda con el fin de publicitar la acción judicial sobre nulidad y cancelación de asiento registral.

- 4.2. REMITIR copias fedateadas del expediente – con el presente informe - a Secretaria Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios a fin de determinar el deslinde de responsabilidad por parte de los funcionarios que avalaron la emisión de la resolución de Sub Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro N° 038-2022-MPJ-GDUAT/SGDURC, Certificado de Zonificación y Vías N°005-2022-MPJ/GDUAT/SGDURC, de fecha 17 de marzo del 2022, Certificado de Parametros Urbanísticos y Edificatorios N°049-2022-SGDURC-GDUAT-MPJ, de fecha 17 de marzo del 2022.

(...)

Que, mediante Informe N°155-2024-MPJ/OPPM, de fecha 11 de noviembre de 2024, el Procurador Adjunto Municipal de la Municipalidad Provincial de Jaén, manifiesta lo siguiente:

(...)

### SOBRE LOS VICIOS QUE CONLLEVAN A LA NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO.

Los vicios incurridos al momento de emitirse la Resolución de Sub-Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro N°038-2022-MPJ-GDUAT/ SGDURC, están contenidos en los requisitos de validez del acto administrativo previsto en el Artículo 3° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo, conforme se detalla a continuación:





- A) LA COMPETENCIA.- Respecto a la competencia el numeral 1 ordena que el acto administrativo deberá "Ser emitido por el órgano facultado debido a la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado "El acto administrativo al que se pretende declarar nulo, fue emitido por un órgano administrativo SIN COMPETENCIA, ello en virtud a que el ROF aprobado por la Ordenanza Municipal N° 03-2020-MPJ, que aprueba el Nuevo Reglamento de Organización y Funciones-ROF y Estructura Orgánica de la Municipalidad Provincial de Jaén, NO FACULTABA a la SUB GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL Y CATASTRO a emitir RESOLUCIONES DE CAMBIO DE USO, toda vez que el procedimiento por excelencia para convertir un terreno rústico o eriazos a uno urbano es a través de LA HABILITACIÓN URBANA, la cual es una función correspondiente a la SUB GERENCIA DE LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, ello conforme lo prevé TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 006-2017- VIVIENDA, con vigencia desde fecha anterior a la emisión del acto administrativo.
- B) OBJETO O CONTENIDO. - El numeral 2 señala que: "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".

El acto denominado "Cambio de Uso" se constituyó en un acto ilícito, impreciso e imposible jurídicamente, toda vez que para su emisión se citaron erróneamente normas generales del procedimiento administrativo "principio de celeridad" y "petición", sin embargo, luego de su revisión normativa, en ninguna faculta a la Municipalidad realizar el procedimiento de cambio de uso por sí mismo.

Vulnerando normas propias de la administración pública, para sustentar una decisión municipal de instancia se cita sólo "Informe Técnico" y no solicitó opinión legal, hecho que contraviene el principio de imparcialidad previsto en el artículo IV del Texto Único del Procedimiento Administrativo. Es menester indicar quien el expediente administrativo N° 7394 no se ha encontrado el Informe Legal, siendo necesario considerar lo expuesto en este documento para interponer la nulidad administrativa.

- C) FINALIDAD PÚBLICA. - Por este requisito el acto administrativo deberá 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.

El acto administrativo nulificado ha sido emitido afectando gravemente el interés público toda vez que ha perseguido un interés particular del solicitante sin observar el procedimiento y requisitos que regula el Texto Único Ordenado de la ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA.

El acto encubierto en favor de un tercero se materializa en el otorgamiento de cambio de uso sin contar con un Informe Legal de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Municipalidad, no entendiéndose como la emisora del acto administrativo, afirma que "su petitorio se encuentra enmarcado dentro de los alcances que establece". SIN CONTAR CON LOS INFORMES DE LAS AREAS COMPETENTES DE LA MUNICIPALIDAD, viciando el acto al ser emitido, más aún, si verificamos que los Certificados de Zonificación y Vías y de Parámetros Urbanísticos, fueron emitidos de forma simultánea a la Resolución Administrativa, consignando la denominación de "Habilitación Urbana Campos del Valle", sin contar con ninguna resolución de licencia de municipal que lo habilite como tal.





“AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO”

- D) **MOTIVACIÓN.**- El acto administrativo ha expresado que un predio debe ser cambiado de uso sólo considerando la sola petición del administrado, no obstante, este argumento resulta erróneo ya que para que se otorgue el cambio debe iniciarse un procedimiento de habilitación urbana el cual constituye un proceso físico que transforma el suelo eriaz o agrícola en urbano mediante un conjunto de obras físicas de arquitectura, obras urbanas y obras de ingeniería sobre el suelo. La habilitación urbana es un proceso complejo, ya que se trata de una transformación, desde el punto de vista legal, de un recurso natural (suelo), cambiando sus características físicas. Por lo tanto, no se ha realizado una debida motivación al momento de otorgarse el cambio de uso, sólo considerando la solicitud.
- E) **PROCEDIMIENTO REGULAR.** - La Ley señala que "Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación".  
(...)"

Que, en consecuencia con el Oficio emitido por la Registradora Pública de la Oficina Registral de Jaén, Informe emitido por la Evaluadora de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Informe emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial, Informe emitido por el Procurador Adjunto Municipal de la Municipalidad Provincial de Jaén; en uso de las atribuciones conferidas a este despacho por la Constitución Política del Perú, Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y su modificatoria mediante Ley N° 31433; Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General modificatorias; Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2019-JUS; Decreto Supremo N° 018-2019-JUS, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1326, Decreto Legislativo que reestructura el Sistema Administrativo de Defensa Jurídica del Estado.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: - ESTABLECER**, como fundamento de identificación de agravio de la Resolución Sub Gerencial N° 038-2022-MPJ-GDUA/SGDURC, de fecha 17 de marzo de 2021, lo siguiente: se ha contravenido los siguientes requisitos de validez del acto administrativo:

- A) **LA COMPETENCIA.**- Respecto a la competencia el numeral 1 ordena que el acto administrativo deberá "Ser emitido por el órgano facultado debido a la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado "El acto administrativo al que se pretende declarar nulo, fue emitido por un órgano administrativo SIN COMPETENCIA, ello en virtud a que el ROF aprobado por la Ordenanza Municipal N° 03-2020-MPJ, que aprueba el Nuevo Reglamento de Organización y Funciones-ROF y Estructura Orgánica de la Municipalidad Provincial de Jaén, NO FACULTABA a la SUB GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL Y CATASTRO a emitir RESOLUCIONES DE CAMBIO DE USO, toda vez que el procedimiento por excelencia para convertir un terreno rústico o eriaz a uno urbano es a través de LA HABILITACIÓN URBANA, la cual es una función correspondiente a la SUB GERENCIA DE LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, ello conforme lo prevé TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 006-2017- VIVIENDA, con vigencia desde fecha anterior a la emisión del acto administrativo.
- B) **OBJETO O CONTENIDO.** - El acto denominado "Cambio de Uso" se constituyó en un acto ilícito, impreciso e imposible jurídicamente, toda vez que para su emisión se citaron erróneamente normas generales del procedimiento administrativo "principio de celeridad" y "petición", sin embargo, luego de su revisión normativa, en ninguna faculta a la Municipalidad realizar el procedimiento de cambio de uso por sí mismo.

Vulnerando normas propias de la administración pública, para sustentar una decisión municipal de instancia se cita sólo "Informe Técnico" y no solicitó opinión legal, hecho que contraviene el principio de imparcialidad previsto en el artículo IV del Texto Único del Procedimiento Administrativo. Es menester indicar quien el expediente administrativo N° 7394 no se ha encontrado el Informe Legal, siendo necesario considerar lo expuesto en este documento para interponer la nulidad administrativa.





“AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO”

- C) FINALIDAD PÚBLICA. - El acto administrativo nulificado ha sido emitido afectando gravemente el interés público toda vez que ha perseguido un interés particular del solicitante sin observar el procedimiento y requisitos que regula el Texto Único Ordenado de la ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA.

El acto encubierto en favor de un tercero se materializa en el otorgamiento de cambio de uso sin contar con un Informe Legal de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Municipalidad, no entendiéndose como la emisora del acto administrativo, afirma que "su petitorio se encuentra enmarcado dentro de los alcances que establece". SIN CONTAR CON LOS INFORMES DE LAS AREAS COMPETENTES DE LA MUNICIPALIDAD, viciando el acto al ser emitido, más aún, si verificamos que los Certificados de Zonificación y Vías y de Parámetros Urbanísticos, fueron emitidos de forma simultánea a la Resolución Administrativa, consignado la denominación de "Habilitación Urbana Campos del Valle", sin contar con ninguna resolución de licencia de municipal que lo habilite como tal.

- D) MOTIVACIÓN.- El acto administrativo ha expresado que un predio debe ser cambiado de uso sólo considerando la sola petición del administrado, no obstante, este argumento resulta erróneo ya que para que se otorgue el cambio debe iniciarse un procedimiento de habilitación urbana el cual constituye un proceso físico que transforma el suelo eriaz o agrícola en urbano mediante un conjunto de obras físicas de arquitectura, obras urbanas y obras de ingeniería sobre el suelo. La habilitación urbana es un proceso complejo, ya que se trata de una transformación, desde el punto de vista legal, de un recurso natural (suelo), cambiando sus características físicas. Por lo tanto, no se ha realizado una debida motivación al momento de otorgarse el cambio de uso, sólo considerando la solicitud.

**ARTÍCULO SEGUNDO: REMITIR**, copia del acto administrativo, a la Procuraduría Pública de la Municipalidad Provincial de Jaén, a fin de que disponga las acciones pertinentes para iniciar a demanda contencioso administrativo para la declaratoria de nulidad de la Resolución Sub Gerencial N° 038-2022-MPJ-GDUA/SGDURC, de fecha 17 de marzo de 2021.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, a la Oficina de Tecnología de Información y Comunicación de la Municipalidad Provincial de Jaén, la publicación de la presente Resolución de Alcaldía en el Portal Web Institucional ([www.munijaen.gob.pe](http://www.munijaen.gob.pe)).

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE**, el presente acto resolutivo a la Procuraduría Pública de la Municipalidad Provincial de Jaén, a la Gerencia Municipal, Oficina de Tecnología de Información y Comunicación, Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, las Instancias Administrativas correspondientes de la Municipalidad Provincial de Jaén, para los fines pertinentes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN  
*José Lizardo Tapia Díaz*  
-----  
Dr. José Lizardo Tapia Díaz  
ALCALDE