



2023 - 2026

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
E INFRAESTRUCTURA N° 597-2025-MDP/GDTI**

Pichari, 02 de diciembre de 2025

VISTOS:

La SOLICITUD registrada con Exp. 14727 de Mesa de Partes, el INFORME N° 226-2025-MDP/SGDT-GDLCP-ATDU, la CARTA N° 220-2025/SGDT-AJP-SG, la SOLICITUD registrada con Exp. 16401 de Mesa de Partes, el INFORME N° 255-2025-MDP/SGDT-GDLCP/ATDU, la CARTA N° 241-2025/SGDT-AJP-SG, la SOLICITUD registrada con Exp. 18449 de Mesa de Partes, el INFORME N° 290-2025-MDP/SGDT-GDLCP-ATDU, el INFORME N° 901-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, la OPINIÓN LEGAL N° 915-2025-MDP-OGAJ/EPC, el INFORME N° 342-2025-MDP/LC-OGAC y demás documentos que conforman el expediente administrativo contenido en un total de cincuenta y cinco (55) folios, el cual sustenta la improcedencia de la solicitud de cambio de uso de terreno, presentada por el administrado Jhowar Neyder Tineo Aguilar; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194º de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 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 lo dispuesto en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe: “*La autonomía que la Constitución establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico*”;

Que, el inciso 6) del artículo 20º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con lo dispuesto en el artículo 43º de la misma, prescribe como una de las atribuciones del Alcalde la de dictar Resoluciones de Alcaldía, por la cuales aprueba y resuelve asuntos de carácter administrativo; no obstante, el numeral 85.1) del artículo 85º del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, faculta al Alcalde a desconcentrar competencias en los órganos jerárquicamente dependientes de él. En aplicación de dicha normativa, el Despacho de Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Pichari, mediante Resolución de Alcaldía N° 296-2025-A-MDP/LC de fecha 13 de junio de 2025, delegó facultades de naturaleza resolutiva en la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, por lo cual este órgano de línea es competente para conocer y resolver asuntos de carácter administrativo como el que atañe a la presente resolución;

Que, mediante SOLICITUD presentada ante la Entidad con fecha 30 de julio de 2025 (Exp. 14727 de Mesa de Partes), el administrado Jhowar Neyder Tineo Aguilar (DNI N° 77533915) solicitó el cambio de uso de suelo, de rural a urbano, del predio denominado Fundo “Los Cocos”;

Que, mediante CARTAS N° 220-2025/SGDT-AJP-SG y N° 241-2025/SGDT-AJP-SG, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial declaró improcedente la mencionada solicitud, así como el recurso de reconsideración presentado posteriormente por el administrado;

Que, mediante SOLICITUD de fecha 12 de septiembre de 2025 (Exp. 18449 de Mesa de Partes), el administrado interpuso recurso de apelación, cuestionando la validez y motivación de los referidos actos;

Que, de acuerdo con la Opinión Legal N° 915-2025-MDP-OGAJ/EPC, la Oficina General de Asesoría Jurídica ha determinado que las Cartas N° 220-2025 y N° 241-2025 no constituyen actos administrativos válidos, por cuanto carecen de naturaleza resolutiva, no cumplen los requisitos esenciales de validez previstos en el artículo 3 de la Ley N° 27444 y se emitieron prescindiendo del debido procedimiento administrativo;

Que, conforme al artículo 10º de la Ley N° 27444, constituyen causales de nulidad los actos emitidos en contravención a la Constitución o a las leyes, situación configurada en el presente caso;

Que, de acuerdo con el artículo 213º de la Ley N° 27444, declarada la nulidad de los actos viciados, corresponde a la autoridad resolver el fondo del asunto cuando existan elementos suficientes;



2023 - 2026

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCIÓN – CUSCO
Creado por Ley N° 26521 – 1995
GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL INFRAESTRUCTURA
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”



Que, respecto al fondo, se advierte que el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad Distrital de Pichari no contempla un procedimiento de “cambio de uso de suelo”, sino únicamente procedimientos de habilitación urbana en sus diversas modalidades, los cuales exigen requisitos técnicos que no han sido presentados por el administrado;

Que, asimismo, la sola inclusión del predio dentro del ámbito del Plan de Desarrollo Urbano - PDU no constituye habilitación urbana ni suple la obligación de tramitar y obtener una aprobación formal, conforme a la Ley N° 29090;

Por tanto, estando a lo dispuesto y en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Estado, así como por el artículo 39º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y las facultades que el Despacho de Alcaldía delegó a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura mediante Resolución de Alcaldía N° 296-2025-A-MDP/LC de fecha 13 de junio de 2025, y demás normas legales vigentes,

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Carta N° 220-2025/SGDT-AJP-SG de fecha 14 de agosto de 2025, así como de la Carta N° 241-2025/SGDT-AJP-SG de fecha 28 de agosto de 2025, por haberse prescindido del procedimiento regular y de los requisitos esenciales de validez previstos en el artículo 3º de la Ley N° 27444, vulnerándose el debido procedimiento administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de cambio de uso de suelo de rural a urbano del predio denominado Fundo “Los Cocos”, presentada por el señor Jhowar Neyder Tineo Aguilar, por no encontrarse dicho trámite previsto en el TUPA de la Municipalidad Distrital de Pichari, y por no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos en la Ley N° 29090 y normativa complementaria.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR la presente resolución al administrado Jhowar Neyder Tineo Aguilar, adjuntando copia de la Opinión Legal N° 915-2025-MDP-OGAJ/EPC, informándole que, de conformidad con los artículos 218 y siguientes del TUO de la Ley N° 27444, podrá interponer los recursos administrativos que la ley faculta (Reconsideración o Apelación), dentro de los plazos establecidos, agotando así la vía administrativa.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en el portal electrónico de la Municipalidad Distrital de Pichari, en cumplimiento a lo prescrito en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



C.C
AL
GM
SGDT
OGAJ
Archivo.