

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°181- 2025-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 21 de agosto del 2025

VISTO:

INFORME LEGAL N°263-2025-OGAJ-MDJLBYR DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICO.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Art. II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972; disponen que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; y tienen autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley 27444 tiene por finalidad que todos los procedimientos realizados por la Administración Pública protejan y prioricen el “INTERÉS GENERAL” de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

Que, complementariamente el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA/TC, prescribe que, el “INTERÉS PÚBLICO” tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Que, el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su Artículo 220, establece que, “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”

Que, el jurista Juan Carlos Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14ta. Edición. Gaceta Jurídica. Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en Julio 2019, Pág. 223, Título IV “¿Ante quién se presenta el recurso?”) Señala:

“Conforme a la norma comentada el recurso de apelación habrá de presentarse ante el mismo órgano que expidió la resolución, para que conminatoriamente eleve lo actuado a su superior, con todo el expediente organizado. El plazo para la elevación del expediente es en el día de su presentación (Núm. 14.1 del Art. 143 del TUO de la LPAG), bajo responsabilidad (Núm. 261.2 del Art. 261 del TUO de la LPAG).

Que, el Numeral 218.2 del Artículo 218 del TUO de la Ley 27444; establece como término para la interposición del recurso, el plazo de quince (15) días perentorios.

Que, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N°004-2019-JUS, señala que frente a un acto administrativo que se supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en la citada norma.

Mediante Trámite con N° de Exp.16036-2025, de fecha 25 de JULIO del 2025, el administrado CARLOS RAFAEL JUSTO OVIEDO en representación de CJ CONSTRUCTORES ABOGADOS S.A.C., interpone recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°164-2025-GDU-MDJLBYR, del 01 de julio del 2025 y NOTIFICADO AL ADMINISTRADO CON FECHA 02 DE JULIO DEL 2025. Por cuanto la administrado habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios).

Dicha Resolución impugnada resuelve: ARTÍCULO PRIMERO: Declarar IMPROCEDENTE el trámite de CONFORMIDAD DE EDIFICACIÓN CON VARIACIONES en MODALIDAD “C” presentado por el administrado CJ



CONSTRUCTORES ABOGADOS SAC. contenido en el Expediente N°10702-2025 del inmueble ubicado en SATELITE ZONA LANIFICIO MZ B LOTE 1, del distrito de JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO, en merito a la parte considerativa de la presente resolución.

Al respecto, el artículo 28 del TUO de la Ley 29090 y el artículo 76 de su Reglamento establecen los requisitos y requerimientos que pueden ser exigidos por las Municipalidades para la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificaciones en la modalidad C, con variaciones:

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

“Artículo 28.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos, para todas las modalidades:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de edificación respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley 27444.

b. En el caso que el administrado sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe acreditar la representación del titular.

c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. En caso de modificaciones no sustanciales, plano de ubicación y planos de replanteo debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado como profesional constataador de obra; asimismo, adjuntando el respectivo archivo digital. La regularización de estas modificaciones no aplica de tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

e. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d. La documentación contenida en los literales a) y d) se presentan en tres (03) juegos originales. Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados.

Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Para el caso de las Modalidades B, C y D, el funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

- Verificar que los planos de replanteo en obra del proyecto arquitectónico y la declaratoria de edificación, correspondan a la licencia otorgada.
- Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.



c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral. Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establecen en el reglamento respectivo."

DECRETO SUPREMO 029-2019-VIVIENDA, REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

"Artículo 76.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

(...)

76.4 Procedimiento administrativo de otorgamiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas con variaciones.

El funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo de diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a) Inspección de las obras ejecutadas a nivel de casco no habitable con la finalidad de constatar que las mismas se han ejecutado de acuerdo a los planos aprobados.

b) De no existir variaciones a nivel de casco no habitable respecto a los planos aprobados, se procede a emitir el Informe respectivo, y es remitido al órgano competente para la verificación y aprobación de los planos de replanteo.

c) La Municipalidad o la Comisión Técnica, verifica los planos de arquitectura y de otras especialidades que se vean involucradas en la modificación y que no se hayan ejecutado, así como la memoria descriptiva, y de estar conformes, sella y firma los citados documentos, así como los planos; anota, suscribir en el FUE la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación Anticipadas, documento que da mérito a su inscripción registral.

76.5 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas con variaciones, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

76.6 De existir variaciones a nivel de casco no habitable respecto a los planos aprobados, la municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.

76.7 Una vez obtenida la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, no puede realizarse modificación alguna al proyecto durante la ejecución de las obras pendientes de ejecución.

76.8 En el Formulario de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, se declaran las obras por ejecutar."

Asimismo, el artículo 6 del TUO de la Ley 27444, señala expresamente lo siguiente:

DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.

"Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.1. La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado". (...)

En efecto, de acuerdo con el principio de legalidad reconocido en el numeral 1.1) del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, las entidades de la administración pública



deben actuar en el marco de las atribuciones y competencias legalmente otorgadas, persiguiendo los fines para los cuales les fueron conferidas.

Del análisis, en primer lugar, el artículo 28 del TUO de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece expresamente que, una vez culminada la obra, el administrado tiene derecho a solicitar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, debiendo la municipalidad verificar la documentación y realizar la inspección correspondiente. Para las modalidades B, C y D, el órgano municipal competente cuenta con un plazo máximo de 15 días calendario para pronunciarse, aplicándose de pleno derecho el silencio administrativo positivo en caso de omisión de respuesta. Esta norma consagra un derecho de eficacia inmediata al administrado, limitando las facultades discrecionales de la administración, y asegurando que la actuación municipal no exceda lo estrictamente establecido por ley.

A su vez, el artículo 76 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, regula de manera específica el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipada con variaciones, disponiendo que, si las modificaciones introducidas al proyecto constituyen variaciones no sustanciales, estas resultan procedentes en tanto respeten los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas técnicas vigentes y las condiciones mínimas de seguridad, funcionalidad y habitabilidad del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE. De lo actuado en el expediente N°10702-2025, las modificaciones ejecutadas cumplen con estos requisitos, y en consecuencia deben considerarse como no sustanciales, no configurándose ningún supuesto legal que habilite a la municipalidad a declarar la improcedencia de la solicitud.

Ahora bien, la Resolución de Gerencia N°164-2025-GDU-MDJLBYR, al declarar la improcedencia, se ha sustentado en la existencia de una fábrica inscrita en la Partida Registral N°P06136786 del año 2016, omitiendo valorar que la solicitud presentada se refiere a licencias otorgadas en los años 2021 y 2022, plenamente vigentes y aprobadas conforme al marco normativo aplicable. Tal actuación configura un supuesto de falta de motivación, proscrita expresamente por el artículo 6 del TUO de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual exige que todo acto administrativo esté debidamente motivado en hechos y normas pertinentes al caso. Una motivación insuficiente o errónea acarrea la nulidad del acto administrativo, conforme al artículo 10.1 inciso e) de la misma Ley.

De igual modo, se observa una vulneración directa a los principios de la función administrativa consagrados en el Título Preliminar del TUO de la LPAG:

- 
1. Principio de legalidad (artículo IV, numeral 1.1): la Municipalidad solo puede actuar dentro del marco de las competencias y atribuciones otorgadas por ley, no pudiendo ampliar requisitos ni considerar hechos ajenos al procedimiento regulado por la Ley N°29090.
 2. Principio de razonabilidad (artículo IV, numeral 1.4): las decisiones administrativas deben guardar proporción entre los medios empleados y los fines perseguidos. En este caso, declarar improcedente la solicitud basándose en una fábrica inscrita anterior, desnaturaliza la finalidad de la norma y resulta una medida desproporcionada que restringe indebidamente derechos del administrado.
 3. Principio de presunción de veracidad (artículo IV, numeral 1.7): los documentos y declaraciones presentados por el administrado se presumen ciertos salvo prueba en contrario. No existe elemento probatorio que desvirtúe la validez de la documentación técnica presentada, por lo que la municipalidad no podía apartarse arbitrariamente de este principio.



A ello se suma que la omisión de desarchivar el Expediente N°544-2021, vinculado a las licencias otorgadas, configura una afectación al derecho de defensa y al debido procedimiento administrativo del administrado, reconocido en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución y en los artículos 1 y 2 de la LPAG.

Que, mediante Informe Legal N°263-2025-OGAJ-MDJLBYR, expedido por la Oficina General de Asesoría Legal concluye, que se declare FUNDADO el recurso de apelación en contra de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N°164-2025-GDU-MDJLBYR, de fecha 01 de julio del 2025, interpuesto por el administrado Carlos Rafael Justo Oviedo en representación de CJ CONSTRUCTORES ABOGADOS S.A.C.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley Orgánica de Municipalidades y de las atribuciones conferidas con Resolución de Alcaldía N°230-2023-MDJLBYR y conforme al Informe Legal N°263-2025-OGAJ-MDJLBYR expedida por la Oficina General de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – Declarar **FUNDADO** el presente recurso de APELACIÓN interpuesto por el administrado Carlos Rafael Justo Oviedo en representación de CJ CONSTRUCTORES ABOGADOS S.A.C., signado con Expediente N° 16036-2025, de fecha 25 de Julio del 2025, contra la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 164-2025-GDU-MDJLBYR, del 01 de JULIO del 2025, por los argumentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, en aplicación del artículo 228 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO: REMITASE los actuados a la Gerencia De Desarrollo Urbano, para su cumplimiento de acuerdo a ley y a las consideraciones antes expuestas.

ARTÍCULO CUARTO. – NOTIFICAR la presente resolución a la administrado CARLOS RAFAEL JUSTO OVIEDO en representación de CJ CONSTRUCTORES ABOGADOS S.A.C., en la Av. Bolognesi N°501, Interior 8, Distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

ARTÍCULO QUINTO. – PUBLICAR la presente Resolución en los medios tecnológicos y virtuales oficiales de la Entidad; así como, en el portal institucional de la Entidad <https://www.munibustamante.gob.pe/>

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.




MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Abg. Renato Paredes Velazco
GERENTE MUNICIPAL

Cc: Archivo
OTICS
GDU

CODIGO: 563411