



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 231 -2025-GM-MDCC

VISTOS:

Cerro Colorado, 12 de mayo de 2025

Trámite Documentario N° 250117V340 de fecha 17 de enero de 2025, presentado por las administradas Magdalena Sonia Ramírez Carpio y Adriana Valeria Peña Ramírez; Resolución de Gerencia N° 0245-2025-GDUC-MDCC de fecha 03 de marzo de 2025, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro; Trámite Documentario N° 250307V102 de fecha 07 de marzo de 2025 presentado por las administradas; Informe Legal N° 010-2025-EL-SGALA-MDCC, Proveido N° 129-2025-GAJ-MDCC, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Estado dispone que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, autonomía que, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que el sub numeral 1.1 del numeral IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General precisa que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en el principio de legalidad, por el cual las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades le están atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidos;

Que, el numeral 207.1 del artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que son recursos administrativos el recurso de reconsideración y el recurso de apelación; agregando que sólo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión;

Que, el numeral 207.2 del artículo 207 de la precitada normativa regla que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días hábiles perentorios, computados desde el día siguiente de notificado el acto administrativo cuestionado;

Que, el artículo 209 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General delinea 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, con Trámite Documentario N° 250117V340 de fecha 17 de enero de 2025, las administradas Magdalena Sonia Ramírez Carpio y Adriana Valeria Peña Ramírez, solicitan subdivisión del lote urbano ubicado en Calle Arequipa Núm. 107, Lote 4, Zona Pueblo Joven, Cerro Colorado, Arequipa;

Que, Resolución de Gerencia N° 0245-2025-GDUC-MDCC de fecha 03 de marzo de 2025, se resuelve declara procedente la solicitud sobre la subdivisión del lote urbano ubicado en Calle Arequipa Núm. 107, Lote 4, Zona Pueblo Joven, Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Zona Registral XII – Sede Arequipa, oficina Registral Arequipa, con partida Registral 11578154, a nombre de Adriana Valeria Peña Ramírez y Magdalena Sonia Ramírez Carpio;

Que, a través del recurso administrativo de apelación signado con Trámite Documentario N° 250307V102, las administradas, Magdalena Sonia Ramírez Carpio y Adriana Valeria Peña Ramírez, controveñen la decisión adoptada en la Resolución Gerencial N° 0245-2025-GDUC-MDCC la misma que se notificó el 05 de marzo del 2025, como se aprecia con la firma de recepción que corre a folios ciento uno (101), anverso;

Que, del recurso impugnatorio presentado se fundamenta en primer lugar, en que a través del escrito con Trámite Documentario N° 220927M116 de fecha 27 de setiembre del 2022, las administradas solicitaron la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio materia de trámite; sin embargo, les comunicaron que su predio se encontraba afectado por la faja marginal, motivo por el cual solicitaron ante la SUNARP información respecto al área de superposición con la faja marginal, y con el Informe Técnico N° 12501-2022-Z.R N° XII-SEDE AREQUIPA/UREG/CAT, concluyeron que su predio se encuentra afectado en un área aproximada de 173.48 m², documentación que fue presentada a la Entidad. En tal sentido, le otorgaron la visación de planos, los cuales fueron entregados sin haberse demarcado la faja marginal, situación que no se presenta en el presente procedimiento; en segundo lugar, en que la observación respecto a la demarcación de la faja marginal fue absuelta mediante escrito signado con Trámite Documentario N° 250203L262 de fecha 03 de febrero del 2025, mediante el cual adjuntó la Resolución N° 503-2020-SUNARP-TR-A, mismo que sustenta que la demarcación de la faja marginal no es un requisito previo para la independización, siendo que dicha demarcación puede efectuarse con posterioridad a la independización del predio afectado, así como, dicha posición fue ratificada con la Resolución N° 88-2021-SUNARP-TR-L, por lo que, lo resuelto no es conforme a Ley; en tercer lugar, en que el Informe Técnico N° 160-2025-DFCS-TC-SGCCUEP-GDUC-MDCC, señala que el predio materia de análisis se encuentra afectado por la faja marginal con un área aproximada de 266.00 m², mismo que no guarda relación con lo indicado en el Informe Técnico N° 12501-2022-Z.R. N° XII-SEDE AREQUIPA/UREG/CAT, el cual indica que tiene un área aproximada de 173.48 m², motivo por el cual solicita que se verifique dicha información; y por último, en que los planos visados y notificados fueron manipulados por la Entidad, puesto que trazaron a mano los planos presentados, siendo que dicha documentación estaba acorde a la Resolución N° 503-2020-SUNARP-TR-A;

Que, del recurso administrativo sub examine se advierte, que éste ha sido interpuesto dentro de los quince días (15) hábiles perentorios para su interposición, 07 de marzo del 2025; asimismo, que es inciado ante el mismo órgano que dictó el acto impugnado; y, que se sustenta en cuestiones de puro derecho; finalmente, en que cumple con los requisitos exigidos por los artículos 113 y 211 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, regula el procedimiento de subdivisión de lote urbano, siendo descrito como un procedimiento administrativo mediante el cual una persona natural o jurídica, pública o privada, solicita realizar la subdivisión





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
“Cuna del Sillar”

o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en dos o varios lotes, que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. La municipalidad verifica el cumplimiento de los requisitos y otorga la resolución de la autorización de la subdivisión de lote urbano, con la aprobación del Planeamiento Integral, la cual no se encuentra sujeta a renovación y tiene una vigencia indeterminada;

Que, el artículo 8 de la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones define la subdivisión como el fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice;



Que, el numeral 113.1 del artículo 113 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos conceptúa que las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales; asimismo, el numeral 113.2 del mismo artículo contempla que las dimensiones en una o ambas márgenes de un cuerpo de agua son fijadas por la Autoridad Administrativa del Agua, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento, respetando los usos y costumbres establecidos;

Que, el numeral 18.2 del artículo 18 del Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales acota que la Autoridad Administrativa del Agua expide la resolución de delimitación de faja marginal y comunica a las autoridades competentes en materia de saneamiento físico legal, tales como Municipalidades, Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

Que, el Tribunal Registral en la Resolución N° 503-2020-SUNARP-TR-A estableció que: “La determinación de la faja marginal la realiza la Autoridad Administrativa del Agua, siendo uno de los parámetros para determinar la delimitación de la faja marginal la magnitud e importancia de la obra que se construirá, y la Ley de Recursos Hídricos y su reglamento, así como las normas registrales, no señalan que ello sea requisito para la independización, por el contrario, según las normas de la materia, la demarcación de la faja marginal puede efectuarse con posterioridad a la independización del predio afectado. En consecuencia, no cabe solicitar la demarcación de la faja marginal como acto previo para independizar el predio objeto de independización, debiéndose revocar el numeral 2 de la observación formulada.”;

Que, la administrada Sonia Magdalena Ramírez Carpio fue notificada con la Carta N° 627-2023-SGCCUEP-GDUC-MDCC de fecha 20 de enero del 2023, con el resellado de planos para visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio respecto al predio materia de trámite, así como, le dieron a conocer que su predio se encuentra parcialmente sobre la faja marginal, información que obra tanto en la memoria descriptiva como en los planos visados, por lo que se evidencia que dicha observación obra en la documentación técnica tramitada en esa oportunidad como en el presente caso;

Que, la Resolución N° 503-2020-SUNARP-TR-A de fecha 09 de noviembre del 2020, sustenta que la demarcación de la faja marginal puede efectuarse con posterioridad a la independización del predio afectado; sin embargo, en el presente caso la faja marginal fue delimitada antes de haberse iniciado el trámite de subdivisión, conforme a la Resolución Directoral N° 1610-2018-ANA/AAA/C-O de fecha 19 de octubre del 2018, por lo que no es aplicable la presente jurisprudencia;

Que, el Informe Técnico N° 160-2025-DFCS-TC-SGCCUEP-GDUC-MDCC de fecha 20 de febrero del 2025, suscrito por el técnico catastral de la Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Espacio Público, pone de conocimiento que el predio materia de análisis se encuentra superpuesto en un área de 266.00 m² el cual equivale a un porcentaje de 46.16 %, conforme a la Resolución Directoral N° 1610-2018-ANA/AAA/C-O, información que fue plasmada en la resolución materia de impugnación; mientras que el Informe Técnico N° 12501-2022-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de fecha 25 de noviembre del 2022, suscrito por el especialista de catastro de la SUNARP, señala que según el reporte de la base gráfica registral, se tiene un área aproximada de afectación de 173.48 m², precisando que dicha área es referencial, así como, hace notar que la información que permite determinar la delimitación de la faja marginal citada, obra en la Resolución Directoral N° 1610-2018-ANA/AAA/C-O, por lo que la información requerida debe ser solicitada a la entidad competente;

Que, en tal sentido, se tiene que, el área técnica de la Entidad determinó el área de superposición conforme a la Resolución Directoral N° 1610-2018-ANA/AAA/C-O; mientras que la SUNARP determinó el área de acuerdo a la base gráfica registral, mismo que es referencial, así como, recomendó que la información sea peticionada al área competente, por lo que, la resolución materia de impugnación está acorde con la resolución que aprobó la delimitación de la faja marginal, misma que fue emitida por la autoridad competente;

Que, la Resolución N° 503-2020-SUNARP-TR-A no es aplicable al presente caso, conforme a lo sustentado en el punto 3.2.10.6.2. y en cuanto a los trazos de los planos presentados, dicha delimitación fue realizada para determinar el área de superposición con la faja marginal, el cual está acorde con la Resolución Directoral N° 1610-2018-ANA/AAA/C-O;

Que, siendo así, el acto administrativo objeto de impugnación cumple con los elementos esenciales de validez, como son: competencia, objeto o contenido, finalidad pública, motivación y procedimiento regular; en tal razón, es válido el acto administrativo dictado, no estando inmerso dentro de los vicios del acto administrativo, contenido en el artículo 10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, más aún si se considera que la resolución se encuentra motivada, tanto fáctica como legalmente; en consecuencia, no se ha violado ni vulnerado ningún derecho constitucional del administrado;

Que, mediante Proveído N° 129-2025-GAJ-MDCC la Gerencia de Asesoría Legal analizando el expediente presentado, deriva el Informe Legal N° 010-2025-EL-SGALA-MDCC de la Especialista Legal de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos, Abg. Judith Mary Sivincha Rendon, quien concluye que se debe declarar infundado el recurso de Apelación presentado por las administradas Magdalena Sonia Ramírez Carpio y Adriana Valeria Peña Ramírez, contra la Resolución de Gerencia N° 0245-2025-GDUC-MDCC;

Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 40 del Decreto de Alcaldía N° 004-2024-MDCC, compete al Gerente Municipal emitir la correspondiente resolución dando además por agotada la vía administrativa, como lo preceptúa el literal a del numeral 218.2 del artículo 218 de la Ley N° 27444, Ley del





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Procedimiento Administrativo General, por lo que, este despacho se encuentra facultado de emitir pronunciamiento respecto al expediente de vistos, en ese sentido;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de Apelación interpuesto por las administradas MAGDALENA SONIA RAMÍREZ CARPIO y ADRIANA VALERIA PEÑA RAMÍREZ, contra la Resolución Gerencial N° 0245-2025-GDUC-MDCC, en merito a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. – CONFIRMAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N° 0245-2025-GDUC-MDCC de fecha 3 de marzo del 2025, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro.

ARTÍCULO TERCERO. – DECLARAR por agotada la Vía Administrativa, acorde con el literal a del numeral 218.2 del artículo 218 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por los motivos expuestos.

ARTÍCULO CUARTO. – NOTIFICAR la presente resolución a las administradas MAGDALENA SONIA RAMÍREZ CARPIO y ADRIANA VALERIA PEÑA RAMÍREZ, en el domicilio que corresponda, conforme artículo 24º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO QUINTO. – ENCARGAR, a la Oficina de Tecnologías de la Información la publicación de la presente Resolución en el Portal Web Institucional de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CERRO COLORADO
[Signature]
Abog. Antonio Acosta Villamonte
GERENTE MUNICIPAL

