



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 317 -2025-GM-MDCC

VISTOS:

Cerro Colorado, 01 de julio de 2025

Trámite Documentario N° 250307V117 de fecha 07 de marzo del 2025, presentado por la administrada YURA S.A, representada por su apoderada Marcela Ponce de León Paredes; Resolución de Gerencia N° 0305-2025-GDUC-MDCC de fecha 19 de marzo de 2025; Trámite Documentario N° 250422M140, presentado por la administrada; Informe Legal N° 025-2025-EL-GAJ-MDCC, Proveido N° 194-2025-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° 250307V117 de fecha 07 de marzo del 2025, la administrada YURA S.A, representada por su apoderada Marcela Ponce de León Paredes, solicita visación de planos el predio ubicado en Variante de Uchumayo Km 5.5, sector Irrigación el Cural, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa;

Que, Resolución de Gerencia N° 0305-2025-GDUC-MDCC de fecha 19 de marzo de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, declara improcedente el Trámite N° 250307V117 de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en Variante de Uchumayo Km. 5.5, lote 773, sector irrigación el Cural, distrito de Cerro Colorado, solicitado por YURA S.A. con su apoderada Marcela Ponce de León Paredes, puesto que el predio materia de visación recae totalmente sobre zona agrícola, no cuenta con habilitación urbana aprobada, además de estar inscrita en la sección especial de predios rurales y al no cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA;

Que, a través del recurso administrativo de apelación signado con Trámite Documentario N° 250422M140, la administrada YURA S.A. representada por su apoderada Marcela Ponce de León Paredes, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N° 0305-2025-GDUC-MDCC, la misma que se notificó a la objetante el 14 de mayo del 2025, como se aprecia con la firma de recepción de la administrada que corre a folios ochenta y seis (86); a la objetante el 01 de abril del 2025, como se aprecia con la firma de recepción de la administrada que corre a folios cuarenta y nueve (49), reverso;

Que, el recurso impugnatorio presentado se fundamenta en que el predio objeto de solicitud se trata de un predio urbano en zona urbana, ubicado en la Variante de Uchumayo km. 5.5., lote 773, sector irrigación el Cural, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, región de Arequipa, conforme imagen google earth; en el que se ejerce posesión sobre cuatro sub lotes más de 10 años; en que la resolución contraviene el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia al imponer obstáculos administrativos que impiden a la administrada materializar su derecho de propiedad, al denegar la visación de planos que es requisito para el saneamiento físico legal; sin ofrecer vía para subsanar las observaciones, limitando el ejercicio de un derecho que debe ser garantizado sin dilaciones indebidas ni formalismos excesivos; la administración desconoce las consecuencias jurídicas de la omisión de los transferentes y traslada la carga del incumplimiento al adquiriente, vulnerando el principio de razonabilidad y proporcionalidad; más aún cuando la administrada, habiendo agotado los medios extrajudiciales para el saneamiento, acude al procedimiento administrativo para el acceso a la justicia judicial; frustrando ese propósito la denegatoria injustificada de dicha solicitud, restringiendo el canal a la vía jurisdiccional para regularizar su derecho; en que la resolución no sólo representa una negativa administrativa, sino una barrera de acceso al sistema judicial, lo que impide la configuración formal del derecho de propiedad a través del saneamiento, considerando que la actuación administrativa no se sustenta en una evaluación jurídica debidamente motivada, sino en una interpretación rígida y formalista de requisitos técnicos, desconociendo el contenido esencial del derecho de acceso a la justicia; asimismo, en que la resolución constituye una barrera burocrática ya que impone exigencias desproporcionadas y carentes de responsabilidad que obstaculizan el procedimiento de saneamiento físico legal de los sub lotes adquiridos; pese a que se han presentado los títulos de propiedad válidamente emitidos y se ha seguido el procedimiento técnico conforme a norma, la administración ha negado la visación de planos, sin brindar una alternativa ni motivación suficiente que justifique la negativa; finalmente, en que la autoridad incurre en una conducta incompatible con el marco normativo de eliminación de barreras burocráticas al imponer una restricción no prevista expresamente por norma con rango de ley ni sustentada en criterios técnicos proporcionales. Esta actuación afecta directamente el derecho a regularizar la propiedad y genera efecto disuasivo en el ejercicio del derecho de acceso a procedimientos administrativos para el desarrollo urbanístico y registral;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
“Cuna del Sillar”

Que, del recurso administrativo sub examine se advierte en primer lugar, que éste ha sido interpuesto dentro de los quince días (15) hábiles perentorios para su interposición, 22 de abril del 2024; en segundo lugar, que es incoado ante el mismo órgano que dictó el acto impugnado; en tercer lugar, que se sustenta en cuestiones de puro derecho; y, en cuarto lugar, 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 visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de lote único, y describe que el presente procedimiento se realizará sólo para predios que estén dentro de la zona urbana y cuenten con habilitación urbana vigente. No procede para predios agrícolas y/o tengan la condición de rústico. Asimismo, contempla como requisitos la solicitud; 03 juegos del expediente físico (planos de ubicación, perimétricos, de construcciones y memorias descriptivas); copia simple de documentos que acrediten posesión a nivel de escritura pública; copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP y pago por derecho de trámite;

Que, el numeral 16.1 del artículo 16 del Reglamento de la Ley de Regularización y Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones define que la habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o erialo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios;

Que, el literal a del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento citado en el párrafo anterior, delinea que uno de los documentos previos para solicitar la habilitación urbana es el Certificado de Zonificación y Vías, el cual es el documento emitido por las municipalidades provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio;

Que, el artículo 114 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible conceptúa que la zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones;

Que, el literal n del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece dentro de sus funciones en materia agraria; promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas;

Que, el numeral 24 del artículo 4 del Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, define predios rústicos como aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria;

Que, el numeral 48.1 del artículo 48 del Reglamento citado en el párrafo anterior, entabla que mediante la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio los poseedores de un predio rústico de propiedad particular adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública y como propietario siempre que acrediten la explotación económica del predio con fines agropecuarios por un plazo no menor de cinco (05) años;

Que, el Tribunal Constitucional, ha señalado que el derecho de acceso a la justicia garantiza, entre otras cosas, que el administrado pueda acudir al juez a fin de cuestionar los actos que la administración hubiera efectuado. Como todo derecho, también el de acceso a la justicia es uno que puede ser limitado. Sin embargo (...) cualesquiera que sean las restricciones o límites que se establezcan, su validez depende de que éstas no obstaculicen, impidan o disuadan irrazonablemente el acceso del particular a un tribunal de justicia. Asimismo, la citada autoridad acota, que el artículo 2 de la propia Ley de eliminación de sobrecostos, trabas y restricciones a la inversión privada, define que las barreras burocráticas son los actos y disposiciones de las entidades de la Administración Pública que establecen exigencias, requisitos, prohibiciones y/o cobros para la realización de actividades económica, que afectan los principios y normas de simplificación administrativa contenidos en la Ley N° 27444 y que limitan la competitividad empresarial en el mercado;

Que, de lo examinado la impugnante alega que el predio objeto de solicitud se trata de un predio urbano en zona urbana, ubicado en la Variante de Uchumayo km. 5.5, lote 773, sector irrigación el Cural, distrito de Cerro Colorado, conforme imagen google earth; sobre el que se ha realizado una partición extrajudicial dividiendo este en seis sub lotes, ejerciendo posesión sobre cuatro de estos más de 10 años; sin embargo, no acredita que este sea un predio urbano; por el contrario de acuerdo al Informe Técnico N°073-2025-JFCH-AT-SGCCUEP-GDUC-MDCC, se determina que el predio recae sobre zona agrícola según el plano del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, que no cuenta con habilitación urbana vigente, además que según partida electrónica 11153039 se encuentra inscrito en la sección especial de predios rurales; determinándose finalmente que el predio se ubica en zona agrícola;

Que, la objetante sostiene que la resolución contraviene el derecho de acceso a la administración de justicia al imponer obstáculos administrativos que impiden materializar su derecho de propiedad al denegar la visación de planos que es requisito para el saneamiento físico legal, sin ofrecer vía razonable para subsanar las observaciones, limitando tal derecho; ante ello es pertinente señalar que la administración no contravine el derecho de acceso a la administración de justicia, por lo que no está obstaculizando o impidiendo irrazonablemente que el administrado pueda acudir a un tribunal de justicia para hacer valer su derecho o limitando este; considerando que el procedimiento administrativo solicitado de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de un predio rústico no es competencia de la entidad, por el contrario, su otorgamiento contraería responsabilidad y se encontraría contra el ordenamiento jurídico;

Que, la apelante señala que la administración, desconoce las consecuencias jurídicas de la omisión de los transferentes y traslada la carga del incumplimiento al adquiriente, vulnerando el principio de razonabilidad y proporcionalidad más aun cuando habiendo agotado los medios extrajudiciales acude al procedimiento administrativo para el acceso a la justicia judicial; siendo negada su solicitud injustificadamente; al respecto se debe tener en cuenta que el procedimiento de





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
“Cuna del Sillar”

visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de lote único contemplado en el TUPA de la Municipalidad DCC especifica que se realizará sólo para predios que estén dentro de la zona urbana y cuenten con habilitación urbana vigente. No procede para predios agrícolas y/o que tengan la condición de rústico; en consecuencia, la improcedencia de la visación de planos se encuentra de acuerdo a norma, debido a que la entidad no es competente para tramitar el procedimiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, en tal sentido este debe ser conducido a la autoridad administrativa competente;

Que, la accionante señala además que la resolución no solo representa una negativa administrativa, sino una barrera de acceso al sistema judicial, impidiendo la configuración del derecho de propiedad a través del saneamiento físico legal, considerando que la actuación administrativa no se sustenta en una evaluación jurídica debidamente motivada, sino en una interpretación rígida y formalista de requisitos técnicos, ante ello es pertinente señalar que tanto en el Informe Técnico N° 073-2025-JFCH-AT-SGCCUEP-GDUC-MDCC, como a la Resolución de Gerencia N° 0305-2025-GDUC-MDCC, recogen el sustento en el que se determina que el predio rústico materia de análisis se encuentra con Zonificación de Zona Agrícola, pronunciamiento ratificado posteriormente con Informe N° 72-2025-JFCH-SGCCUEP-GDUC-MDCC; por lo que, la declaración de improcedencia de la solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de lote único, se encuentra fundamentada con arreglo a ley y motivada de forma suficiente, considerando que corresponde al gobierno regional conocer este trámite por tratarse de un predio rústico, conforme al artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y conforme artículo 48 del Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales;

Que, la objetante afirma que se constituye una barrera burocrática ya que se impone exigencias desproporcionadas y carentes de responsabilidad que obstaculizan el procedimiento de saneamiento físico legal de los sub lotes adquiridos; ante ello se debe establecer que el acto administrativo que declara la improcedente del pedido, se resolvió atendiendo que la visación de planos solicitada, es sobre un predio rústico, no siendo competencia de este gobierno local; por lo que la decisión adoptada no afecta los principios y normas de simplificación administrativa; ya que las exigencias, requisitos y montos impuestos al presente procedimiento administrativo es para la visación de planos de predios que estén dentro de la zona urbana y que cuenten con habilitación urbana vigente; por lo que no constituiría barrera burocrática como se pretende alegar;

Que, la apelante asevera que la autoridad municipal incurre en una conducta incompatible con el marco normativo de eliminación de barreras burocráticas al imponer una restricción no prevista expresamente por norma con rango de ley ni sustentada en criterios técnicos proporcionales; en atención a ello es menester establecer que la decisión adoptada por la entidad se sujet a los alcances de un procedimiento predeterminedo en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, como se ha señalado en los párrafos precedentes; asimismo conforme a la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y el Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales, el saneamiento y la formalización de predios rústicos están a cargo de los Gobiernos Regionales; en consecuencia, lo decidido se encuentra amparada por norma;

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° 194-2025-GAJ-MDCC la Gerencia de Asesoría Legal analizando el expediente presentado, deriva el Informe Legal N° 025-2025-EL-GAJ-MDCC de la Especialista Legal III de la Gerencia de Asesoría Legal, Abg. Litzy Pastora Herrera Angelo, quien concluye que se debe declarar infundado el recurso de Apelación presentado por la administrada YURA S.A. representada por su apoderada Marcela Ponce de León Paredes contra la Resolución de Gerencia N° 0305-2025-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 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 presentado por YURA S.A., representada por su apoderada Marcela Ponce de León Paredes contra la Resolución de Gerencia N° 0305-2025-GDUC-MDCC, en mérito a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. – CONFIRMAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N° 0305-2025-GDUC-MDCC de fecha 19 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 la administrada YURA S.A. representada por su apoderada MARCELA PONCE DE LEÓN PAREDES, 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 ARCHÍVENSE

