



VISTO:

Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC de fecha 31 de octubre de 2025 emitido por la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC, Trámite 251222L332 presentado por el recurrente Hernán Manuel Gómez Medina; Proveído N° 03047-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 5004-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe Técnico N° 318-2025-RRPD-ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC del Especialista Técnico en Saneamiento de Predios Urbanos; Informe N° 1763-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Proveído N° 03098-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Informe N° 006-2026-MDCC/A-GM-GDUC-GJEGP del Gestor Jurídico Especialista en Gestión Pública; Informe N° 0034-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 341-2026-GM-MDCC del Gerente Municipal; Informe Legal N° 009-2026-EL-SGALA-MDCC de la Especialista Legal III de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos; Proveído N° 046-2026-GAJ-MDCC del Gerente de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades anota que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en los expedientes 00001-2021-CC/TC y 00004-2021-CC/TC (acumulados), fundamentos 36 y 37, sostiene que del ejercicio de la autonomía se desprende que los gobiernos locales pueden desarrollar a través de las normas municipales atribuciones necesarias para garantizar su autogobierno en los asuntos que constitucionalmente les competen; precisando, sin embargo, que la autonomía no debe confundirse con autarquía, pues esta debe ser ejercida de conformidad con la Constitución y las leyes, dado que la autonomía que poseen los gobiernos locales no significa que el desarrollo normativo ejercido por éstos se realice en un ordenamiento jurídico aislado, sino que su regulación se enmarca en un sistema nacional armónico;

Que, el sub numeral 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, LPAG) preceptúa que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en el 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 conferidos;

Que, el numeral 207.1 del artículo 207 de la 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 Ley del Procedimiento Administrativo General 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 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, el tratadista Cristian Northcote Sandoval, en el Informe Especial titulado "CARACTERÍSTICAS DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS DE RECONSIDERACIÓN Y APELACIÓN", expresa que el recurso de apelación es la manifestación del derecho a la doble instancia administrativa que poseen los administrados, en virtud del cual, todos los actos administrativos están sujetos a la revisión del superior jerárquico, con las excepciones previstas por ley, por ende, el recurso de apelación no requiere sustentarse en una nueva prueba o hecho, sino en una diferente interpretación de los argumentos o medios de prueba actuados en el expediente, o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, es decir, aquellos casos en los que el punto de discusión es la interpretación o aplicación de una norma;

Que, mediante Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC notificada con fecha 02 de diciembre de 2025, se resuelve declarar improcedente el trámite de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, manzana 65, lote 16, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, solicitado por Hernán Manuel Gómez Medina;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, estando a la normativa señalada aplicada al caso sub análisis y los actuados que obran en el expediente, se tiene que a través del recurso administrativo de apelación signado con Trámite 251222L332, el administrado Hernán Manuel Gómez Medina controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC;

Que, conforme obra en los actuados, la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC se notificó a la objetante el 02 de diciembre de 2025, como se aprecia del cargo de notificación que corre a folios setenta y uno (71) reverso;

Que, el recurso impugnatorio presentado, se fundamenta en que: a) No constituye causal de improcedencia ni forma parte de los requisitos exigidos en el TUPA de la Entidad, para obtener la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, la superposición del predio en la Partida 01174654, así como, el hecho que no se encuentre dentro de los planos aprobado de la Municipalidad, considerando que, el presente procedimiento es un medio para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de sanear el predio objeto de solicitud, situación que no fue valorada al momento de resolver, vulnerándose así los principios de razonabilidad y legalidad; b) Mediante el certificado de búsqueda catastral se ha determinado que las coordenadas, áreas y medidas perimétricas consignados en la memoria descriptiva y en los planos presentados concuerdan con la base gráfica registral, mismos que guardan relación con la realidad física, cumpliendo así una función referencial e informativa mas no determina la improcedencia del trámite; c) Si bien es cierto no cuenta con documento que acredite la posesión a nivel de escritura pública; sin embargo, se ha anexado documentos de fecha cierta que justifican la posesión pública del recurrente, cumpliéndose la finalidad probatoria del requisito establecido en el TUPA y pese a ello no se ha valorado debidamente dichos medios probatorios anexados, no siendo aplicado los principios de informalismo y razonabilidad en la evaluación de la documentación aportada; d) El hecho que el predio materia de trámite no se encuentre dentro de los planos de habilitación urbana, aprobado con Resolución de Gerencia N° 785-2023-GDUC-MDCC, no constituye impedimento para la visación de planos, toda vez que la finalidad del presente trámite es la verificación técnica mas no urbanística, dejando a salvo dicha observación como una anotación en los planos visados; e) Respecto a la ubicación del predio materia de visación en el límite con la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros, dicha alegación se desmiente con los documentos adjuntados a la solicitud, tales como las constancias de posesión notarial y municipal, así como con el contrato de suministro eléctrico, mismos que acreditan que la ubicación del predio está en la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, señalando, además que, a través del presente trámite no pretende sanear su predio ni resolver la supuesta superposición; f) Se puede apreciar que se ha vulnerado el debido procedimiento y los principios de legalidad, razonabilidad, informalismo y eficacia, puesto que se han exigido requisitos que no están previstos en la norma, incumpliendo la finalidad del procedimiento de visación de planos, esto es verificar que los planos presentados guarden correspondencia con la realidad física del predio;

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 diciembre del 2025; 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 cuanto lugar, que cumple con los requisitos exigidos por los artículos 113 y 211 de la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, ante lo alegado por el impugnante, compete reexaminar si la decisión adoptada por el órgano que emitió la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC, se ajusta a derecho o no;

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado (en adelante TUPA de la MDCC), 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 3.3 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Municipalidades, delinea en cuanto a las funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio fisco y uso del suelo, elaborar y mantener el catastro distrital;

Que, el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General establece que, por el principio de legalidad, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que les están atribuidas y conforme a los fines para los cuales les fueron conferidas;

Que, el artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General dispone que todo acto administrativo debe cumplir con los requisitos de validez, referidos a la competencia objeto, finalidad pública, procedimiento regular y motivación, conforme a la normativa que regula cada procedimiento administrativo;

Que, el numeral 6.1 del artículo 6 de la Ley del Procedimiento Administrativo General prescribe que 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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, el numeral 39.1 del artículo 39 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, subraya que solamente serán incluidos como requisitos exigidos para la realización de cada procedimiento administrativo aquellos que razonablemente sean indispensables para obtener el pronunciamiento correspondiente, atendiendo además a sus costos y beneficios;

Que, el sub numeral 39.2.2 del numeral 39.2 del artículo 39 de la Ley del Procedimiento Administrativo General precisa que para tal efecto, cada entidad considera como criterio su necesidad y relevancia en relación con el objeto del procedimiento administrativo y con el pronunciamiento requerido;

Que, el numeral 16.1 del artículo 16 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación (en adelante, RLHULE) define que la habitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos 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 artículo 114 del del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante, RATPUDUS) 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, la Ordenanza N° 560-MDCC que establece los lineamientos y formato para el otorgamiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de predio (en adelante, Ordenanza 560-MDCC), en su artículo quinto, prorroga que su otorgamiento sólo acredita la verificación y contraste de los planos y memoria descriptiva presentados con la realidad física del predio y con la base gráfica referencial de la municipalidad, constituyendo la visación municipal un acto administrativo respecto del cual opera la presunción de validez contemplada en el artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, ya que equivale a una certificación de actos a través de los cuales la municipalidad valora y emite juicios sobre una situación de hecho o derecho respecto a la coincidencia del plano graficado (y su memoria descriptiva) con la realidad física del predio. No implica reconocimiento de derecho real alguno sobre el predio materia de procedimiento;

Que, la Ordenanza 560-MDCC, en su artículo quinto, dispone que para la emisión del nuevo formato de visación de planos, los interesados deben presentar su solicitud con los requisitos establecidos en los procedimientos del TUPA vigente en el rubro de la Sub Gerencia de Catastro y/o Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Espacio Público;

Que, consecuentemente cabe indicar que, de lo examinado, el impugnante sostiene que no es causal de improcedencia ni forma parte de los requisitos del TUPA la superposición con la Partida 01174654 y que su predio no forme parte de los planos aprobados por la municipalidad; sin embargo, lo alegado carece de sustento, por cuanto las observaciones formuladas, si bien es cierto son previas a la verificación de los requisitos exigidos, estas son indispensable para la prosecución del trámite al requerirse que guarden correspondencia con el catastro del distrito, en cumplimiento de la planificación urbana, la que fue aprobada en su oportunidad mediante las habilitaciones urbanas y en lo posterior fueron materia de recepción de obras a favor de la Entidad, siendo así, se está calificando la documentación presentada en concordancia con la base gráfica referencial, como lo establece la Ordenanza 560-MDCC, esto en cumplimiento de las funciones dispuestas en la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en cuanto al cuestionamiento del Certificado de Búsqueda Catastral, se debe tener en cuenta que dicho documento es solicitado para verificar que la ubicación y área del predio no generen conflictos registrales ni catastrales con los legajos de la base gráfica registral, por lo que del certificado en mención presentado por el administrado, se ha verificado que el predio se encuentra totalmente sobre la Partida 01174654, según legajo E-289923-1991, desacreditando lo manifestado por el impugnante, al verificarse que los planos presentados no concuerdan con la base gráfica registral, puesto que de la documentación técnica inserta, el inmueble pertenece al Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, cuando en realidad se ha verificado su ubicación total dentro de la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros;

Que, sobre el documento que acredite posesión a nivel de escritura pública (escritura pública de compra venta), se ha verificado que efectivamente el administrado ha presentado documentos que acreditan la posesión del predio, no obstante, no ha cumplido con adjuntar el requisito exigido en el TUPA de la MDCC, debe estimarse además que no es de aplicación el principio de informalismo puesto que dicho requisito no está sujeto a interpretación, por lo que, es razonablemente exigido dicho requisito mientras no sea modificado el referido instrumento de gestión;





Municipalidad Distrital

CERRO COLORADO

"Cuna del Sillar"

Que, respecto a la ubicación del predio en el límite con la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros, es necesario aclarar y recalcar que el lote está ubicado totalmente sobre dicha asociación acorde con el Certificado de Búsqueda Catastral adjuntado por el administrado y sustentado líneas arriba, información que guarda correspondencia con los informes de la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público, mismos que señalan que el predio está ubicado sobre la habilitación urbana de la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros, como se aprecia de la Resolución Municipal 195-R de fecha 25 de febrero del 1991 aprobado por la Municipalidad Provincial de Arequipa y recepcionado por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado mediante Resolución de Gerencia 785-2023-GDUC-MDCC de fecha 20 de diciembre del 2023. Consecuentemente, la Entidad tiene el deber de velar por el estricto cumplimiento de la habilitación urbana aprobada; por tanto, no es posible omitir esta observación ni visar planos que no concuerden con la realidad técnica ya que ello implicaría validar erróneamente la pertenencia del lote a una asociación distinta a la que pertenece;

Que, en este orden de ideas, se ha verificado que los planos presentados no concuerdan con la realidad física del inmueble, puesto que no pertenece a la asociación que se alega en la documentación técnica, así como, no cumple con los requisitos exigidos del TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, por lo que, lo pretendido por el objetante se contrapone con la normativa en mención. En consecuencia, no se advierte vulneración al derecho a una decisión debidamente motivada, ni a los principios de legalidad y razonabilidad, al resolverse conforme a los lineamientos que contempla la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio concordado con la planificación del distrito;

Que, ante ello podemos colegir, que 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, por tanto, es válido el acto administrativo dictado, al no estar este inmerso dentro de los vicios del acto administrativo, contenido en el artículo 10 de la 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 el Informe Legal N° 009-2026-EL-SGALA-MDCC de la Especialista Legal III de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos, se emite opinión legal de declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el administrado Hernán Manuel Gómez Medina contra la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente el trámite de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de lote único; se confirme en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC de fecha 31 de octubre de 2025, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro. Lo cual es ratificado por el Abg. Leoncio Héctor Inocencio Pérez, Gerente de Asesoría Jurídica, a través del Proveído N° 046-2026-GAJ-MDCC;

Que, por ende, considerando lo expuesto, concierne desestimarse el recurso formulado, al sobrevenir en infundado lo pretendido, razón por la que este despacho, como superior jerárquico de la autoridad que dictó el acto apelado, así como de lo dispuesto en el numeral 40 del Decreto de Alcaldía N° 004-2024-MDCC, debe 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 LPAG; decisión que recogerá los fundamentos y conclusiones arribados en la parte considerativa de la presente;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el administrado Hernán Manuel Gómez Medina contra la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente el trámite de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, manzana 65, lote 16, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa; conforme a la documentación obrante y lo sustentado en la parte considerativa de la presente.

ARTÍCULO SEGUNDO. – CONFIRMAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N° 1488-2025-GDUC-MDCC de fecha 31 de octubre de 2025, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro.

ARTÍCULO TERCERO. – DAR por AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, acorde con el literal a) del artículo 218.2 del artículo 218 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO. – NOTIFICAR presente acto administrativo al administrado Hernán Manuel Gómez Medina, conforme a ley; asimismo, a las unidades orgánicas competentes, para su fiel cumplimiento.

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CERRO COLORADO

Mg. Antonio Acosta Villamonte
GERENTE MUNICIPAL

