



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°135-2026-GM-MDCC

Cerro Colorado, 03 de marzo de 2026

VISTO:

Resolución de Gerencia N° 1486-2025-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° 1486-2025-GDUC-MDCC, Trámite 2512101668 presentado por el recurrente Manuel Alfonso Incarroque Ccorahua; Proveído N° 02921-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 4805-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe Técnico N° 299-2025-RRPD-ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC del Especialista Técnico en Saneamiento de Predios Urbanos; Informe N° 1697-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Proveído N° 02980-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Informe N° 008-2026-MDCC/A-GM-GDUC-GJEGP del Gestor Jurídico Especialista en Gestión Pública; Informe N° 0041-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 404-2026-GM-MDCC del Gerente Municipal; Informe Legal N° 014-2026-ABG-GAJ-MDCC de la Abogada de la Gerencia de Asesoría Jurídica; Proveído N° 080-2026-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; asimismo, 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° 1486-2025-GDUC-MDCC de fecha 31 de octubre de 2025 se resuelve declarar improcedente el Trámite 2505141108 iniciado por el administrado Manuel Alfonso Incarroque Ccorahua, respecto a la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, manzana 67, lote 12, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con los requisitos exigidos en el TUPA y Ordenanzas correspondientes. La misma que fue notificada con fecha 17 de noviembre de 2025;





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 2512101668, el administrado Manuel Alfonso Incarroke Ccorahua, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-GDUC-MDCC, esto con fecha 10 de diciembre de 2025;

Que, conforme obra en los actuados, la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-GDUC-MDCC se notificó al objetante el 17 de noviembre de 2025, como se aprecia del cargo de notificación que corre a folios setenta y cuatro (74) reverso;

Que, el recurso impugnatorio presentado, se fundamenta en que: a) La solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio materia del presente, fue presentada en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 505 del Código Procesal Civil, que exige como requisito la presentación de memoria descriptiva y planos de ubicación y perímetro debidamente visados; b) El Certificado de Búsqueda Catastral N° 1780954-2025 consigna que el área materia de consulta, no es posible determinar técnicamente, si esta se encuentra parcialmente dentro o fuera del predio inscrito en la partida matriz N° 01174522, correspondiente a la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, lo que pone en evidencia la situación registral existente. No obstante, se sostiene que dicha indeterminación no constituye impedimento técnico ni Jurídico para la visación de planos, en tanto el procedimiento tiene por finalidad verificar la correspondencia entre la representación gráfica y la realidad física del inmueble siendo la situación dominial materia del proceso judicial de prescripción adquisitiva Balo tal enfoque se considera que la observación registral pudo incorporarse como anotación técnica en los planos visados sin declarar la improcedencia del trámite por cuanto la decisión adoptada habría implicado introducir una exigencia no contemplada expresamente en la regulación del procedimiento, resultando desproporcionada respecto de la finalidad de la visación y afectando el principio de legalidad. el principio de razonabilidad y el derecho reconocido en el artículo 55 inciso 10 de la LPAG, referido a actuaciones menos gravosas; c) La Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano y Espacio Público, ha señalado que el predio precitado se ubica entre la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz y la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros. No obstante, la eventual discrepancia en la identificación del ámbito asociativo del predio constituye una circunstancia susceptible de ser consignada como anotación técnica en los planos visados sin que ello determine, por sí misma, la improcedencia del trámite, toda vez que la finalidad del procedimiento se circunscribe a verificar la concordancia entre los datos técnicos consignados en la memoria descriptiva y en los planos con la realidad física del inmueble. Asimismo, debe precisarse que la visación municipal no implica el reconocimiento de derecho real alguno ni la resolución de controversias registrales, materias que exceden el ámbito competencial del procedimiento administrativo y que, en todo caso, deben ser dilucidadas en la vía judicial correspondiente dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio. En tal sentido, declarar la improcedencia del trámite por la referida circunstancia implicaría extender el análisis a aspectos ajenos a la naturaleza eminentemente técnica del procedimiento restringiendo el derecho del administrado a obtener un pronunciamiento debidamente motivado sobre los extremos propios del mismo, con afectación del principio del debido procedimiento administrativo reconocido en la Ley del Procedimiento Administrativo General; d) Si bien no se adjuntó escritura pública de compraventa se acompañaron diversos documentos públicos de fecha cierta que acreditarían posesión pública, pacífica y continua por más de diez (10) años sobre el predio materia de visación; por lo que, en aplicación del principio de informalismo, así como lo dispuesto en el artículo 39 de la LPAG respecto a la exigencia de requisitos razonablemente indispensables, pretender lo contrario, constituiría un formalismo excesivo y desproporcionado frente a la finalidad del trámite; e) La observación referida a que el predio sub examine no se ubica dentro del plano aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 785-2023-GDUC-MDCC, no impediría la verificación geométrica del inmueble considerando que los planos contienen coordenadas UTM debidamente consignadas y georreferenciadas en el sistema oficial PSAD56, cuya correspondencia con el área y perímetro fue confirmada en el Certificado de Búsqueda Catastral, añadiendo que debió efectuarse previamente una inspección técnica de campo para comprobar la concordancia con la realidad física antes de declarar la improcedencia. Bajo dicha consideración, declarar la improcedencia por tal circunstancia supondría incorporar una condición no prevista en la regulación del procedimiento, excediendo su finalidad estrictamente técnica y generando una restricción desproporcionada, contraria a los principios de legalidad y razonabilidad reconocidos en la LPAG; f) La Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano y Espacio Público ha señalado que, según la base gráfica referencial de la MDCC, el predio se ubica en la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros y no en la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz. No obstante, dicha información guarda disconformidad con el Certificado de Búsqueda Catastral el cual precisa que el predio sub examine, se encuentra en el límite entre ambas asociaciones, evidenciándose una falta de uniformidad técnica entre fuentes oficiales. En ese contexto, la autoridad administrativa no podía asumir como definitiva una de ellas sin constatación objetiva adicional, más aún cuando los planos presentados contienen los datos técnicos suficientes, para identificar la realidad física del inmueble, siendo la denominación asociativa un dato complementario y no técnico. En consecuencia, declarar la improcedencia sobre la base de dicha discrepancia, vulnera los principios de razonabilidad y legalidad, al sustentarse en información contradictoria y exceder la finalidad estrictamente técnica del procedimiento de visación; g) Se ha vulnerado el principio del debido procedimiento administrativo contemplado en la LPAG en tanto la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-GDUC-MDCC adolecería de motivación suficiente respecto de los alcances propios del procedimiento de visación de planos, al fundamentar la improcedencia en aspectos vinculados a la situación registral del predio, su ubicación respecto de planos aprobados y la exigencia de escritura pública de posesión, materias que no constituyen condiciones técnicas determinantes para pronunciarse sobre la concordancia física del inmueble. En esa medida, condicionar la visación a tales aspectos implicaría desnaturalizar el trámite y extender el análisis a materias ajenas a su objeto estrictamente técnico; h) Se ha trasgredido el principio de eficacia reconocido en la LPAG, al haberse privilegiado exigencias formales que no incidirían en la validez del procedimiento ni resultan determinantes para su finalidad La verificación de la realidad física del predio mediante la contrastación de área, perímetro, colindancias y coordenadas UTM constituye el núcleo del trámite de visación; por tanto, las observaciones vinculadas a aspectos registrales o urbanísticos podrían incorporarse como anotaciones técnicas sin impedir la emisión del pronunciamiento correspondiente; i) En mérito a los fundamentos expuestos. se solicita se declare la nulidad total del acto administrativo





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO

"Cuna del Sol"

contenido en la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-GDUC-MDCC, por contravenir los principios de legalidad, debido procedimiento administrativo, razonabilidad, informalismo y eficacia; así como el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú, al configurarse una actuación administrativa que no se ajusta al marco normativo vigente ni a los límites que proscriben el ejercicio abusivo del derecho;

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, 10 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° 1486-2025-GDUC-MDCC, se ajusta o no a derecho, ello conforme a lo actuado en el expediente y lo argumentado en el recurso impugnatorio;

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 numeral 3 del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, delinea en cuanto a las funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico 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;

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 Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (en adelante, RLHULE) define que la habilitación 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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

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, prorrumpa 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, de lo examinado el impugnante sostiene que el predio objeto de la solicitud se encontraría plenamente identificado mediante los datos técnicos consignados en la memoria descriptiva y en los planos perimétricos presentados conforme a ley, no obstante, tal afirmación no resulta atendible. En tanto el carácter de requisito procesal previsto en el artículo 505 del Código Procesal Civil no genera un derecho subjetivo al otorgamiento automático de la visación, puesto que si bien la exigencia de planos visados opera como condición de admisibilidad en sede judicial, ello no restringe la potestad administrativa de verificación técnica y control de legalidad que corresponde a la municipalidad esto en el marco de sus competencias y conforme al TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado. En esa línea, la visación de planos constituye un procedimiento administrativo autónomo, cuyo otorgamiento se encuentra condicionado al cumplimiento íntegro de los requisitos técnicos y documentales expresamente establecidos, no pudiendo equipararse un requisito para accionar judicialmente con una obligación administrativa irrestricta pues implicaría vaciar de contenido el principio de legalidad regulado en el artículo IV numeral 1 1 del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que determina que el actuar del funcionario y/o servidor público debe efectuado observando el marco normativo vigente;

Que, el objetante alega que la indeterminación técnica advertida en el Certificado de Búsqueda Catastral N° 1780954-2025 respecto de la ubicación registral del predio en examen no constituye impedimento técnico ni jurídico para la visación de planos, al considerar que dicha circunstancia podía consignarse como anotación técnica sin declarar la improcedencia, alegando afectación de los principios de legalidad y razonabilidad. No obstante, del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, así como del Informe Técnico N° 299-2025-RRPD-ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC, se desprende que el predio se ubica en el ámbito limítrofe entre la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz y la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros, de este modo, tal situación no constituye una observación accesoria, sino un elemento sustancial que impide contar con certeza técnica mínima respecto de la ubicación e individualización del inmueble. Por consiguiente, considerando que la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado no cuenta con un catastro urbano oficial georreferenciado la información expedida por SUNARP constituye la única fuente oficial para efectos de validación registral, por lo que la situación de indeterminación advertida impide verificar objetivamente la correspondencia entre la documentación gráfica presentada y la realidad registral, presupuesto indispensable del procedimiento de visación. Conforme al artículo quinto de la Ordenanza N° 560-MDCC, la visación implica la verificación y contraste de los planos con la realidad física y la base gráfica referencial municipal, configurando un acto administrativo sujeto a presunción de validez, por tanto, no se trata de una actuación meramente formal, sino de un acto que exige correspondencia técnica integral, resultando jurídicamente inviable emitirlo cuando no ha sido factible su determinación, sin vulnerar el principio de legalidad previsto en el artículo IV numeral 1 1 del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, el administrado señala que, la discrepancia en la identificación del ámbito asociativo del predio podría consignarse únicamente como anotación técnica en los planos visados, sin que ello determine la improcedencia del trámite, alegando que lo contrario restringiría su derecho a obtener un pronunciamiento debidamente motivado sobre los extremos propios del procedimiento y afectaría el principio del debido procedimiento administrativo reconocido en la LPAG; sin embargo, es menester recalcar que, el lote materia de solicitud se encuentra comprendido entre la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz y la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros, conforme al Certificado de Búsqueda Catastral y a los informes técnicos emitidos por el área competente. En ese contexto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ordenanza N° 560-MDCC, no se trata de una discrepancia meramente formal, sino de una incompatibilidad sustancial que impide validar su correcta individualización, sin que ello suponga la incorporación de exigencias ajenas al procedimiento. En consecuencia, cuando la información técnica y registral oficial evidencia incompatibilidades sustanciales en la identificación del predio, la improcedencia declarada no vulnera el debido procedimiento administrativo, sino que constituye el ejercicio legítimo de la potestad técnica conforme al marco normativo aplicable;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, respecto al argumento del accionante de acreditar la posesión mediante, constancias, recibos de servicios y otros documentos, concierne señalarse que el TUPA de la MDCC exige expresamente la presentación de copia simple de documento que acredite la posesión a nivel de escritura pública. La documentación aportada por el administrado no cumple con dicho requisito, por cuanto se trata de documentos privados o administrativos que no sustituyen la exigencia normativa establecida. Conforme al principio de legalidad precitado la administración no se encuentra facultada para dispensar requisitos previstos en una norma administrativa vigente ni para admitir documentos distintos a los expresamente contemplados en el procedimiento, por lo que la omisión de dicho requisito configura una causal objetiva de improcedencia. El apelante asevera que la exigencia de escritura pública resultaría desproporcionada e irrazonable, debiendo precisarse que dicha exigencia se encuentra directamente vinculada con la finalidad del procedimiento administrativo regulado por el TUPA de la MDCC, el cual establece condiciones mínimas para la tramitación de la visación de planos. La aplicación de los principios de informalismo y razonabilidad no puede implicar la inaplicación de requisitos expresamente previstos en una norma administrativa vigente, toda vez que ello supondría una actuación contraria al principio de legalidad y al deber de sujeción normativa de la administración pública;

Que, a lo propugnado por el solicitante que el hecho de que el predio no se encuentre comprendido dentro del plano aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 785-2023- GDUC-MDCC no impide su verificación geométrica, al contar los planos con coordenadas UTM georreferenciadas cuya correspondencia habría sido confirmada en el Certificado de Búsqueda Catastral, y, que debió realizarse una inspección técnica previa, aunado a que declarar la improcedencia por dicha razón implicaría incorporar una exigencia no prevista, vulnerando los principios de legalidad y razonabilidad, cabe indicar que dicha posición no resulta atendible, toda vez que se ha verificado que el predio no se encuentra comprendido dentro de un plano aprobado con habilitación urbana vigente, condición exigida expresamente por el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado para la procedencia del trámite de visación de planos, lo que impide efectuar una validación técnica mínima de la concordancia entre la representación gráfica presentada y la realidad física reconocida por la entidad. Asimismo, la inspección técnica de campo no constituye una actuación automática, sino que procede sólo cuando se han cumplido los requisitos mínimos del procedimiento, en el presente caso, al subsistir observaciones sustanciales vinculadas a la habilitación urbana y al incumplimiento de exigencias previstas en el TUPA, no correspondía efectuar dicha diligencia;

Que, el peticionante sostiene que, la discrepancia existente entre la base gráfica referencial de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y el Certificado de Búsqueda Catastral respecto de la ubicación del predio objetado, evidencia una falta de uniformidad técnica entre fuentes oficiales, por lo que la autoridad administrativa no podía asumir como definitiva una de ellas sin una constatación objetiva adicional, alegando que los planos contienen datos técnicos suficientes para identificar la realidad física del inmueble y que la denominación asociativa constituye un dato complementario no determinante. Empero, corresponde señalar que, conforme a los informes técnicos emitidos por las áreas competentes, la divergencia advertida no se limita a una cuestión nominativa, sino que incide directamente en la determinación del ámbito urbanístico y en la validación de la correspondencia entre la representación gráfica presentada y la base gráfica municipal, elemento esencial del procedimiento regulado en la Ordenanza N° 560-MDCC. En tal sentido, ante la ausencia de coherencia técnica que permita establecer con certeza la ubicación e individualización del predio dentro de un ámbito urbano determinado, la autoridad administrativa se encuentra impedida de emitir un acto de visación que goza de presunción de validez, sin vulnerar el principio de legalidad, resultando por ello jurídicamente justificada la improcedencia declarada;

Que, finalmente, en relación a lo argumentado sobre la supuesta vulneración de los principios de legalidad, debido procedimiento administrativo, razonabilidad, informalismo y eficacia, así como del artículo II del Título Preliminar del Código Civil, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú, debe indicarse que la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-GDUC-MDCC impugnada, se encuentra debidamente sustentada en los informes técnicos emitidos por el área competente, los cuales analizan de manera expresa la ubicación del predio, su situación urbanística, la inexistencia de habilitación urbana vigente, la insuficiencia del Certificado de Búsqueda Catastral para determinar su localización y el incumplimiento de los requisitos establecidos en el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado. En consecuencia, no se advierte vulneración al derecho a una decisión debidamente motivada, ni restricción ilegítima al acceso al procedimiento administrativo, sino el ejercicio regular de la función administrativa conforme al marco normativo vigente;

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° 014-2026-ABG-GAJ-MDCC de la Abogada de la Gerencia de Asesoría Jurídica, se emite opinión legal de declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el administrado Manuel Alfonso Incarroque Ccorahua contra la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-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° 1486-2025-GDUC-MDCC emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro; se dé por agotada la vía administrativa. Lo cual es ratificado por el Abg. Leoncio Héctor Inocencio Pérez, Gerente de Asesoría Jurídica, a través del Proveído N° 080-2026-GAJ-MDCC;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

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:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el administrado Manuel Alfonso Incarroque Ccorahua contra la Resolución de Gerencia N° 1486-2025-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente el Trámite 250514/108, respecto a la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, manzana 67, lote 12, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con los requisitos exigidos en el TUPA y Ordenanzas correspondientes; 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° 1486-2025-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 el presente acto administrativo al administrado Manuel Alfonso Incarroque Ccorahua, 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

Abog. Antonio Acosta Villamonte
GERENTE MUNICIPAL

