



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 158-2026-GM-MDCC

Cerro Colorado, 13 de marzo de 2026

VISTO:

Resolución de Gerencia N° 1491-2025-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° 1491-2025-GDUC-MDCC, Trámite 251202M412 presentado por el recurrente Lucio Arisaca Ccama; Proveído N° 02852-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 4704-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe Técnico N° 285-2025-RRPD-ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC del Especialista Técnico en Saneamiento de Predios Urbanos; Informe N° 1668-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Proveído N° 02930-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Escrito de rectificación s/n del recurso de apelación, Trámite 251203I453; Proveído N° 02876-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 4750-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe Técnico N° 293-2025-RRPD-ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC del Especialista Técnico en Saneamiento de Predios Urbanos; Informe Técnico N° 285-2025-RRPD-ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC del Especialista Técnico en Saneamiento de Predios Urbanos; Informe N° 1679-2025-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Proveído N° 02954-2025-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Informe N° 013-2026-MDCC/A-GM-GDUC-GJEGP del Gestor Jurídico Especialista en Gestión Pública; Informe N° 0054-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 434-2026-GM-MDCC del Gerente Municipal; Informe Legal N° 014-2026-EL-GAJ-MDCC de la Especialista Legal III de la Gerencia de Asesoría Jurídica; Proveído N° 105-2026-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; ello en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades el cual prescribe 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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, mediante Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC de fecha 31 de octubre de 2025, se resuelve declarar improcedente el Trámite N° 2505141102 iniciado por el administrado Lucio Arisaca Ccama, 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 65, lote 17, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA y las Ordenanzas correspondientes;



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 251202M412, el administrado Lucio Arisaca Ccama, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC;

Que, conforme obra en los actuados, la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC se notificó a la objetante el 11 de noviembre de 2025, como se aprecia del cargo de notificación que corre a folios setenta y cinco (75) reverso;

Que, el recurso impugnatorio presentado, se fundamenta en que: a) La solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble signado como Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, manzana 65, lote 17, distrito de Cerro Colorado (en adelante, lote 17), se presentó en atención al proceso de prescripción adquisitiva de dominio estipulado en el artículo 505 del Código Procesal Civil, que establece como requisitos, memoria descriptiva, planos de localización, ubicación y perímetro debidamente visados; b) El Certificado de Búsqueda Catastral N° 1780971-2025 indica que el predio se ubica parcialmente sobre la partida matriz 01174654, señalando que el plano de ubicación y la denominación de manzana y lote no guarda relación con la lotización de la partida antedicha, por lo que el predio se encuentra en la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros; sin embargo, ello no constituye impedimento para la identificación y verificación de la concordancia de los datos técnicos con la realidad física del predio, lo que no es condición técnica o jurídica a ser valoradas en el procedimiento administrativo de visación de planos, además dicho certificado especifica que el área y perímetro guardan correspondencia con el polígono graficado en el plano y memoria descriptiva presentada; c) La situación advertida por el certificado de búsqueda catastral no incumple con lo regulado por el TUPA, por lo que se está vulnerando el principio de razonabilidad y legalidad al determinar la improcedencia de la visación de planos, bajo una observancia no regulada y desproporcional para este procedimiento, además de vulnerar el derecho de acción del recurrente ante la autoridad que conoce el proceso de prescripción adquisitiva de dominio; más aún si la Ordenanza, que regula la visación de planos es la verificación y contraste de los planos, memoria descriptiva con la realidad física del predio; d) Cuenta con posesión pública, pacífica y continua más de 10 años y si bien no se ha anexado escritura pública que acredite su posesión se ha cumplido con adjuntar documentos públicos de fecha cierta que cumplen con la finalidad del requisito señalado en el TUPA, acreditando la posesión sobre el predio; por lo que la autoridad administrativa debió considerar el principio de informalismo debiendo optar por la solución más favorable para el recurrente; e) El Predio no se encuentra dentro del plano aprobado en la Resolución de Gerencia N° 785-2023-GDUC-MDCC; sin embargo, esta no es una condición técnica que determine la improcedencia de la visación de planos, en tal sentido requerir que el predio se encuentre reconocido mediante resolución no es parte de la evaluación técnica, ni es parte de la finalidad del procedimiento y no impide la verificación y validación de la concordancia de los planos con la realidad física del predio; f) El certificado de búsqueda catastral y la base gráfica referencial de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado indican que el predio se encuentra ubicado en el límite de la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros; sin embargo, de los documentos presentados se observan que el predio se encuentra identificado como lote 17, manzana 65, Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, como predio perteneciente a la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, lo cual no implica que no se reconozca la situación del predio; g) En el procedimiento de visación de planos se verifica la correspondencia entre la realidad física y la información gráfica del plano, corroborando coordenadas UTM, colindancias, área y perímetro a fin de identificar y ubicar el predio, por lo que los datos técnicos ofrecidos acreditan la realidad física de este, en tal sentido, considerando que la visación de planos no reconoce ni otorga titularidad y/o derecho de propiedad, la improcedencia no se encuentra debidamente motivada, ya que lo requerido carece de sustento legal al condicionar el trámite con requisitos no previstos normativamente, vulnerando el principio al debido procedimiento; h) La autoridad administrativa ha requerido que el predio cumpla condiciones registrales y urbanísticas; sin embargo, esta no es una función que impida verificar la realidad física del predio, por lo que se han requerido requisitos no previstos normativamente, y que por la situación de saneamiento físico legal no se puede cumplir; recayendo en nulidad el acto administrativo contenido en la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC al contravenir los principios de legalidad, debido procedimiento administrativo, razonabilidad, informalismo, eficacia y los dispositivos legales que no amparan 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, 02 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 cuarto lugar, que cumple con los requisitos exigidos por los artículos 113 y 211 de la LPAG;

Que, ante lo alegado por la impugnante, compete reexaminar si la decisión adoptada por el órgano que emitió la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC, se ajusta a derecho o no, conforme a lo actuado en el expediente y el recurso impugnatorio presentado;





Municipalidad Distrital

CERRO COLORADO

"Cuna del Silbato"

Que, para tal fin es preciso considerar que el sub numeral 1.1 numeral 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 sub numeral 3.3 del numeral 3 del artículo 79 de la LOM delinea que las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen la función específica exclusiva de elaborar y mantener el catastro distrital;

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; asimismo, en su numeral 6.1 del artículo 6 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 Reglamento de la Ley de Regularización y Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (en adelante, RLRHUE) define que la habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o erialzo 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 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 Municipal 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-MOCC), 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, 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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, el Tribunal Constitucional, destaca que la fuerza o el valor de ley de estas normas, se determina por el rango de ley que la propia Constitución les otorga. Se trata, por tanto, de normas que, aun cuando no provengan de una fuente formal como la parlamentaria, son equivalentes a las emitidas por ella y, como tales, se diferencian por el principio de competencia y no por el de Jerarquía normativa. De este modo, la ordenanza, en tanto ley municipal, constituye un instrumento importante a través del cual las municipalidades pueden ejercer y manifestar su autonomía;

Que, la citada autoridad acota, además que el principio de especificidad, regla que un precepto de contenido especial prima sobre el de mero criterio general. Ello implica que cuando dos normas de similar jerarquía establecen disposiciones contradictorias o alternativas, pero una es aplicable a un aspecto más general de situación y la otra a un aspecto restringido, prima está en su campo específico. Este criterio surge de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 139 de la Constitución (...), que dan fuerza de ley a los principios generales del derecho en los casos de lagunas normativas;

Que, la antedicha autoridad, establece que el derecho de acción es la facultad o poder jurídico del justiciable de acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela efectiva, independientemente de que cumpla con los requisitos formales o de que su derecho sea fundado. En ese sentido, toda persona natural o jurídica puede recurrir al órgano jurisdiccional para ejercitar su derecho de acción —plasmado físicamente en la demanda— en forma directa o mediante representante, con la finalidad de que este dé solución a un conflicto de intereses intersubjetivos o a una incertidumbre jurídica. a través de una decisión fundada en derecho;

Que, consecuentemente cabe indicar que de lo examinado el administrado alega que la solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del lote 17, se presentó en atención al proceso de prescripción adquisitiva de dominio estipulado en el artículo 505 del Código Procesal Civil, que establece como requisito memoria descriptiva, planos de localización, ubicación y perímetro debidamente visados; respecto a lo alegado es pertinente establecer que la autoridad administrativa a través de su TUPA regula los requisitos del procedimiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de lote único, requisitos bajo los cuales la autoridad resuelve las solicitudes presentadas, evaluando su cumplimiento para el procedimiento administrativo en trámite; por lo que el uso posterior que los administrados le den a los documentos obtenidos por sus trámites no es materia de análisis de la entidad administrativa, debido a que ello se encuentra fuera de su competencia;

Que, el objetante alega que el Certificado de Búsqueda Catastral indica que el predio se ubica totalmente sobre la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros con partida matriz 01174654 y que el plano de ubicación, así como la denominación de manzana y lote no guarda relación con la lotización de la partida; sin embargo, ello no constituye impedimento para la identificación y verificación de los datos técnicos con la realidad física del predio, lo que no es condición técnica o jurídica a ser valorada en el procedimiento de visación de planos; además, dicho certificado especifica que el área y perímetro corresponden a lo consignado en el plano y memoria descriptiva presentada, ante lo señalado, si bien es cierto el certificado de búsqueda catastral señala que el área y perímetro guardan correspondencia con lo consignado en la documentación presentada; también establece que el gráfico del plano de ubicación y descripción de datos como denominación de manzana y lote, no guardan relación con la lotización de la partida, por lo que no es posible validar la ubicación del predio materia de trámite según los datos de la documentación presentada; en consecuencia, para realizar la verificación física del predio en correspondencia a los planos y memoria descriptiva presentados, se requiere que este se encuentre debidamente identificado, aspecto que no se puede determinar ya que el área se encuentra sobre la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros y no sobre la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz como de alega;

Que, el impugnante precisa que lo establecido en el certificado de búsqueda catastral no incumple con lo regulado por el TUPA, por lo que se está vulnerando el principio de razonabilidad y legalidad al determinar la improcedencia de la visación de planos bajo una observación no regulada y desproporcional para este procedimiento, además de vulnerar el derecho de acción del recurrente ante la autoridad que conoce el proceso de prescripción adquisitiva de dominio; más aún si la Ordenanza regula que la visación de planos es la verificación y contraste de los planos, memoria descriptiva con la realidad física del predio, bajo lo sustentado por el administrado; se debe precisar, que en base al principio de razonabilidad y legalidad la decisión adoptada se encuentra debidamente justificada y motivada, considerando que el predio debe estar debidamente identificado para poder realizar la verificación física del área señalada, asimismo es pertinente establecer que la autoridad administrativa no está afectando su derecho de acción, ya que este comprende la facultad o poder jurídico que tiene toda persona natural o jurídica de acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela efectiva, independientemente de que cumpla con los requisitos formales o de que su derecho sea fundado, por lo que se puede ejercer el derecho de acción en forma directa o mediante representante, para la solución a un conflicto o a una incertidumbre jurídica, a través de una decisión fundada en derecho, en ese sentido el derecho de acción de la administrada, no se está viendo afectado por la autoridad administrativa, como pretende alegar, ya que no se le está impidiendo acudir al ente jurisdiccional para la solución a su incertidumbre jurídica;





Municipalidad Distrital

CERRO COLORADO

"Cuna del Silbato"

Que, el apelante consigna que cuenta con posesión pública, pacífica y continua más de 10 años y si bien no se ha anexado escritura pública que acredite su posesión se ha cumplido con adjuntar documentos públicos de fecha cierta que cumplen con la finalidad del requisito determinado en el TUPA, acreditando la posesión sobre el predio, por lo que la autoridad administrativa debió considerar el principio de informalismo debiendo optar por la solución más favorable para el recurrente; en razón a lo meritado por la impugnante, dentro de los documentos presentados se advierte la certificación notarial de posesión de fecha 6 de agosto de 2022 en la que expresa que el predio no tiene numeración física externa que permita individualizarlo, así como la certificación de fecha 04 de junio 2025, ninguna a nivel de escritura pública, además se tiene presentadas Constancias de Posesión N° 2829-2011-GIDU-MDCC y 2905-2014-GIDU-MDCC, las cuales han sido otorgadas únicamente para la factibilidad de servicios básicos que no afectan el derecho de propiedad y tienen validez únicamente para trámites que se realice ante las entidades prestadoras de servicios; en efecto los documentos presentados no cumplen con el requisito establecido por Ordenanza 585, que requiere se presente copia simple de documentos que acrediten posesión a nivel de escritura pública, ante ello no es de aplicación el principio de informalismo ya que no se cuenta con tal requisito y tampoco ha sido subsanado, afectando así la normativa específica emitida por esta entidad municipal;



Que, el recurrente indica que si bien el predio no se encuentra dentro del plano aprobado en la Resolución de Gerencia N° 785-2023-GDUC-MDCC, esta no es una condición técnica que determine la improcedencia de la visación de planos y requerir que el predio se encuentre reconocido mediante resolución, no es parte de la evaluación técnica, ni es parte de la finalidad del procedimiento y no impide la verificación y validación de la concordancia de los planos con la realidad física del predio; bajo lo establecido por el recurrente se debe considerar que la memoria descriptiva y los planos presentados para el trámite de visación de planos, señalan como ubicación, Asociación Asentamiento Humano Predo P. Díaz, manzana 65, lote 17; sin embargo, de acuerdo al Informe Técnico N° 190-2025-RRPD- ETSPU-SGCCUEP-GDUC-MDCC según la base gráfica referencial de la municipalidad, el predio se encontraría sobre la asociación Pequeños Industriales Los Montoneros, aprobada con Resolución Municipal N° 195-R y fuera de la habilitación urbana de la Asociación de Vivienda Pequeños Industriales Pedro P. Díaz, recepcionada con Resolución de Gerencia N° 785-2023-GDUC-MDCC; en tal sentido, la dirección del predio consignada en los planos y memoria descriptiva no se encuentra en la zona que se indica, en consecuencia para realizar la revisión gráfica del predio y la constatación física del área, se debe tener este debidamente identificado; por lo que al no contar con la dirección certera es improcedente el trámite ya que se ve afectada la constatación física;



Que, el apelante señala que el certificado de búsqueda catastral y la base gráfica de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado indican que el predio se encuentra ubicado en la Asociación de Pequeños Industriales Los Montoneros; sin embargo, los documentos presentados consignan que el predio se encuentra identificado como lote 17, manzana 65, Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz; como predio perteneciente a la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, lo cual no implica que no se reconozca la ubicación del predio; en mérito a lo estipulado por la objetante se debe advertir que la denominación nos permite identificar la ubicación del predio, ya que tanto el certificado de búsqueda catastral como la base gráfica referencial de la municipalidad, establecen que el área consignada para la visación de planos no guarda relación con la lotización, no pudiendo ser identificada y no siendo posible validar la ubicación del predio, en consecuencia se debe tener en cuenta que en tanto no se pueda determinar la ubicación, la calidad del predio como terreno urbano, se carece de saneamiento, lo que impide realizar la identificación del predio para la visación de planos;

Que, el cuestionante amerita que en el procedimiento de visación de planos se verifica la correspondencia entre la realidad física y la información gráfica del plano, corroborando coordenadas UTM, colindancias, área y perímetro a fin de identificar y ubicar el predio, por lo que los datos técnicos ofrecidos acreditan la realidad física de este, en tal sentido la visación de planos no reconoce ni otorga titularidad y/o derecho de propiedad, por lo que la improcedencia no se encuentran debidamente motivada, ya que lo requerido carece de sustento legal al condicionar el trámite con requisitos no previstos normativamente, vulnerando el principio al debido procedimiento; en razón a lo meritado por el impugnante, se debe establecer que la Ordenanza 585 que regula el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, es una norma municipal con rango de ley, la cual constituye un instrumento a través del cual la municipalidad puede ejercer y manifestar su autonomía, siendo de estricto cumplimiento para los administrados; en consecuencia, la exigencia para el cumplimiento de los requisitos contemplados dentro de esta norma municipal se encuentran conforme a ley, estando el acto administrativo debidamente motivado;

Que, el administrado finalmente estipula que la autoridad administrativa ha requerido que el predio cumpla condiciones registrales y urbanísticas, sin embargo, esta no es una función que impida verificar la realidad física del predio; por lo que se han requerido requisitos no previstos normativamente y que por la situación de saneamiento físico legal no se puede cumplir; recayendo en nulidad el acto administrativo contenido en la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC, al contravenir los principios de legalidad, debido procedimiento administrativo, razonabilidad, informalismo, eficacia y los dispositivos legales que no amparan el ejercicio abusivo del derecho; ante lo alegado por el recurrente y en mérito a los párrafos precedentes, del análisis realizado se evidencia que las condiciones registrales urbanísticas han sido observadas ya que el área materia de visación no es identificable, debido a que no se cuenta con la ubicación certera, adicionalmente dicha área se encuentra sobre una habilitación urbana distinta a la consignada en la solicitud, conforme al certificado de búsqueda catastral y a la base gráfica referencial de la municipalidad, siendo menester establecer que no se está realizando un análisis fuera del marco normativo y/o vulnerando principios del derecho administrativo, ya que la decisión adoptada fue motivada en base a los requisitos exigido por la Ordenanza 585 que tiene carácter de ley, resultando infundada la apelación presentada, correspondiendo ratificar la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

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-EL-GAJ-MDCC de la Especialista Legal III de la Gerencia de Asesoría Jurídica, se emite opinión legal de declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el administrado Lucio Arisaca Ccama contra la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente el trámite iniciado por el administrado Lucio Arisaca Ccama, 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 65, lote 17, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA y las Ordenanzas correspondientes. Lo cual es ratificado por el Abg. Leoncio Héctor Inocencio Pérez, Gerente de Asesoría Jurídica, a través del Proveído N° 105-2026-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 recurrente Lucio Arisaca Ccama contra la Resolución de Gerencia N° 1491-2025-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente el trámite iniciado por el administrado, 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 65, lote 17, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA y las 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° 1491-2025-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 Lucio Arisaca Ccama, 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

