



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°277-2026-GM-MDCC

Cerro Colorado, 11 de mayo de 2026



VISTO:

Resolución de Gerencia N°511-2026-GDUC-MDCC de fecha 24 de marzo de 2026 emitido por la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N°511-2026-GDUC-MDCC, Trámite 260416J132 presentado por la recurrente Toya Ccanchillo Zambrano; Proveído N°0878-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Informe N° 655-2026-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe N°0221-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N°1970-2026-GM-MDCC del Gerente Municipal; Informe Legal N°004-2026-GAJ-SGALA-MDCC del Sub Gerente (e) de Asuntos Legales Administrativos; Proveído N° 188-2026-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°511-2026-GDUC-MDCC de fecha 24 de marzo de 2026, se resuelve declarar improcedente el Trámite N° 250514193 iniciado por la administrada Toya Ccanchillo Zambrano, 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 66, lote 10, 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 260416J132, la administrada Toya Ccanchillo Zambrano, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N°511-2026-GDUC-MDCC;

Que, conforme obra en los actuados, la Resolución de Gerencia N°511-2026-GDUC-MDCC se notificó a la objetante el 30 de marzo de 2026, 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 falta de concordancia entre la documentación técnica presentada y la información registral se produce debido a que el predio materia de trámite se encuentra en proceso de saneamiento físico legal a través del proceso de prescripción adquisitiva, precisando a su vez que, el predio puede ser plenamente identificado al contrastar los planos presentados y la realidad física; b) La superposición de áreas no constituye impedimento para la visación de planos por cuanto existe deficiente información registral en vista que el propio certificado de búsqueda catastral señala que no es posible determinar la ubicación ni el área de afectación debido a la inexistencia de elementos técnicos suficientes en los antecedentes registrales y en caso de persistir con dicha superposición se podría realizar una anotación en los planos visados sin que ello implique denegarse el pedido, siendo ello una medida menos gravosa y acorde a los principios de legalidad y razonabilidad; c) La exigencia del requisito de la copia simple del documento que acredite posesión a nivel de escritura pública resulta desproporcional con la finalidad del procedimiento puesto que el presente trámite se realiza en el marco del proceso de prescripción adquisitiva cuyo presupuesto es la ausencia de título de propiedad, debiendo valorarse los documentos de fecha cierta presentados que acreditan la posesión pacífica, pública, continua y a título de propietario por más de 10 años; d) El predio debe formar parte de una habilitación urbana aprobada con resolución administrativa, resulta una interpretación estricta por cuanto dicha exigencia debe ser entendida acorde a la realidad urbanística del predio, esto es, debe contar con servicios básicos y con acceso a las vías públicas e infraestructura, condiciones que cumple en su totalidad; asimismo, de los planos presentados se puede evidenciar las coordenadas UTM, área, perímetro y colindancias, información que permite ubicar al predio y en caso de duda respecto a su ubicación se debió realizar una inspección de campo a efecto de verificar la correspondencia entre los planos presentados y la realidad física del predio, por lo que, se evidencia una falta de motivación al no haber realizado actuaciones que permitan ubicar al predio; e) Se ha vulnerado el debido procedimiento al carecer de motivación el acto resolutivo emitido, puesto que se ha determinado la improcedencia en observaciones que no constituyen causales de improcedencia, mismas que no tienen sustento normativo, incumplándose la finalidad del procedimiento de visación de planos, esto es verificar que los planos presentados guarden correspondencia con la realidad física del predio; f) Se ha vulnerado el principio de eficacia al haberse condicionado la viabilidad del procedimiento al cumplimiento de aspectos registrales y urbanísticos que no afectan la validez del procedimiento ni impiden la evaluación técnica del trámite, afectándose el derecho del administrado al no obtenerse un pronunciamiento sobre el fondo;

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, 16 de abril del 2026; en segundo lugar, que es incoado ante el mismo órgano que dictó el acto impugnado, en tercer lugar, que se sustenta en cuestiones de puro derecho, y, en cuarto lugar, que cumple con los requisitos exigidos por los artículos 113 y 211 de la Ley 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°0511-2026-GDUC-MDCC, se ajusta a derecho o no, para tal fin es preciso considerar 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 que es función específica exclusiva de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, elaborar y mantener el catastro distrital;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

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 numeral 1.10 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General prorrumpo que, por el principio de eficacia, los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procesal, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegia sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio;

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 Reglamento de la Ley de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (en adelante, RLHUE), aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, 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 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano sostenible (en adelante, RATPUDUS) aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, 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, prorrumpo 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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

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, la impugnante sostiene que la falta de concordancia entre la documentación técnica presentada y la información registral se debe a que su predio se encuentra en proceso de saneamiento físico legal; sin embargo, lo manifestado carece de sustento puesto que a través del saneamiento físico legal se busca concordar la realidad física con la normativa vigente y de acuerdo a lo evaluado por la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público, señala que la falta de correspondencia se debe a que el gráfico del plano de ubicación y descripción de datos consignados no guardan relación con la descripción de la lotización inscrita y antecedente registral, inscrito con partida 01174522, situación que no hace posible validar la ubicación del predio. Por tales motivos, se evidencia que la realidad física del predio no está acorde con el precedente registral, mismo que fue inscrito en su oportunidad cumpliendo los parámetros normativos;

Que, en cuanto al cuestionamiento del Certificado de Búsqueda Catastral respecto a la superposición, 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 la administrada, se ha verificado que el predio se encuentra parcialmente sobre la partida 1174522 según título archivado E-218608-1987 y partida 1174654 según título archivado E-289923-1991, además, aclara que no es factible precisar el área de afectación, debido a que las referencias gráficas obrantes en los antecedentes registrales no cuentan con elementos técnicos precisos, observación que no quita la existencia de superposición parcial. En tal sentido, no podría otorgarse una visación de planos a sabiendas que el predio se encuentra superpuesto con otra partida registral, puesto que dicha situación afectaría derechos de terceros;



Que, sobre el documento que acredite posesión a nivel de escritura pública, se ha verificado que efectivamente la administrada ha presentado documentos que acreditan la posesión del predio, no obstante, no ha cumplido con adjuntar el requisito exigido en el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, debe estimarse además que no se exige documentos que acrediten propiedad sino posesión, tomando en cuenta que el presente trámite es para fines de prescripción adquisitiva de dominio; por lo que, es razonablemente exigido dicho requisito mientras no sea modificado el referido instrumento de gestión;

Que, la administrada argumenta que la exigencia de la habilitación urbana debe ser entendida conforme a la realidad urbanística del predio, no obstante, lo manifestado no es conforme a lo estipulado en el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, el cual establece que el procedimiento administrativo de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio se realiza solo para predios que estén dentro de la Zona Urbana y cuenten con su respectiva Habilitación Urbana vigente, condicionante que no está sujeta a interpretación y de los actuados se tiene que el predio materia de análisis no forma parte de la habilitación urbana de la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Pedro P. Díaz aprobada con Resolución de Gerencia N°785-2023-GDUC-MDCC, razón por la cual, no cumple con dicha exigencia. Asimismo, no correspondía efectuar Inspección de campo, por cuanto no se encontraban configuradas las condiciones técnicas necesarias para dicha actuación;

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 totalmente 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 la objetante se contrapone con la normativa en mención. En consecuencia, no se advierte vulneración al derecho a una decisión debidamente motivada al resolverse conforme a los lineamientos que contempla la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, ni se evidencia vulneración al principio de eficacia puesto que se ha corroborado aspectos relevantes tales como la existencia de superposición e incongruencias respecto a la ubicación del predio que afectaría la validez del procedimiento administrativo;

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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, mediante el Informe Legal N°004-2026-EL-SGALA-MDCC de la Especialista legal de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos, se emite opinión legal de declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la administrada Toya Ccanchillo Zambrano contra la Resolución de Gerencia N°511-2026-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°511-2026-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° 188-2026-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 presentado por la administrada Toya Ccanchillo Zambrano contra la Resolución de Gerencia N°511-2026-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente el trámite iniciado, 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 66, lote 10, 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°511-2026-GDUC-MDCC de fecha 24 de marzo de 2026, 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 a la administrada Toya Ccanchillo Zambrano, 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 CÚPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CERRO COLORADO

Abog. Antonio Acosta Villamonte
GERENTE M.º

