



Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 502-2026-GM-MDCC

Cerro Colorado, 30 de julio de 2026

VISTO:

La Resolución de Gerencia N° 0922-2026-GDUC-MDCC de fecha 01 de junio de 2026 emitido por la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N° 0922-2026-GDUC-MDCC, Trámite 260608L318 presentado por el recurrente Edgar Huisa Leque; Proveído N° 1257-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 02208-2026-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe Técnico N° 0394-2026-EVF/MFZD-SGCCUEP-GDUC-MDCC del Especialista en Valorizaciones y Fiscalización; Informe N° 1009-2026-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe N° 0325-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N° 3130-2026-GM-MDCC del Gerente Municipal; Informe Legal N° 040-2026-EL-SGALA-MDCC de la Especialista Legal de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos; Proveído N° 338-2026-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°0922-2026-GDUC-MDCC de fecha 01 de junio de 2026, se resuelve declarar improcedente la solicitud de "Autorización de instalaciones de conexiones domiciliarias de servicio de agua potable y desagüe" presentada por Edgar Huisa Leque, respecto al predio ubicado en la Asociación Granjeros Unidos, Manzana A, Sub Lote 1-A-6, distrito de Cerro Colorado, por no encontrarse en Zona Urbana Habilitada;

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 260608L308 de fecha 08 de junio de 2026, el administrado Edgar Huisa Leque, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N° 0922-2026-GDUC-MDCC;

Que, conforme obra en los actuados, la Resolución de Gerencia N°0922-2026-GDUC-MDCC se notificó a la objetante el 04 de junio de 2026, como se aprecia del cargo de notificación que corre a folios treinta y tres (33) reverso;

Que, el recurso impugnatorio presentado, se fundamenta en que: a) La resolución impugnada concluye que el predio no se encuentra ubicado dentro de una zona urbana habilitada y equipara indebidamente el concepto de zona urbana habilitada con la existencia de una habilitación urbana aprobada o con culminación de obras de habilitación urbana, exigencias que no se encuentran previstas expresamente en el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado; incurriendo en además en un vicio de motivación al no identificar y sustentar la clasificación urbanística real que correspondería al predio; b) La captura de pantalla del IMPLA, se acredita que el predio materia del procedimiento se encuentra comprendido dentro de una zonificación RDM-2 (Residencial de Densidad Media), destinada al uso residencial y vivienda; lo que constituye un elemento objetivo que demuestra la naturaleza urbana de sector y desvirtúa cualquier calificación que pretenda asimilar el inmueble a una zona agrícola, zona de riesgo o faja marginal; c) La propia resolución cita el Informe N° 155-2026-SGPHU; sin embargo, pese a reconocer dicho criterio técnico, la municipalidad concluye que el predio no cumple la condición exigida por el TUPA, dicha conclusión resulta contradictoria con los fundamentos técnicos utilizados por la propia administración y evidencia una motivación insuficiente; d) La municipalidad tenía el deber de contrastar sus conclusiones con la información urbanística oficial existente, en ese sentido la omisión de dicha verificación vulnera el principio de verdad material regulado en el sub numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 y afecta la validez del acto administrativo impugnado. Asimismo, la resolución impugnada carece de motivación suficiente, pues no expone de manera clara y objetiva las razones técnicas por las cuales el predio no podría ser considerado apto para la autorización solicitada;

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, el 08 de junio 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;

Que, ante lo alegado por la impugnante, compete reexaminar si la decisión adoptada por el órgano que emitió la Resolución de Gerencia N° 0922-2026-GDUC-MDCC, se ajusta a derecho o no para tal fin es preciso considerar que la Constitución Política en su artículo 7-A, establece que el Estado reconoce el derecho de toda persona a acceder de forma progresiva y universal al agua potable. El Estado garantiza este derecho priorizando el consumo humano sobre otros usos. El Estado promueve el manejo sostenible del agua el cual se reconoce como un recurso natural esencial y como tal constituye un bien público y patrimonio de la Nación. Su dominio es inalienable e imprescriptible;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 40 primer y segundo párrafo, comprende que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean modifican suprimen o exoneran los arbitrios tasas, licencias derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 75, segundo y tercer párrafo, dispone que las normas municipales en las materias establecidas en la presente ley, que estén en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional, son de cumplimiento obligatorio por los ciudadanos y las autoridades nacionales y regionales respectivas. Sólo por ley expresa y con las mismas formalidades exigidas para la aprobación de la presente ley, se establecen regímenes especiales transitorios por los cuales otros organismos públicos pueden ejercer competencias que son exclusivas de las municipalidades;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado (en adelante, TUPA de la MDCC) en su numeral 187, regula el procedimiento de instalación de conexiones domiciliarias de servicios públicos de agua potable y desagüe para lote único, contemplando como requisitos para la instalación de conexiones, la solicitud y/o formato; informe de factibilidad de servicio o documento similar, expedido por la EPS; documentación técnica en físico que comprende (01 Juego de planos de ubicación y localización firmado por el propietario y profesional responsable con carácter de declaración jurada, georreferenciado con coordenadas UTM y escala 1/500 y 1/10000 o conveniente donde se aprecie claramente el proyecto, describiendo el trabajo a ejecutar; 01 memoria descriptiva firmado por el propietario y profesional responsable con carácter de declaración jurada describiendo el trabajo a ejecutar y 01 plano de obras ejecutadas); carta de compromiso de la empresa contratista de dejar la vía como la encontró; pago por derecho de trámite no mayor al 1% de la UIT. Establece además que sólo se podrán acoger a este procedimiento los predios que se encuentren en zona urbana habilitada mas no en zonas agrícolas, ni en zonas de riesgo, ni fajas marginales. Todos los profesionales que intervienen en el proyecto deben estar habilitados para ejercer su profesión;

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 eriazo 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 16 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, señala que la habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo 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, la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica G.040 "Definiciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece que la habilitación urbana constituye el proceso mediante el cual un terreno rústico o eriazo es convertido en urbano, a través de la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pudiendo además incorporar redes de distribución de gas y comunicaciones. Asimismo, dicho proceso genera aportes obligatorios y gratuitos destinados a recreación pública y servicios públicos complementarios, tales como educación y otros fines, en lotes normativos que constituyen bienes de dominio público susceptibles de inscripción en el Registro de Predios del mismo modo, la citada norma define al terreno rústico como aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie no habilitada para uso urbano y que, por ende, carece de accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, suministro de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas;

Que, la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 107- 2024-SUNARP/PT, determina que no procede la inscripción del cambio de condición o uso del predio de rústico a urbano en mérito al certificado de zonificación y vías o en mérito al certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios. Criterio sustentado en la Resolución N° 527- 2015-SUNARP-TR-L, así mismo en los fundamentos del voto en discordia de la Resolución N° 0069-2024-SUNARP-TR del 9/1/2024;

Que, consecuentemente cabe indicar que el objetante indica que la resolución impugnada concluye que el predio no se encuentra ubicado dentro de una zona urbana habilitada y equipara indebidamente el concepto de zona urbana habilitada con la existencia de una habilitación urbana aprobada o con la culminación de obras de habilitación urbana, exigencias que no se encuentran previstas expresamente en el TUPA de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, incurriendo además en un vicio de motivación al no identificar ni sustentar la clasificación urbanística real que correspondería al predio; de lo examinado corresponde desestimar el agravio, toda vez que la resolución impugnada no incorpora requisitos adicionales a los previstos en el TUPA ni equipara indebidamente los conceptos de zona urbana habilitada y habilitación urbana aprobada. Por el contrario, la autoridad administrativa efectuó una interpretación sistemática del requisito exigido, conforme al marco normativo urbanístico vigente, concluyendo que la sola ubicación del predio dentro de una zonificación urbana no resulta suficiente para acreditar que este se encuentre emplazado en una zona urbana habilitada, por tratarse de conceptos con naturaleza y efectos jurídicos distintos. En ese sentido, la administración no exigió al administrado la presentación de un acto administrativo de aprobación de habilitación urbana como requisito autónomo, sino que verificó objetivamente si el predio reunía la condición urbanística exigida por la normativa aplicable para la procedencia de lo solicitado. Asimismo, carece de sustento la afirmación de que la entidad omitió identificar la clasificación urbanística del predio, pues la decisión cuestionada se sustentó precisamente en la evaluación de su condición urbanística, concluyendo, de manera debidamente motivada, que esta no permite calificarlo como ubicado en una zona urbana habilitada, razón por la cual el agravio debe ser desestimado;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"



Que, el impugnante alega mediante la captura de pantalla del IMPLA, se acredita que el predio materia del procedimiento se encuentra comprendido dentro de una zonificación RDM-2, destinada al uso residencial y vivienda; lo que, constituye un elemento objetivo que demuestra la naturaleza urbana del sector y desvirtúa cualquier calificación que pretenda asimilar el inmueble a una zona agrícola, zona de riesgo o faja marginal, en mérito a ello, corresponde señalar que, la sola asignación de zonificación urbana no resulta suficiente para modificar la condición del predio, mismo que se ratifica con lo dispuesto en la Resolución N° 107-2024-SUNARP/PV. En ese sentido, la condición del predio no puede inferirse únicamente de la clasificación de zonificación que le haya sido asignada. El hecho de que un predio se ubique dentro de una zona con zonificación urbana no implica, por sí mismo que se encuentre localizado en un área con habilitación urbana aprobada, toda vez que ambos conceptos responden a naturalezas y finalidades distintas. Así, la zonificación constituye un instrumento de planificación territorial que posee un carácter orientador respecto de los usos permitidos del suelo, mas no acredita la existencia de una habilitación urbana. En consecuencia, la sola asignación de la zonificación RDM-2 no constituye sustento técnico ni jurídico suficiente para considerar que el predio cuenta con habilitación urbana aprobada, por lo que lo alegado por el administrado carece de fundamento;

Que, el administrado indica que la propia resolución cita el Informe N° 155-2026-SGPHU, sin embargo, pese a reconocer dicho criterio técnico, la municipalidad concluye que el predio no cumple la condición exigida por el TUPA; dicha conclusión resulta contradictoria con los fundamentos técnicos utilizados por la propia administración y evidencia una motivación insuficiente; ante lo alegado es menester señalar que el Informe N° 155-2026-SGPHU no acredita que el predio cumpla con la condición prevista en el TUPA; por el contrario, dicho informe desarrolla la evaluación técnica del entorno urbano donde se ubica el predio, considerando las definiciones contenidas en la normativa vigente sobre Zona Urbana Habilitada, concluyendo que dicho ámbito no cuenta con las obras de habilitación urbana concluidas. En tal sentido, la resolución impugnada no se aparta del criterio técnico contenido en el referido informe, sino que adopta una conclusión concordante con este, al determinar que el predio no reúne la condición exigida por el TUPA. En consecuencia, no se advierte contradicción entre el informe técnico y la decisión administrativa, ni una deficiente motivación, pues esta expone de manera suficiente las razones fácticas y jurídicas que sustentan el pronunciamiento;

Que, el impugnante señala que la municipalidad tenía el deber de contrastar sus conclusiones con la información urbanística oficial existente, en ese sentido, la omisión de dicha verificación vulnera el principio de verdad material regulado en el sub numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 y afecta la validez del acto administrativo impugnado. Asimismo, la resolución impugnada carece de motivación suficiente, pues no expone de manera clara y objetiva las razones técnicas por las cuales el predio no podría ser considerado apto para la autorización solicitada; a lo anotado corresponde desestimar lo formulado, toda vez que no se advierte vulneración del principio de verdad material, puesto que la entidad sustentó su decisión en la valoración de la información técnica y urbanística obrante en el expediente. así como en la normativa aplicable. Por lo que, la resolución impugnada se encuentra debidamente motivada, al exponer de manera clara las razones de hecho y de derecho que sustenta la decisión adoptada, no advirtiéndose vicio alguno que afecte la validez del acto administrativo emitido;

Que, siendo así, se tiene 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 LPAG, 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°040-2026-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 interpuesto por el administrado Edgar Huisa Leque, contra la Resolución de Gerencia N°0922-2026-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente la solicitud de "Autorización de instalaciones de conexiones domiciliarias de servicio de agua potable y desagüe" presentada por Edgar Huisa Leque, respecto al predio ubicado en la Asociación Granjeros Unidos, Manzana A, Sub Lote 1-A-6, distrito de Cerro Colorado, por no encontrarse en Zona Urbana Habilitada. Se confirme en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N°0922-2026-GDUC-MDCC emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro. Se dé por agotada la vía administrativa, acorde con el literal a) del artículo 218.2 del artículo 218 de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lo cual es ratificado por el Abg. Leoncio Héctor Inocencio Pérez, Gerente de Asesoría Jurídica, a través del Proveído N°338-2026-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;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el administrado Edgar Huisa Leqqe, contra la Resolución de Gerencia N°0922-2026-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente la solicitud de "Autorización de instalaciones de conexiones domiciliarias de servicio de agua potable y desagüe" presentada por Edgar Huisa Leqqe, respecto al predio ubicado en la Asociación Granjeros Unidos, Manzana A, Sub Lote 1-A-6, distrito de Cerro Colorado, por no encontrarse en Zona Urbana Habilitada; 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°0922-2026-GDUC-MDCC de fecha 01 de junio 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 al administrado Edgar Huisa Leqqe, 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

