Municipalidad Distrital
**CERRO COLORADO**
*"Cuna del Sillar"*

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°701-2026-GM-MDCC

Cerro Colorado, 20 de octubre de 2026

VISTO:

La Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC de fecha 10 de agosto de 2026 emitido por la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N°3248-2026-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC, Trámite 260825M123 presentado por el recurrente German Mamani Huaraya; Proveído N°1807-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Informe N°1480-2026-SGCCUEP-GDUC-MDCC de la Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público; Informe N°0438-2026-GDUC-MDCC de la Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro; Proveído N°4590-2026-GM-MDCC del Gerente Municipal; Informe Legal N°074-2026-EL-SGALA-MDCC de la Especialista Legal de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos; Proveído N°509-2026-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;

Que, mediante Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC de fecha 10 de agosto de 2026, se resuelve declarar improcedente el Trámite N° 250505L176 iniciado por el administrado German Mamani Huaraya, respecto a la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación Parque Industrial Porvenir Arequipa APIPA, sector III, manzana F, lote 1-F, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con el análisis técnico y las Ordenanzas correspondientes, dando por concluido el procedimiento administrativo;

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 260825M123 presentado por el recurrente German Mamani Huaraya, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC;

Que, conforme obra en los actuados, la Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC se notificó a la objetante el 17 de agosto de 2026, como se aprecia del cargo de notificación que corre a folios ochenta y ocho (88) reverso;

Que, el recurso impugnatorio presentado, se fundamenta en que: a) La Sub Gerente de Catastro, Control Urbano y Espacio Público no ha efectuado una evaluación integral de los antecedentes catastrales y documentales existente en los archivos de la municipalidad, particularmente del expediente 240528M118, mediante el cual se habría procedido a visar los planos de otro lote en el mismo lote matriz; b) El antecedente de visación constituye un elemento técnico catastral relevante que debía ser confrontado con la información técnica utilizada para declarar improcedente la solicitud, a fin de determinar la correspondencia física y documental el predio. En aplicación al principio de verdad material, la administración debía verificar plenamente los hechos y acceder a sus propios archivos institucionales, aun cuando dicho antecedente no hubiera sido inicialmente presentado por el administrado; c) La resolución impugnada no explica de manera suficiente porqué consideró técnicamente viable la visación del lote 1-A de la manzana F, sector III, y, en cambio, declaró improcedente la solicitud respecto del predio materia del procedimiento, pese a que ambos derivan del mismo lote matriz; por lo que correspondía justificar técnica y jurídicamente la diferencia de tratamiento y efectuar una constatación objetiva antes de concluir que la documentación presentada resulta incompatible con la realidad física o catastral; d) Estimando la vulneración de los principios de debido procedimiento, impulso de oficio, razonabilidad y debida motivación debe declararse la nulidad de la Resolución de Gerencia N° 1408-2026-GDUC-MDCC;

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, 25 de agosto 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 LPAG;

Que, ante lo alegado por el impugnante, compete reexaminar si la decisión adoptada por el órgano que emitió la Resolución de Gerencia N° 1408-2026-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 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 sub numeral 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar de la LPAG 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 LPAG 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 LPAG 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 LPAG, 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 LPAG 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 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 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-MDCC), en su artículo quinto, prorrumpe 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 referencia) 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, la Ordenanza 560-MDCC, en su artículo séptimo, señala que no procede la expedición de la visación de planos solicitada en áreas de dominio o uso público, en áreas reservadas para la defensa nacional, en zonas arqueológicas o que constituyan patrimonio cultural de la Nación; en áreas naturales protegidas o zonas reservadas (sin la opinión vinculante de la autoridad correspondiente), en tierras ubicadas en zonas de riesgo, en tierras comprendidas en procesos de inversión privada, en tierras destinadas a la ejecución de obras o proyectos del Estado, así como en tierras destinadas a la ejecución de obras de infraestructura. Por excepción, podrán expedirse la visación de planos solicitada, cuando se presenten los estudios técnicos suscritos y aprobados con acto administrativo por el especialista respectivo, que validen y demuestren la procedencia del petitorio;

Que, consecuentemente cabe indicar que el administrado indica que la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público no ha efectuado una valoración integral de los antecedentes catastrales y documentales existentes en los archivos de la municipalidad, particularmente del expediente 240528M118, mediante el cual se habría procedido a visar los planos de otro lote integrante del mismo lote matriz; al respecto, corresponde señalar que la existencia del expediente 240528M118, mediante el cual se habría efectuado la visación de planos de otro lote del mismo lote matriz, no constituye, por si solo, un elemento determinante para amparar la pretensión del administrado. Ello obedece a que cada procedimiento administrativo posee características, circunstancias fácticas y documentales propias, por lo que su evaluación debe realizarse de manera individualizada, atendiendo a la documentación presentada, los antecedentes específicos del predio materia de solicitud y el cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos aplicables. En ese sentido, el hecho de que se haya otorgado la visación de planos respecto de otro lote no genera un derecho automático a obtener el mismo resultado en el presente procedimiento, ni exime a la administración de verificar el cumplimiento de las condiciones exigibles en cada caso concreto;

Que, por tanto, no resulta jurídicamente válido pretender que la decisión adoptada en un procedimiento anterior determine necesariamente el sentido de la decisión del presente caso, sin acreditar que ambos comparten condiciones técnicas, documentales y jurídicas sustancialmente idénticas. En consecuencia, corresponde desestimar este argumento de apelación en cuanto pretende sustentar la procedencia de la solicitud únicamente en el antecedente invocado;

Que, el objetante menciona que el antecedente de visación constituye un elemento técnico catastral relevante que debía ser confrontado con la información técnica utilizada para declarar improcedente su solicitud, a fin de determinar la correspondencia física y documental del predio; es menester señalar que la existencia de un antecedente de visación de planos respecto de otro lote integrante del mismo lote matriz no constituye un elemento concluyente para determinar la correspondencia física y documental del predio materia del presente procedimiento. Ello debido a que cada solicitud debe ser evaluada de manera individual, considerando sus propias características sustentatorias, así como el cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos aplicables. En ese sentido, la eventual visación otorgada a otro lote no determina necesariamente que ambos predios presenten condiciones idénticas ni que corresponda adoptar una decisión equivalente, siendo indispensable que la procedencia de la solicitud se encuentre sustentada en la evaluación técnica especifica del predio involucrado. Por tanto, el antecedente invocado no desvirtúa, los fundamentos que sustentan la improcedencia de la solicitud del administrado;

Que, el apelante manifiesta que por la aplicación del principio de verdad material, la administración debía verificar plenamente los hechos y acceder a sus propios archivos institucionales, aun cuando dicho antecedente no hubiera sido inicialmente presentado por el administrado; en razón a ello es que se precisa que el principio de verdad material no implica que la administración deba otorgar a los antecedentes de otros procedimientos un carácter determinante ni que estos deban conducir necesariamente a una decisión favorable para el administrado. Si bien la entidad debe verificar los hechos que sirven de sustento a sus decisiones, dicha actuación debe circunscribirse al objeto del procedimiento y a las circunstancias particulares del predio materia de evaluación;

Que, por consiguiente, la sola existencia de un antecedente administrativo no permite concluir que la entidad haya incumplido el principio de verdad material por no adoptar dicho antecedente como fundamento para resolver la solicitud del administrado. Cada procedimiento de visación de planos para fines de prescripción adquisitiva de dominio constituye un caso particular, sujeto a la verificación de sus propios elementos técnicos y documentales, sin que las actuaciones realizadas respecto de otros predios generen automáticamente un derecho a obtener el mismo resultado;

Que, el administrado sostiene que la resolución impugnada no explica de manera suficiente por qué consideró técnicamente viable la visacion del lote 1-A de la manzana F sector III y en cambio, declaró improcedente la solicitud respecto del predio materia del procedimiento, pese a que ambos derivan del mismo lote matriz por lo que correspondía justificar técnica y jurídicamente la diferencia de tratamiento y efectuar una constatación objetiva antes de concluir que la documentación presentada resulta incompatible con la realidad física o catastral es por ello que el hecho de que ambos predios provengan de un mismo lote matriz no implica que posean idénticas características físicas técnicas y documentales, toda vez que cada solicitud debe ser evaluada de manera independiente conforme a sus propios antecedentes catastrales y al cumplimiento de los requisitos aplicables. En el presente caso mediante Informe Técnico N°124-2026-JFCH-AT-SGCCUEP-GDUC-MDCC se advirtieron inconsistencias entre los planos presentados, la memoria descriptiva, los 0documentos que sustentan la posesión, la búsqueda catastral y la realidad física verificada del predio. Asimismo, se advirtieron diferencias en el área y perímetro discrepancias en los linderos, ubicación y distribución física, así como la ausencia de información gráfica oficial que permita corroborar con certeza la ubicación y denominación del lote;

Que, en ese sentido, la improcedencia de la solicitud no obedece a una decisión arbitraria ni a un trato diferenciado injustificado sino a las inconsistencias técnicas y documentales identificadas en la evaluación especifica del predio materia del procedimiento las cuales impiden establecer una correspondencia cierta entre la documentación presentada y su realidad física y catastral. Por consiguiente, la visación otorgada a otro lote no genera un derecho automatice a obtener el mismo resultado ni desvirtúa las observaciones técnicas que sustentan la decisión impugnada por lo que corresponde desestimar este argumento de apelación;

Que, en relación al argumento de la presunta vulneración de los principios de debido procedimiento, impulso de oficio, razonabilidad y debida motivación corresponde precisar que no se advierte la vulneración de los principios invocados en virtud de lo siguiente el principio del debido procedimiento ha sido respetado, toda vez que la solicitud fue evaluada por el órgano técnico competente que identificó las inconsistencias que sustentan su improcedencia, asimismo se ha observado el principio de impulso de oficio, al haberse efectuado la evaluación técnica correspondiente, sin que ello implique la obligación de otorgar la visación cuando subsisten inconsistencias que impiden establecer la correspondencia física y catastral del predio;

Que, respecto al principio de razonabilidad, la decisión se sustenta en observaciones técnicas objetivas, por lo que no constituye una actuación arbitraria Del mismo modo, se cumple con el deber de debida motivación, al existir sustento técnico que expone las razones que justifican la improcedencia de la solicitud, sin que la discrepancia del administrado con dichas conclusiones implique, por sí misma, una falta de motivación;

Que, por tanto, al no haberse acreditado la vulneración de los principios invocados ni la existencia de vicios que afecten la validez del acto administrativo, corresponde desestimar el recurso impugnatorio presentado;

Municipalidad Distrital
**CERRO COLORADO**
*"Cuna del Sillar"*

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°074-2026-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 German Mamani Huaraya contra la Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente del procedimiento administrativo con Trámite N° 250505L176, respecto a la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación Parque Industrial Porvenir Arequipa APIPA, sector III, manzana F, lote 1-F, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con el análisis técnico y las Ordenanzas correspondientes. Se confirme en todos sus extremos la Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC de fecha 10 de agosto de 2026, 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°509-2026-GAJ-MDCC;

Que, por ende, considerando lo expuesto, concierne desestimarse el recurso formulado, al sobrevenir en infundado lo pretendido, razón por la que este despacho, como superior jerárquico de la autoridad que dictó el acto apelado, así como de lo dispuesto en el numeral 40 del Decreto de Alcaldía N° 004-2024-MDCC, debe emitir la correspondiente resolución, dando además por agotada la vía administrativa, como lo preceptúa el literal a del numeral 218.2 del artículo 218 de la LPAG; decisión que recogerá los fundamentos y conclusiones arribados en la parte considerativa de la presente;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el administrado German Mamani Huaraya contra la Resolución de Gerencia N°1408-2026-GDUC-MDCC que resuelve declarar improcedente del procedimiento administrativo con Trámite N° 250505L176, respecto a la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Asociación Parque Industrial Porvenir Arequipa APIPA, sector III, manzana F, lote 1-F, distrito de Cerro Colorado, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa, al no cumplir con 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°1408-2026-GDUC-MDCC de fecha 10 de agosto 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 German Mamani Huaraya, 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

Sembrando Progreso GESTIÓN 2023 - 2026