MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Creado por Ley N° 26455
AREQUIPA - PERÚ

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 255-2026-GM-MDJLBYR

J.L. Bustamante y Rivero, 01 de octubre del 2026

VISTO:

El Informe Legal N°397-2026-OGAJ-MDJLBYR, y demás antecedentes que formarán parte de la presente resolución, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Art. II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972; disponen que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local; y tienen autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley N° 27444 tiene por finalidad que todos los procedimientos realizados por la Administración Pública protejan y prioricen el **"INTERÉS GENERAL"** de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general. Complementariamente el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA/TC, prescribe que, el **"INTERÉS PÚBLICO"** tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Que, el Decreto Supremo N°006-2026-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su Artículo 209, establece 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 jurista Juan Carlos Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14ta. Edición. Gaceta Jurídica. Editorial El Búho E.I.R.L., Lima – Perú, Publicado en Julio 2019, Pág. 223, Título IV "¿Ante quién se presenta el recurso?") Señala:

"Conforme a la norma comentada el recurso de apelación habrá de presentarse ante el mismo órgano que expidió la resolución, para que conminatoriamente eleve lo actuado a su superior, con todo el expediente organizado. El plazo para la elevación del expediente es en el día de su presentación (Núm. 14.1 del Art. 143 del TUO de la LPAG), bajo responsabilidad (Núm. 261.2 del Art. 261 del TUO de la LPAG). No cabe por parte del órgano recurrido, ninguna acción de juzgar la admisibilidad o no del recurso, realizar informes para el superior, ni cualquier acción adicional que no sea presentar el caso al superior jerárquico". El subrayado es nuestro.

Igualmente, el Numeral 218.2 del Artículo 218 del TUO de la Ley 27444; establece como término para la interposición del recurso, el plazo de quince (15) días perentorios.

Que, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N°006-2019-JUS, señala que frente a un acto administrativo que se supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en la citada norma.

Con referencia al caso en concreto:

Que, mediante Expediente N°21697-2025, de fecha 06 de octubre de 2025, el administrado **ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERON** solicita vizacion de planos perimétricos , de ubicación y memoria descriptiva , respecto al inmueble ubicado en Urbanización Villa Manuelito Manzana B lote15 del pueblo tradicional de Cerro July , del distrito de José Luis Bustamante y Rivero , provincia y departamento de Arequipa"

Que mediante Carta N° 288-2025-SGPUYC/MDJLBYR de fecha 23 de octubre del 2025 se le informo al administrado **ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERON** que habiendo revisado los documentos adjuntados por el administrado, presenta las siguientes observaciones :

(...) Mediante la presente es grato dirigirme a usted para saludarlo a nombre de la Municipalidad José Luis Bustamante y Rivero y el mío propio, en atención al expediente de referencia luego de la evaluación efectuada al mismo, se hace llegar las siguientes observaciones para su subsanación:

N°	REQUISITOS TUPA	CUMPLE SI	CUMPLE NO	CONTINGENCIAS ENCONTRADAS
1	Solicitud con datos del interesado con carácter de declaración jurada	X		No se especifica con detalle el tipo de trámite que motiva esta Visación de planos. Solo indican que es para iniciar las acciones legales de formalización del título
2	Copia del documento de propiedad y/o documentos que acrediten la posesión (luz, agua y desagüe, teléfono, constancia de ser contribuyente)	X		
3	Declaración Jurada de poseer el terreno por más de 10 años en forma pacífica y continua (Para caso de prescripción adquisitiva)	X		
4	Plano perimétrico en coordenadas UTM, escala adecuada		X	- Ingresadas las coordenadas, a nuestra base gráfica elaborada en convenio con COFOPRI y georreferenciada con puntos de control geodésicos establecidos por el IGN, se verifica que el polígono resultante se muestra desplazado tal como se muestra en línea discontinua en el gráfico 1 adjunto al presente - En este plano, se consigna que las coordenadas son referenciales sin precisar el DATUM, debiendo tener en cuenta que no es procedente para la base Gráfica en WGS84 pero si se acepta para la base en PSAD56 - Con el fin de verificar la correspondencia del polígono resultante con la realidad física, se ha realizado el contraste gráfico con ortofotografía en el cual se ha verificado que si existe correspondencia tal como se observa en el Gráfico N° 1 (línea continua) Con el fin de verificar la correspondencia del polígono resultante con las medidas aprobadas del Plano de Lotización, se ha realizado el contraste gráfico con nuestra base catastral, con el plano de lotización y con ortofoto, se ha verificado que este predio está ocupando parte de un terreno del aporte para el Ministerio de Educación (ver Gráficos N°3 y 4) Este aporte está inscrito en la Partida Registral N° 01173295 (ver Gráficos N° 5 y 6) y también figura en el Plano de Reestructuración de Habilitación Urbana de Villa Manuelito, presentado en la Municipalidad Provincial de Arequipa (ver Gráfico N° 4) -Adicionalmente se informa que aparte de ocupar parte del aporte para Educación, aparentemente también está ocupando parte de la ronda de regadío existente

MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Creado por Ley N° 25455
AREQUIPA - PERÚ

N°	REQUISITOS TUPA	CUMPLE SI	CUMPLE NO	CONTINGENCIAS ENCONTRADAS
5	Plano de ubicación 1/500 y localización 1/10,000		X	Se deberá tener en cuenta las mismas contingencias consignadas para el Plano Perimétrico
6	Plano de Arquitectura 1/50 o 1/100	--	--	--
7	Memoria Descriptiva	X		Se deberá tener en cuenta las mismas contingencias consignadas para el Plano Perimétrico
8	Pago por derechos de trámite	X		
9	Documentos técnicos firmados por el profesional responsable	X		
10	La base cartográfica debe de estar en el Sistema de Proyección Cartográfica UTM y el Sistema Geodésico Mundial 1984 - Datum WGS84			NOTA: También se acepta y recomienda usar las coordenadas en datum PSAD 56

MUNICIPALIDAD DISTRITAL V°B° Gerente Municipal

Por lo expuesto anteriormente, **se le otorga 05 días hábiles** para subsanar las **OBSERVACIONES** y su presentación por Mesa de Partes de la Entidad, a fin de continuar con el trámite correspondiente; caso contrario **se declarará la IMPROCEDENCIA** del mismo.

Mediante trámite con N° de EXPEDIENTE N°13330-2026, **de fecha 17 DE JUNIO DEL 2026,** el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERON, solicita se declare la nulidad de notificacion por defecto de tramtite y se reanude el plazo legal , en contra de la CARTA N°288-2025-SGPUYC-MDJLBYR, del 23 de octubre del 2025, notificada el 27 de octubre de 2025.

En los siguientes términos:

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO.- Que, mediante el Expediente N° 21697-2025, mi persona inició el trámite de Visación de Planos ante vuestra entidad.

SEGUNDO.- Que, he tomado conocimiento de la emisión de la CARTA N° 288-2025-SGPUYC/MDJLBYR, apersonándome a la Municipalidad, la cual contiene observaciones para su subsanación. Sin embargo, debo manifestar que la notificación de dicho documento **NO** ha sido recibida de manera adecuada ni conforme a las formalidades de ley (entregada directamente en mis manos o en mi domicilio con los acuses de recibo correspondientes). Por lo tanto, el cómputo de los plazos establecidos en dicha misiva no puede iniciar ni considerarse vencido, al tratarse de una notificación defectuosa.

TERCERO.- Que, adicionalmente, al revisar el contenido del cuadro de "Contingencias Encontradas" (específicamente en el ítem 4 correspondiente al Plano perimétrico), la Sub Gerencia hace mención literal a una serie de anexos visuales indispensables para entender la observación, señalando lo siguiente:

"...tal como se muestra en línea discontinua en el gráfico 1 adjunto al presente".

...este predio está ocupando parte de un terreno de aporte para el Ministerio de Educación (ver Gráficos N° 3 y 4)".

"Este aporte está inscrito en la Partida Registral [...] (ver Gráficos N° 5 y 6)".

"También figura en el Plano de Reestructuración de Habilitación Urbana [...] (ver Gráfico N° 4)".

CUARTO.- Que, es el caso, que NINGUNO de los planos, gráficos o fotografías mencionados han sido adjuntados ni entregados a mi persona. Esta omisión me deja en un absoluto estado de indefensión, ya que resulta material y técnicamente imposible que mi profesional responsable pueda evaluar, aclarar o subsanar unas coordenadas y polígonos desplazados si la entidad no proporciona las pruebas gráficas y la base catastral sobre las cuales ha realizado dicha calificación.

Que mediante Carta N° 507-2026-SGPUYC/MDJLBYR de fecha 06 de julio del 2026 se le informo al administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERON que habiendo revisado los documentos adjuntados por el administrado, presenta las siguientes observaciones :

N°	REQUISITOS TUPA	CUMPLE	CUMPLE	CONTINGENCIAS ENCONTRADAS
		SI	NO	
1	Solicitud con datos del interesado con carácter de declaración jurada	X		No se especifica con detalle el tipo de trámite que motiva esta Visación de planos. Solo indican que es para iniciar las acciones legales de formalización del título
2	Copia del documento de propiedad y/o documentos que acrediten la posesión (luz, agua y desagüe, teléfono, constancia de ser contribuyente)	X		
3	Declaración Jurada de poseer el terreno por más de 10 años en forma pacífica y continua (Para caso de prescripción adquisitiva)	X		
4	Plano perimétrico en coordenadas UTM, escala adecuada		X	- Ingresadas las coordenadas, a nuestra base gráfica elaborada en convenio con COFOPRI y georreferenciada con puntos de control geodésicos establecidos por el IGN, se verifica que el polígono resultante se muestra desplazado tal como se muestra en línea discontinua en el gráfico 1 adjunto al presente - En este plano, se consigna que las coordenadas son referenciales sin precisar el DATUM, debiendo tener en cuenta que no es procedente para la base Gráfica en WGS84 pero si se acepta para la base en PSAD56 - Con el fin de verificar la correspondencia del polígono resultante con la realidad física, se ha realizado el contraste gráfico con ortofotografía en el cual se ha verificado que si existe correspondencia tal como se observa en el Gráfico N° 1 (línea continua)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Creado por Ley Nº 26455
AREQUIPA - PERÚ

Nº	REQUISITOS TUPA	CUMPLE SI	CUMPLE NO	CONTINGENCIAS ENCONTRADAS
				Con el fin de verificar la correspondencia del polígono resultante con las medidas aprobadas del Plano de Lotización, se ha realizado el contraste gráfico con nuestra base catastral, con el plano de lotización y con ortofoto, se ha verificado que este predio está ocupando parte de un terreno del aporte para el Ministerio de Educación (ver Gráficos N°3 y 4) Este aporte está inscrito en la Partida Registral N° 01173295 (ver Gráficos N° 5 y 6) y también figura en el Plano de Reestructuración de Habilitación Urbana de Villa Manuelito, presentado en la Municipalidad Provincial de Arequipa (ver Gráfico N° 4) -Adicionalmente se informa que aparte de ocupar parte del aporte para Educación, aparentemente también está ocupando parte de la ronda de regadío existente
5	Plano de ubicación 1/500 y localización 1/10,000		X	Se deberá tener en cuenta las mismas contingencias consignadas para el Plano Perimétrico
6	Plano de Arquitectura 1/50 o 1/100	--	--	--
7	Memoria Descriptiva	X		Se deberá tener en cuenta las mismas contingencias consignadas para el Plano Perimétrico
8	Pago por derechos de trámite	X		
9	Documentos técnicos firmados por el profesional responsable	X		
10	La base cartográfica debe de estar en el Sistema de Proyección Cartográfica UTM y el Sistema Geodésico Mundial 1984 - Datum WGS84			NOTA: También se acepta y recomienda usar las coordenadas en datum PSAD 56

Por lo expuesto anteriormente sírvase aclarar lo observado, tener en cuenta:

Artículo 136.- Observaciones a documentación presentada***

136.1. Deben ser recibidos todos los formularios o escritos presentados, no obstante incumplir los requisitos establecidos en la presente Ley, que no estén acompañados de los recaudos correspondientes o se encuentren afectados por otro defecto u omisión formal prevista en el TUPA, que amerite corrección. En un solo acto y por única vez, la unidad de recepción al momento de su presentación realiza las observaciones por incumplimiento de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, invitando al administrado a subsanarlas dentro de un plazo máximo de **TRES DÍAS** hábiles la cual lo debe presentar por **MESA DE PARTES**, caso contrario se declarará la improcedencia del mismo.

136.3. **Mientras esté pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:**

136.3.1. No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de la solicitud o el recurso.

136.3.2. No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.*

136.3.3. La unidad no cursa la solicitud o el formulario a la dependencia competente para sus actuaciones en el procedimiento.*

136.4. Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud.*(..)

Que, mediante trámite con N° de EXPEDIENTE N°15446-2026, **de fecha 10 DE JULIO DEL 2026,** el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERON, absuelve observaciones de la carta N°507-2026-SGPUYC/MDJLBYR y solicita visacion de planos .

Que, mediante Resolución de Gerencia N°250-2026 GDU/ MDJLBYR de fecha 10 de agosto del 2026, se resuelve mediante artículo primero: ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE el trámite de Visación de planos para Prescripción Adquisitiva presentado por el administrado Rolando Francisco Flores Calderón contenido en el Expediente N° 21697-2025 y todos sus actuados, del predio ubicado en Urb. Villa Manuelito Pasaje 1 Mz. B Lote 15, según declara el administrado, del distrito de José Luis Bustamante Y Rivero de acuerdo a los considerandos antes expuestos. ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR la presente resolución al administrado Rolando Francisco Flores Calderón, en su domicilio fiscal Urb. Villa Manuelito Pasaje 1 Mz. B Lote 15 Pueblo Tradicional Cerro Juli, de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa de acuerdo a lo establecido en el Artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General

Que, mediante Expediente N°19345-2026, de fecha 03 de septiembre de 2026, el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N°250-2026/GDU/MDJLBYR, de fecha 10 de agosto de 2026, mediante la cual se declaró improcedente el trámite de Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva correspondiente al Expediente N°21697-2025. Por cuanto la administrado habría interpuesto su recurso impugnatorio dentro del plazo establecido (quince (15) días perentorios). En los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

2.1. **Del presunto "desplazamiento" y la indebida motivación técnica de la resolución recurrida:**

La Resolución impugnada sustenta su improcedencia basándose en el Informe N° 425 2026 CU/MDJLBYR y el Informe N° 673-2026-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, los cuales concluyen que, al ingresar las coordenadas del polígono en el sistema PSAD56, este se encontraría "sumamente desplazado, ubicándose sobre el predio rústico con unidad catastral (Ministerio de Agricultura) N° 08274 ubicado por el campo Ferial Cerro Juli". Bajo esta premisa, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro asume erróneamente que no se han levantado las observaciones técnicas.

.2. Error de Derecho: La prevalencia de la Base Gráfica Registral (SUNARP) frente a la Base Catastral Municipal:

La administración municipal ha incurrido en un grave error de derecho y de apreciación técnica. El polígono contenido en los planos presentados, elaborados por la profesional responsable Arq. Alejandra Paredes Garavito (CAP 22018), con un área de 247.67 m2, NO se encuentra desplazado en la realidad jurídica ni registral.

Tal como se verifica en el Plano Perimétrico y de Ubicación que obran en el expediente, el diseño del polígono se ha efectuado anclándose de manera rigurosa a la Base Gráfica Registral de la SUNARP, respetando estrictamente las georreferencias de los predios colindantes ya inscritos, específicamente la Partida N° 11075237 y la Partida N° 11075238.

Al existir una discrepancia o desfase entre la base gráfica de la Municipalidad Distrital y la Base Gráfica Registral de SUNARP, la administración pública está obligada a dar prevalencia a la información registral, en virtud del Principio de Legitimación (Art. 2013 del Código Civil), el cual otorga certeza y presunción de exactitud a los asientos registrales. El catastro municipal, en su estado actual, tiene una naturaleza meramente referencial y no puede oponerse para denegar un trámite cuando el administrado demuestra que sus coordenadas están perfectamente alineadas con el sistema de Registros Públicos. Rechazar el trámite por un error de actualización o desfase interno de la propia base municipal constituye un acto arbitrario.

2.3. Desnaturalización de la Visación de Planos como Barrera Burocrática:

Reitero lo expresado en mi escrito de absolución: la visación de planos no otorga ni reconoce derechos de propiedad; es un acto de constatación física (Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972). El Tribunal Constitucional y la Corte Suprema (Casación 599-2017, Lima) han determinado que negarse a visar planos por supuestas superposiciones con áreas del Estado excede las facultades municipales en esta etapa administrativa. El conflicto jurídico de superposición será resuelto en la vía notarial o judicial durante el proceso de Prescripción Adquisitiva, no por la Municipalidad.

2.4. Vulneración al Principio de Verdad Material y Debido Procedimiento:

Al ampararse ciegamente en una base gráfica municipal desfasada, ignorando la Base Gráfica Registral de SUNARP plasmada en los planos del administrado, la entidad ha vulnerado el Principio de Verdad Material consagrado en el Art. IV, numeral 1.11 del TUO de la Ley N° 27444, que exige a la autoridad administrativa verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones. (...)

Al respecto se puede colegir lo siguiente:

Que, en el numeral 6) del artículo 195 de la Constitución Política del Perú se establece que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Que, asimismo, conforme a la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, las municipalidades forman parte del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, cuyo objeto es integrar y unificar los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro. En tal sentido, la información catastral constituye un elemento relevante para la identificación y verificación de las características físicas y ubicación de los predios.

Que, en concordancia con lo anterior, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero contempla como base legal de los procedimientos vinculados a Planeamiento Urbano y Catastro la Ordenanza Municipal N°07-2022-JLBYR, de fecha 22 de septiembre de 2022, que regula los requisitos de los procedimientos administrativos y servicios exclusivos de la Gerencia de Desarrollo Urbano en materia de Planeamiento Urbano y Catastro, así como la Ley N°28294. Asimismo, dicho marco procedimental contempla las disposiciones aplicables a los procedimientos administrativos correspondientes a dicha unidad orgánica.

Que, en este caso, el cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos por el TUPA, por parte de los administrados, no implica que la autoridad administrativa deba tener por aprobada su petición con el simple cumplimiento de los mismos; ello supondría desconocer la facultad y obligación de la Administración de efectuar la evaluación correspondiente. Por el contrario, la unidad orgánica competente se encuentra obligada a realizar el análisis técnico y legal pertinente, a efectos de emitir una decisión debidamente sustentada y conforme al ordenamiento jurídico.

Que, mediante el artículo 137.2 del TUO de la Ley N°27444, las entidades de la Administración Pública se encuentran obligadas a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados, formulando las observaciones y requerimientos que correspondan.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75, incisos 1) y 8), del TUO de la Ley N°27444, son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los cuales fueron conferidas sus atribuciones; así como interpretar las normas administrativas de forma que mejor atiendan al fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados. En tal sentido, las autoridades administrativas deben resolver las cuestiones que se les planteen, actuando con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, garantizando a los administrados el debido procedimiento administrativo y la emisión de una decisión motivada y fundada en derecho.

Que, asimismo, la Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 80, establece las funciones municipales en materia de saneamiento, salubridad y salud en sus respectivas circunscripciones; lo que guarda concordancia con la Ley N°28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, que regula, entre otros aspectos, los procesos de formalización de la propiedad informal y el acceso al suelo para vivienda de interés social, encontrándose dicha normativa reglamentada por los Decretos Supremos N°006-2006-VIVIENDA y N°017-2006-VIVIENDA.

Que, mediante Expediente N°21697-2025, de fecha 06 de octubre de 2025, el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN solicitó el trámite de Visación de Planos, adjuntando, entre otros documentos, copia simple de DNI, Testimonio de Escritura Pública N°000983, rectificación de escritura pública, ficha de datos catastrales de SEDAPAR, contrato de prestación de servicios de saneamiento, contrato de suministro eléctrico N°255242, recibos únicos de caja, declaraciones juradas de autovalúo correspondientes a los años 2010 y 2025, Acta de Constatación Notarial, declaración jurada, memoria descriptiva y plano de localización, así como la documentación técnica correspondiente.

Que, mediante Informe N°507-2025-CU/MDJLBYR, se efectuó la revisión técnico-administrativa del expediente, advirtiéndose observaciones respecto de la documentación y de la correspondencia gráfica del predio materia del procedimiento.

Que, mediante Informe N°941-2025-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, luego de la evaluación correspondiente, se hizo referencia a las observaciones contenidas en el Informe N°507-2025-CU/MDJLBYR, señalándose, entre otros aspectos, que del contraste gráfico efectuado con la base catastral, el plano de lotización y la ortofoto, se habría verificado que el predio materia de trámite estaría ocupando parte de un terreno correspondiente al aporte para el Ministerio de Educación, conjuntamente con el denominado Lote 14. Asimismo, se indicó que dicho aporte se encontraría inscrito en la Partida Registral N°01173295 y figuraría en el Plano de Reestructuración de Habilitación Urbana de Villa Manuelito; adicionalmente, se habría advertido la posible ocupación de parte de la ronda de regadío existente.

Que, en atención a dichas circunstancias, se revisaron los antecedentes correspondientes a la Habilitación Urbana de Villa Manuelito, encontrándose una notificación de carácter notarial dirigida a los posesionarios de los predios B-14 y B-15, así como el Informe N°152-2004-GAL/MDJLBUYR, emitido por la Gerencia de Asesoría Legal, mediante el cual se señaló la necesidad de efectuar la consulta correspondiente al Ministerio de Educación o a la entidad que hiciera sus veces respecto de la situación advertida, emitiéndose posteriormente el Informe N°0232-2025-GDU/MDJLBYR a la Oficina de Secretaría General.

Que, la Constitución Política del Perú, estipula en su Artículo 73, que: "Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. (...)".

Por último, el Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su Artículo 3, Inciso 3.3, Numeral 2, define a los Bienes de Dominio Público, como: "Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes

reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales".

Que, mediante Memorando N°058-2025-OSG/MDJLBYR, se dispuso poner en conocimiento de la Gerencia Regional de Educación de Arequipa y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la situación advertida.

Que, mediante Carta N°288-2025-SGPUYC/MDJLBYR, se notificó al administrado respecto de las contingencias encontradas durante la evaluación del expediente.

Que, mediante Expediente N°13330-2026, de fecha 17 de julio de 2026, el administrado presentó escrito solicitando se declare la nulidad de la notificación por defecto de trámite, se reanude el plazo legal y se le notifiquen los anexos y gráficos faltantes.

Que, mediante Informe N°572-2026-SGPUYC/GDU/MDJLBYR, se solicitó opinión legal respecto del petitorio formulado por el administrado; asimismo, mediante Proveído GDU-3950-2026, se dispuso remitir el expediente a efectos de responder al administrado mediante carta, adjuntando los gráficos y demás documentos solicitados, señalándose respecto de la nulidad planteada que esta resulta propia de un acto firme. En consecuencia, se procedió a notificar al administrado mediante Carta N°507-2026-SGPUYC/MDJLBYR.

Que, mediante Expediente N°15446-2026, de fecha 14 de julio de 2026, el administrado presentó documentación destinada a la subsanación de las observaciones y solicitó la visación de planos o la emisión del pronunciamiento final correspondiente.

Que, mediante Informe N°425-2026-CU/MDJLBYR, se efectuó la evaluación de la documentación presentada, señalándose que el trámite se encontraba orientado a iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio y que, al ingresar las coordenadas a la base gráfica correspondiente en el Datum PSAD56, el polígono resultante se encontraría sumamente desplazado, ubicándose sobre el predio rústico con Unidad Catastral N°08274, correspondiente al Ministerio de Agricultura, ubicado por el Campo Ferial Cerro Juli; concluyéndose que la observación formulada no habría sido subsanada.

Que, habiéndose formulado una segunda observación cuyo levantamiento no habría resultado satisfactorio, corresponde considerar lo establecido en el artículo 136 del TUO de la Ley N°27444, referido a las observaciones a la documentación presentada, conforme al cual deben ser recibidos los formularios o escritos presentados, aun cuando incumplan determinados requisitos susceptibles de corrección, correspondiendo efectuar las observaciones conforme a las reglas establecidas en la citada norma.

Que, en atención a las observaciones técnicas formuladas y a la evaluación efectuada por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, se declaró no procedente el Expediente N°21697-2025 y sus actuados respecto del trámite de Visación de Planos solicitado por el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN.

Que, mediante Expediente N°19345-2026, de fecha 03 de septiembre de 2026, el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N°250-2026/GDU/MDJLBYR, de fecha 10 de agosto de 2026, mediante la cual se declaró improcedente el trámite de Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva correspondiente al Expediente N°21697-2025. Al respecto, según el artículo 220 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, sobre el Recurso de Apelación, señala 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".

En consecuencia, al advertirse fundamentos de hecho y de derecho susceptibles de modificar la decisión impugnada, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN contra la Resolución Gerencial N°250-2026/GDU/MDJLBYR, y proceder conforme a los fundamentos expuestos en el presente informe

Que, **mediante Informe Legal N°397-2026-OGAJ-MDJLBYR de la Oficina General de Asesoría Jurídica** se advierte la solicitud de Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva presentada por el administrado ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN fue objeto de diversas evaluaciones técnico-administrativas, en las cuales se formularon observaciones respecto de la correspondencia gráfica, ubicación y posible afectación de áreas de propiedad estatal. En particular, mediante el Informe N°507-2025-CU/MDJLBYR y el Informe N°941-2025-SGPUYC/GDU/MDJLBYR se advirtieron inconsistencias respecto de la ubicación del predio, señalándose la posible ocupación de parte de un área destinada a aporte para el Ministerio de Educación, así como de una ronda de regadío existente.

De igual manera, se verifica que el administrado presentó documentación destinada a levantar las observaciones formuladas; sin embargo, mediante Informe N°425-2026-CU/MDJLBYR, luego de efectuarse una nueva evaluación de las coordenadas proporcionadas, se determinó que el polígono resultante se encontraría sumamente desplazado respecto de la ubicación declarada, ubicándose sobre el predio rústico con Unidad Catastral N°08274, atribuido al Ministerio de Agricultura y ubicado en inmediaciones del Campo Ferial Cerro Juli, concluyéndose expresamente que la observación formulada no había sido subsanada.

Asimismo, debe considerarse que el artículo 73 de la Constitución Política del Perú establece que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, mientras que el artículo 2 de la Ley N°29618 establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. En tal sentido, la eventual afectación de un inmueble de propiedad estatal constituye un aspecto sustancial que impide que la Administración pueda otorgar una visación que tenga por finalidad sustentar una posterior pretensión de prescripción adquisitiva sobre un bien que, por su naturaleza jurídica, se encuentra protegido frente a dicha forma de adquisición.

En ese sentido, la visación de planos solicitada no constituye un acto meramente formal, puesto que requiere que la documentación técnica presentada guarde correspondencia con la realidad física y catastral del predio materia de trámite. Por ello, habiéndose determinado técnicamente que las coordenadas consignadas por el administrado generan un polígono que se encuentra desplazado y que se superpondría con un predio identificado con la Unidad Catastral N°08274, no resulta posible considerar subsanadas las observaciones formuladas, máxime si dicha situación incide directamente en la identificación y ubicación del inmueble cuya posesión se pretende hacer valer para efectos de una futura prescripción adquisitiva.

Por tanto, considerando que las observaciones técnicas formuladas durante el procedimiento no han sido subsanadas satisfactoriamente, y que existen elementos técnicos que evidencian una posible superposición del polígono materia de visación con un predio de titularidad estatal, no se advierten fundamentos de hecho o de derecho que permitan modificar la decisión adoptada mediante la Resolución Gerencial N°250-2026/GDU/MDJLBYR. En consecuencia, corresponde declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN contra la Resolución Gerencial N°250-2026/GDU/MDJLBYR y CONFIRMAR la referida resolución en todos sus extremos, manteniéndose la improcedencia del trámite de Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva correspondiente al Expediente N°21697-2025.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades concedidas a esta instancia por la Ley Orgánica de Municipalidades y de las atribuciones conferidas con Resolución de Alcaldía N°230-2023-MDJLBYR y al Informe Legal N°397-2026-OGAJ-MDJLBYR expedida por la Oficina General de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **INFUNDADO** el presente recurso de APELACIÓN interpuesto por el administrado **ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN,** signado con Expediente 19345-2026, de fecha 03 de septiembre del 2026, contra la resolución de Gerencia N°250-2026-GDU/MDJLBYR, por los argumentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, en aplicación del Artículo 228 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO. - REMITASE los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano para su cumplimiento, ello de acuerdo a ley y a las consideraciones expuestas.

ARTÍCULO CUARTO. - NOTIFICAR la presente resolución al administrado **ROLANDO FRANCISCO FLORES CALDERÓN** en su domicilio en Urb Villa Manuelito Pasaje 1 Mz B Lote 15 , Pueblo Tradicional Cerro Juli , correspondiente al distrito de Jose Luis Bustamante y Rivero , provincia y departamento de Arequipa.

ARTÍCULO SEXTO. - ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la Publicación de la presente Resolución en la página web de la Entidad www.munibustamente.cob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

c: Archivo
Recurrente
OGAJ
GDU
OTIyC

MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO
Abg. Renato Paredes Velazco
GERENTE MUNICIPAL

571797