RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 449-2022-GM-MDCC

Cerro Colorado, 22 de diciembre de 2022

VISTOS:

El recurso administrativo de apelación presentado por la administrado **PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI** en contra del acto administrativo contenido en la Resolución de Gerencia Nº 747-2022-MDCC-GDUC; Informe Legal Nº 57-2022-EL/AVCV-GAJ-MDCC; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Art. 194º de la Constitución Política del Estado, "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia"; autonomía que según el Art. II del Título Preliminar de la Nueva Ley Orgánica de Municipalidades – Ley Nº 27972 radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, establece en su artículo 3 "*Los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales establecidos en el presente Reglamento, no son aplicables en: (...) 2. Los predios destinados para fines de vivienda y/o aquellos que se ubican en zona urbana o de expansión urbana y/o contengan una configuración urbana y/o proyección de vías y/o lotización que denote una habilitación urbana informal.* (...)" (El subrayado es nuestro);

Que, el Reglamento del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025, en su TÍTULO III ZONIFICACIÓN, CAPÍTULO 1: ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDADES define:

> "Zonificación: La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo del ámbito de intervención de los PDM, PDU y EU, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.
> Objeto de la Zonificación: La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación." (El subrayado y resaltado es nuestro)."

Asimismo, sostiene en su TÍTULO IV en cuanto a la EXPANSIÓN URBANA, lo siguiente:

> *"1. DEFINICIONES*
> Áreas de Expansión Urbana: Son áreas de expansión urbana aquellas señaladas en el plano de Expansión Urbana reservadas para habilitaciones urbanas en el corto, mediano y largo plazo y que en el plano de Zonificación tienen asignado un uso.
>
> *2. PROPUESTA DE EXPANSIÓN URBANA*
> La propuesta de expansión urbana de la ciudad de Arequipa se presenta y consolida en tres (03) horizontes de desarrollo (corto, mediano y largo plazo) respondiendo a los procesos de conurbación y metropolización en curso, ordenar el impacto de la vialidad propuesta sobre las áreas agrícolas y

las medidas para controlar y ordenar la ocupación del área agrícola especialmente en las islas rústicas generadas por el crecimiento urbano.

Forman parte de la propuesta de Expansión Urbana, el Plano de expansión Urbana y el presente reglamento

a. Horizontes de Planeamiento
La propuesta se desarrolla en tres horizontes de planeamiento:
1. corto plazo, al 2017
2. mediano plazo, al 2020
3. largo plazo, al 2025

b. Descripción de la propuesta de expansión urbana
Respecto a la localización, las áreas de expansión urbana se distribuyen mayoritariamente en la periferia del área metropolitana (noroeste, norte, este y sureste), procurando que también los distintos usos se distribuyan de manera equilibrada, especialmente en las zonas noroeste y sureste, en las que el crecimiento es más importante.

Las áreas de expansión urbana, se localizan en suelos eriazos, de los cuales, la mayoría de ellos están incursos en procesos de ocupación o invasión no consolidada por la edificación. El restante se trata de suelos agrícolas, para los que hay que precisar dos condiciones: las áreas agrícolas contiguas a vías, donde es necesario ordenar su ocupación racional; y las áreas agrícolas que han quedado encerradas en el desarrollo urbano, dificultando su explotación y suponiendo en la actualidad una ruptura para una continuidad urbana deseable. La función ambiental de los suelos cultivados se compensa con la resultante de los parques previstos y las nuevas zonas de recreación pública que deberán crearse con la urbanización de los suelos eriazos". (El subrayado es nuestro).

Que, con referencia al caso en concreto, a través de la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 747-2022-MDCC-GDUC (en adelante "**resolución**"), de fecha 07 de setiembre de 2022, se resuelve declarar improcedente la solicitud presentada por el Sr. PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI en representación de Raúl Andrés Alpaca Álvarez, el cual versa sobre visación de planos para trámite de prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio rústico con U.C. N° 01438 Sub Lote 1 ubicado en la Avenida Aviación km 7.5. Así, como objeción, mediante TRÁMITE 220929J39, de fecha 29 de septiembre de 2022, el administrado PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI (en adelante "**recurrente**"), interpone recurso de apelación en contra de la "resolución", la cual fue notificada al "recurrente" el 08 de septiembre de 2022. Por cuanto este último interpuso su recurso impugnatorio dentro del plazo perentorio establecido por ley;

Que, Se tiene como precedente el INFORME TÉCNICO N° 102-2022-ESHS-TOP-SGCCUEP-GDUC-MDCC, emitido por el Área de Topografía de la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público, EXPUESTO EN OTRO EXPEDIENTE PERO REFERIDO AL MISMO PREDIO OBJETO DE ANÁLISIS, mediante el cual informa que, según el Plano del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 / Instituto de Planeamiento (IMPLA), el predio (objeto del presente medio impugnatorio) presenta una zonificación de Comercio Zonal (CZ). Asimismo tenemos que hacer referencia al INFORME N° 055-2022-GDUC-MDCC-ABG.AMVC emitido por el Especialista en Derecho Urbano adscrito a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, puesto que es referido al mismo predio en cuestión, por el cual sostiene que, para acreditar que el predio materia de prescripción se ubica en zona urbana cuando no se encuentre inscrita la aprobación de habilitación urbana, debe adjuntarse la certificación pertinente expedida por la municipalidad correspondiente, tales como el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, siendo que en este último caso podrán presentarse los documentos que sustenten que se produjo silencio administrativo positivo. Así también, se puede observar que es posible realizar la inscripción de prescripción adquisitiva de un predio rústico que se encuentre en una zonificación urbana, pero para esto es necesario la visación de planos como requisito, el cual debe ser emitido por los gobiernos locales conforme a lo establecido en los párrafos precedentes, por lo que, es factible poder realizar la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio en los presentes casos teniendo en cuenta que este procedimiento no acredita ningún derecho de propiedad o derecho sobre el predio, siendo necesario para su procedencia el

cumplimiento de todos los requisitos solicitados por el TUPA municipal y la normativa vigente, lo que deberá ser verificado por el área técnica de la Sub Gerencia de Catastro, Control Urbano y Espacio Público;

Que, mediante los sendos informes técnicos del Área de Topografía concluye que revisado el trámite seguido a solicitud del Sr. PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI, en el cual solicita la visación de planos para el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio rústico con la U.C. 01438 Sub Lote 1 ubicado en la avenida Aviación Km 7.5, distrito de Cerro Colorado, ES IMPROCEDENTE. Todo esto, asentido por el INFORME TÉCNICO N° 056-2022-VRGD-SGCCUEP-GDUC-MDCC, emitido por la Sub Gerente de catastro, Control Urbano y Espacio Público, mediante el cual opina DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI en representación de Raúl Andrés Alpaca Álvarez, visación de planos para prescripción adquisitiva, por no corresponder la visación del predio rústico con U.C. N° 01438 Sub Lote 1 ubicado en la Avenida Aviación km 7.5 a esta entidad. Resultando la RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 747-2022-MDCC-GDUC, anteriormente descrita;

Que, se tiene el trámite 221121L119 presentado por el administrado PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI, mediante el cual se hace llegar el OFICIO N° 2320-2022-GRA/GRAG-SGRN, a través del cual, el Sub Gerente de Recursos Naturales de la Gerencia Regional de Agricultura, adjunta el INFORME LEGAL N° 039-2022-GRA/GRAG-SGRN-AFTT-JCB, el cual indica que, "(...) En esa línea, el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI reglamento de la N° 31145, considera entre otros el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos de propiedad particular; por consiguiente, y tratándose de predios rurales el Ente competente de aplicar dicho procedimiento es la Gerencia Regional de Agricultura a través de su órgano de línea; sin embargo, el artículo 3 de la Ley 31145 considera como ámbitos de exclusión e inaplicación de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización, los detallados en el artículo 3 del reglamento, entre ellos el numeral 2. Que señala; "Los predios destinados para fines de vivienda y/o aquellos que se ubican en zona urbana o de expansión urbana y/o contengan una configuración urbana y/o proyección de vías y/o lotización que denote una habilitación urbana informal", en estos supuestos la entidad no tendría competencia para aplicar los procedimientos señalados";

Que, al respecto, una vez analizado el escrito del administrado, los informes y la normativa anteriormente descrita, se puede colegir que es trascendental resaltar que el predio ubicado en la Avenida Aviación km 7.5 Sub Lote 1, tiene como uso de suelo "RÚSTICO", sin embargo posee la zonificación de Comercio Zonal (CZ). Ratificando lo anteriormente establecido, el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI en su Artículo 3, numeral 2, el cual sostiene que se exime del nombrado procedimiento a, Los predios destinados para fines de vivienda y/o aquellos que se ubican en zona urbana o de expansión urbana y/o contengan una configuración urbana y/o proyección de vías y/o lotización que denote una habilitación urbana informal. Ante esto, el Reglamento del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025, define que, La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo del ámbito de intervención de los PDM, PDU y EU, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones. Asimismo, indica que el Objeto de la Zonificación es regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación".

Que, en ese entender se puede colegir de todo lo indicado que, la zonificación brinda al predio materia de estudio (Comercio Zonal (CZ)), una propuesta de uso de suelo, el cual busca gestionar la urbanización de dicho propiedad. Asimismo, determina que ninguna norma puede oponerse al uso asignado por el PDM. Para ultimar, el presente reglamento sostiene que, las áreas de expansión urbana, se localizan en suelos eriazos, de los cuales, la mayoría de ellos están incursos en procesos de ocupación o invasión no consolidada por la edificación. El restante se trata de suelos agrícolas, para los que hay que precisar dos condiciones: las áreas agrícolas contiguas a vías, donde es necesario ordenar su ocupación racional; y las áreas agrícolas que han quedado encerradas en el desarrollo urbano, dificultando su explotación y suponiendo en la actualidad una ruptura para una continuidad urbana deseable. Del presente se puede deducir, que el presente predio sub examine, se subsumiría dentro de la exclusión establecida en el numeral 2 del artículo 3 del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI que aprueba el Reglamento

de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, por cuanto es un predio que al contar con zonificación (Comercio Zonal (CZ)), este sería un predio destinado para fin de vivienda y/o ubicado en zona urbana o de expansión urbana y/o contengan una configuración urbana y/o proyección de vías y/o lotización que denote una habilitación urbana informal;

Que, en esa línea argumentativa corresponde declarar fundado el recurso de apelación interpuesto por el "recurrente", en contra de la "resolución" el cual versa sobre visación de planos para trámite de prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio rústico denominado con U.C. N° 01438 Sub Lote 1 ubicado en la Avenida Aviación km 7.5. Todo esto, por las consideraciones anteriormente expuestas y en uso de las atribuciones conferidas por el numeral 6 del Artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

Que, el TUO de la LPAG establece en su artículo 199 que aun cuando opere el silencio administrativo negativo, la administración mantiene la obligación de resolver el asunto puesto a su conocimiento;

Que, de acuerdo a lo señalado en los párrafos procedentes, y estando a la revisión de los documentos que obran en el expediente, se concluye que el recurso administrativo de apelación presentando por el "recurrente" deviene en fundado, considerando lo expuesto y estando a la opinión legal emitida por parte del Especialista Legal de la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 57-2022-EL/AVCV-GAJ-MDCC, y en uso de las funciones establecidas en los instrumentos de regulación interna de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado;

SE RESULEVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO el recurso administrativo de apelación presentado por el administrado PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI, interpuesto en contra del acto administrativo contenido en la a RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 747-2022-MDCC-GDUC que declara improcedente la solicitud presentada por el administrado PEDRO JULIÁN TENORIO APÉSTEGUI en representación de Raúl Andrés Alpaca Álvarez, el cual versa sobre visación de planos para trámite de prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio rústico denominado con U.C. N° 01438 Sub Lote 1 ubicado en la Avenida Aviación km 7.5; todo esto por las consideraciones anteriormente expuestas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley 27444.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR la presente resolución al administrado, conforme a lo señalado en la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley 27444.

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.

ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR el expediente administrativo, una vez notificada la presente resolución, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro para implementar las acciones administrativas correspondientes de acuerdo a lo resuelto en la presente resolución.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO
Abog. Roberto C. Yañez Valenzuela
GERENTE MUNICIPAL