



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



OTS1

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°01-2026-GM-MDSS

San Sebastián 05 de enero de 2026

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTO:

La Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS, de fecha 31 de octubre de 2025, del Gerente de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Notificaciones; el expediente N°CU 48149 de fecha 17 de noviembre del 2025, que contiene el recurso de apelación interpuesto por la administrada Irene Álvarez Alarcon; Informe N°533-2025-AL-GSCFN-MDSS, de fecha 21 de noviembre del 2025 de la Asesora Legal de la Gerencia de Seguridad Ciudadana, Fiscalización y Notificaciones; Informe N°1399-2025-JCDU-GSCFN-MDSS de fecha 24 de noviembre del 2025 del Gerente de Seguridad Ciudadana y Fiscalización; Opinión Legal N°890-2025-OGAJ-MDSS-C/RDIV de fecha 31 de diciembre del 2025 del Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido por el Art. 194 de la Constitución Política del Perú, modificada por Leyes de Reforma Constitucional N° 27680, N° 28607 y N° 30305 y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. 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;

ANTECEDENTES:

Que, mediante Informe Final de Instrucción N°020-2025-SGCFU-GSCFN-MDSS, de fecha 16 de julio del 2025, se concluye con la imposición de sanción a los administrados **ROLANDO QUISPE QUICO** identificado con DNI N°24978695 y la Sra. **IRENE ALVAREZ ALAGON**, identificado con DNI N°24979685, por la comisión de la infracción tipificada con el código 01.03 “por cercar y apropiarse de áreas públicas” muy grave sanción 100% de la UIT equivalente a S/. 5,150.00 soles el cual asciende a la suma de S/354,217.00 soles conforme al siguiente detalle:

CÓDIGO	TIPIFICACION DE LA INFRACCION	MULTA	MONTO ESTIMADO		SANCIÓN COMPLEMENTARIA
01.03	(por cercar y apropiarse de áreas públicas (por cada m2 invadido)	100% UIT (a)	S/ 5,150.00 x 68.78 m ²	S/ 354,217.00	Demolición

(a) UIT - Unidad Impositiva Tributaria (D.S. N° 309-2023-EF, durante el año 2024, el valor de la UIT es de S/ 5,150.00)
(b) Área ocupada según levantamiento topográfico

Que, mediante Informe N°497-2025-AL-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025, la **Abog. MARIA LAURA CASAFRANCA CARDOSO** (Asesora Legal de la GSCFN-MDSS) opina sancionar al sr. **ROLANDO QUISPE QUICO** identificado con DNI N°24978695 y la Sra. **IRENE ALVAREZ ALAGON**, identificado con DNI N°24979685 como ejecutores de los hechos constatados en el área de dominio público adyacente al inmueble ubicado en la APV SUMAQ WASI B-1 del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco al incurrir en la infracción 01.03 “por cercar y apropiarse de áreas públicas” muy grave equivalente al 100% de la UIT -2024 por cada m2 invadido (x68.48m2) el cual asciende a la suma de S/354,217.00, respecto de los hechos constatados en el área de dominio público.

Que, mediante Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025, se **SANCIONA** a los administrados **ROLANDO QUISPE QUICO** identificado con DNI N°24978695 y la Sra. **IRENE ALVAREZ ALAGON**, identificado con DNI N°24979685, como ejecutores de los hechos constatados en el área de dominio público adyacente al inmueble ubicado en la APV SUMAQ WASI B-1 del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco al incurrir en la infracción 01.03 “por cercar y apropiarse de áreas públicas” muy grave equivalente al 100% de la UIT -2024 por cada m2 invadido (x68.48m2) el cual asciende a la suma de **S/354,217.00** respecto de los hechos constatados en el área de dominio público.

Que, mediante CU N°48149 de fecha 17 de noviembre del 2025, el administrado **ROLANDO QUISPE QUICO** e **IRENE ALVAREZ ALAGON** interpone recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025.

“San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales”



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, mediante Informe N°533-2025-AL-GSCFN-MDSS de fecha 12 de junio del 2025, la **Abog. MARIA LAURA CASA FRANCA CARDOSO** (Asesora Legal de la GSCFN-MDSS) opina por elevar el recurso de apelación interpuestos por los administrados **ROLANDO QUISPE QUICO** e **IRENE ALVAREZ ALAGON** a la Gerencia Municipal por ser el superior jerárquico a efecto que resuelva dicho recurso.

Que, mediante Informe N°1399-2025-JCDU-GSCFN-MDSS de fecha 24 de noviembre del 2025, el Abog. **JUAN CARLOS DELGADO UNDA** (Gerente de Seguridad Ciudadana Fiscalización y Notificaciones de la MDSS) remite todos los actuados del presente expediente del administrado Sr. **ROLANDO QUISPE QUICO** e **IRENE ALVAREZ ALAGON** el cual corresponde elevar el mismo para el trámite que corresponda.

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

Que, conforme lo establece el Art. IV, del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la Ley N° 27444, los procedimientos administrativos se sustentan en principios: como el de Legalidad, debido procedimiento y de Verdad Material. En ese sentido las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el Derecho; otorgando a los administrados la posibilidad de que expongan sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho; debiendo en el procedimiento, verificar plenamente los hechos que sirven de motivo para sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias autorizadas por Ley;

Que, respecto de los recursos administrativos el numeral 218.1 y 218.2 del artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444, establece que el término para la interposición del recurso de apelación es de quince (15) días perentorios, debiendo resolverse en el plazo de treinta (30) días. Asimismo, El artículo 220 sobre el recurso de apelación señala: "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." (Negrita agregado);

Que, conforme se verifica del Recurso de Apelación este fue presentado en fecha 17 de noviembre del 2025, en contra del Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025, el cual de la verificación de la cedula de notificación, y computado el plazo desde su notificación a la fecha de interposición del recurso de apelación este se encuentra dentro del plazo de ley; por consiguiente, corresponde la verificación del mismo.

Que, del recurso de apelación el administrado manifiesta:

- i. Que, conforme fluye del contrato privado de compra venta del lote de terreno de fecha 04 de mayo del 2009 suscrito entre las personas de Percy Ochoa Astete presidente de la asociación de vivienda **SUMAQ WASI** y la Sra. **LUISA ZARAYE HANCCO** tesorera de la APV en calidad de vendedora y las personas de **IRENE ALVAREZ ALAGON** en calidad de compradora el cual la recurrente adquirido un lote de terreno de 207.63 m2 el cual esta signado con el lote N°01 de la manzana B de la Asociación Pro Vivienda **SUMAQ WASI**.
- ii. Que, se ha emitido dicha resolución en contravención del artículo 70° de la Constitución Política del Estado, sobre inviolabilidad de derecho de propiedad, el cual manifiesta que el lote de terreno N°01 de la manzana B de la Asociación Pro vivienda **SUMAQ WASI** es un área de 207.263 m2 el cual viene ejerciendo de manera pacífica, publica y continua y de cuyo hecho la MDSS conoce a partir del 26 de enero del 2012 donde apertura mi carpeta predial.
- iii. Que, en el presente caso materia del recurso de apelación la resolución en cuestión a sido dictado por un órgano incompetente como es el Sr. Gerente de Seguridad Ciudadana y Fiscalización pues carece de competencia por tanto dicho acto deviene en nulo.
- iv. Que, de otro lado la presente resolución tiene una motivación aparente e insuficiente el cual transgredió el artículo 139° inciso 5 de la CPP, así como una resolución defectuosa toda vez que violenta los principios básicos.

Que, conforme señala inciso 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, señala que el debido procedimiento administrativo es uno de los principios del procedimiento administrativo, el cual reconoce que **"los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho"**.

Que, de la revisión del expediente administrativo, se tiene que este Procedimiento Administrativo Sancionador comienza con el Acta de Fiscalización N°0138-2024-SGCUF-GSCFN-MDSS de fecha 09 de octubre del 2024, se procede con la notificación a los administrados el Sr. **ROLANDO QUISPE QUICO** y la Sra. **IRENE ALVAREZ ALAGON** en el Psj. **"LOS ROSALES"** aprobado en el plano de lotización de la APV **"SUMAQ WASI"** se verifico

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



que el predio viene ocupando un área de 206.306 m² sin embargo en la Habilitación Urbana está aprobado con 137.532 m² por lo que se concluye con una invasión de 68.78 m².

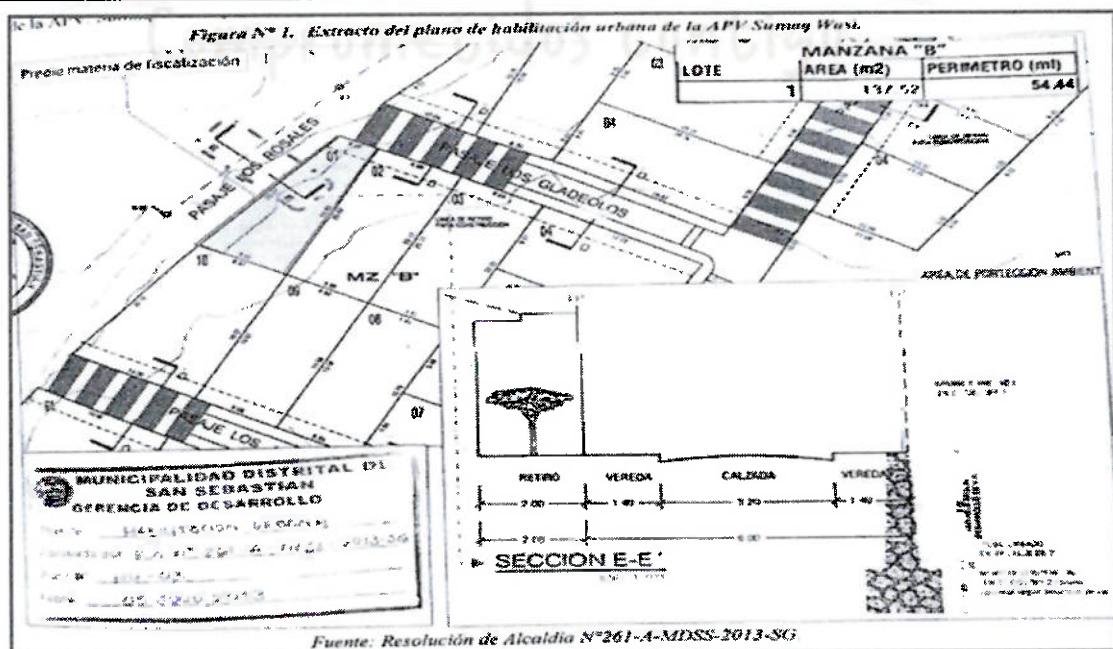
Que, el numeral 244.1 del TUO de LPAG manifiesta el contenido mínimo del Acta de Fiscalización o documento que haga sus veces, es el documento que registra las verificaciones de los hechos constatados objetivamente y contiene como mínimo los siguientes datos:

1. Nombre de la persona natural o razón social de la persona jurídica fiscalizada.
2. Lugar, fecha y hora de apertura y de cierre de la diligencia.
3. Nombre e identificación de los fiscalizadores.
4. Nombres e identificación del representante legal de la persona jurídica fiscalizada o de su representante designado para dicho fin.
5. Los hechos materia de verificación y/u ocurrencias de la fiscalización.
6. Las manifestaciones u observaciones de los representantes de los fiscalizados y de los fiscalizadores.
7. La firma y documento de identidad de las personas participantes. Si alguna de ellas se negara a firmar, se deja constancia de la negativa en el acta, sin que esto afecte su validez.
8. La negativa del administrado de identificarse y suscribir el acta.

Que, se tiene del expediente administrativo el Acta de Fiscalización N°0138-2024-SGCUF-GSCFN-MDSS de fecha 09 de octubre del 2024, se desprende la identificación de los hechos constatados y hechos objetivos como identificación de la persona natural el cual se tiene los administrados el Sr. **ROLANDO QUISPE QUICO** y la Sra. **ISABEL ZEVALLOS SALAZAR**; con dirección en la APV "SUMAQ WASI" en el Psj. "LOS ROSALES" lote B-01 el cual hace constatar que predio viene ocupando un área de 206.306 m² sin embargo en la Habilitación Urbana está aprobado con 137.532 m²; por lo que se concluye con una invasión de 68.78 m².

Que, el administrado manifiesta en su escrito de apelación que dicho lote fue adquirido mediante compra venta del lote de terreno de fecha 04 de mayo del 2009, suscrito entre las personas de Percy Ochoa Astete presidente de la asociación de vivienda **SUMAQ WASI** y la Sra. **LUISA ZARAYE HANCCO** tesorera de la APV en calidad de vendedora y las personas de **IRENE ALVAREZ ALAGON** en calidad de compradora el cual la recurrente adquirido un lote de terreno de 207.63 m² el cual esta signado con el lote N°01 de la manzana B de la Asociación Pro Vivienda **SUMAQ WASI** el cual adjunta en copia simple de dicho contrato de compra venta no teniendo fecha cierta dicho documento privado el cual no está protocolizado ni adjunta mínimamente que dicho pago a sido bancarizado a efectos que tenga un valor probatorio y esta parte pueda considerar dicha prueba.

Que, se tiene el Informe Técnico N°037-JAFA-2025-SGCUF-GSCFN-MDSS en el presente expediente administrativo del cual manifiesta en dicho informe que mediante Resolución de Arcadia N°261-A-MDSS-2013-SG de fecha 05 de julio del 2013, que dentro de dicha habilitación se tiene la fracción de plano de la habilitación urbana de la APV **SUMAQ WASI** específicamente el lote de terreno B-01 con líneas entre cortadas el cual dispone el área de habilitación urbana de 137.532 m² del cual el área construida de dicho predio es de 206.306 m² ocupando espacio público de 68.78 m², conforme al siguiente detalle:



Fuente: Resolución de Alcaldía N°261-A-MDSS-2013-SG

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, el artículo 24° de la Ley N°29090, modificado por el Decreto Legislativo. N°1424, regula la habilitación urbana de oficio: **Habilitaciones urbanas de oficio, manifiesta (...) Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, estas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda (...)**

Que, de otro lado las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio, que en el presente caso tomando en cuenta de la dación de la Resolución de Arcadia N°261-A-MDSS-2013-SG de fecha 05 de julio del 2013, los administrados **Sr. ROLANDO QUISPE QUICO** y la **Sra. ISABEL ZEVALLOS SALAZAR** pese a tener conocimiento pleno de dicho hecho en este caso la habilitación urbana estos en ningún momento solicitaron cualquier rectificación sobre dicho predio materia de cuestionamiento; por lo que, se debe cumplir en las mismas condiciones que se habilitó la fracción del lote B-01 de la APV **SUMAQ WASI** por ende en este extremo su petición debe ser desvirtuada.

Que, del recurso de apelación el administrado manifiesta la resolución materia de apelación ha sido dictado por un órgano incompetente como es el Sr. Gerente de Seguridad Ciudadana y Fiscalización pues carece de competencia por tanto dicho acto deviene en nulo; de la verificación de los instrumentos de gestión en el artículo 100° Funciones de la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización del Reglamento de Organización y Funciones de la MDSS aprobado mediante Ordenanza Municipal N°020-2024-CM-MDSS el cual manifiesta en su inciso **n) emitir resoluciones administrativas que concluyan el procedimiento sancionador, evaluando las circunstancias y hechos materia de infracción, medios probatorios, jurídicos y otros.** De otro lado el artículo 101° del ROF dispone la organización de la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización el cual cuenta con las unidades orgánicas donde se encuentra la Sub Gerencia de Control Urbano y Fiscalización, por consiguiente, queda demostrado con los instrumentos de gestión que la Gerente de Seguridad Ciudadana y Fiscalización cuenta con las competencias establecidas en los instrumentos de gestión en este caso específico se encuentra en el ROF.

Que, por otro lado, se aprecia de los actuado del presente expediente administrativo que el Procedimiento Administrativo Sancionador a seguido todas las pautas como establece la norma el cual se observa en la parte de los antecedentes como son:

DOCUMENTOS QUE SE ENCUENTRAN EN EL EXPEDIENTE EL CUAL DEMUESTRAN UN DEBIDO PROCEDIMIENTO Y POR ENDE UNA DEBIDA MOTIVACIÓN.	FOLIOS
Acta de Fiscalización N°0138-2024-SGCUF-GSCFN-MDSS de fecha 09 de octubre del 2024.	27-28
Inicio de Procedimiento Administrativo Sancionador N°03-SGCUF-GSCFN-MDSS-2025 de fecha 09 de octubre del 2024.	39-40
Informe Técnico N°037-JAFA-2025-SGCUF-GSCFN-MDSS, de fecha 15 de abril del 2025.	73-69
Informe Final de Instrucción N°020-2025-SGCFU-GSCFN-MDSS, de fecha 16 de julio del 2025.	121-116
Informe N°497-2025-AL-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025.	148-139
Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025.	159-149

Que, conforme se tiene de todas las actuadas líneas arriba a queda totalmente demostrado que no existe una falta de motivación aparente con relación a la imposición de sanción al administrado; más aún, teniendo en consideración que para llegar a dicha sanción mediante Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025, se ha seguido el Procedimiento Sancionador conforme a Ley; Por lo tanto, corresponde la continuar con el desarrollo del Procedimiento Administrativo Sancionador no siendo posible declarar la nulidad ni dejar sin efecto la sanción impuesta con base en los argumentos señalados por el administrado en su recurso de apelación, en consecuencia, la apelación debe ser declarada infundada.

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, mediante **Opinión Legal N°890-2025-OGAJ-MDSS-C/RDIV** de fecha 31 de diciembre del 2025, el Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica, OPINA lo siguiente: "Que, se declare **INFUNDADO** el recurso de **APELACIÓN** presentado por los administrados **ROLANDO QUISPE QUICO** identificado con DNI N°24978695 y la Sra. **IRENE ALVAREZ ALAGON**, identificado con DNI N°24979685, en contra la Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente opinión legal; por consiguiente, confirmar en todos sus extremos la Resolución Gerencial N°0296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025 conforme a los fundamentos expuestos en la presente Opinión Legal (...);

Que, por las consideraciones expuestas, estando en conformidad a la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la administrada **IRENE ALVAREZ ALAGON**, contra la Resolución Gerencial N°296-2025-GSCFN-MDSS de fecha 31 de octubre del 2025 de la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, por los fundamentos expuestos; en consecuencia, **CONFIRMAR** en todos sus extremos la resolución apelada.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR agotada la vía administrativa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 228° del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTICULO TERCERO: En virtud a lo resuelto en el Artículo Primero de la presente, **REMITIR** a la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización para conocimiento y fines que corresponda. Asimismo, se dispone la custodia del presente expediente administrativo a la Gerencia en mención, devolviendo los actuados en folios 197.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución la administrada **IRENE ALVAREZ ALAGON**; en su domicilio real consignado, ubicado en APV. Sumaq Wasi, Lote B-1, del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, encomendando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización de la Entidad.

ARTICULO QUINTO: ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos, la publicación de la presente Resolución en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián – Cusco.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

Arq. Hector Ramos Ccorihuaman
GERENTE MUNICIPAL

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"