



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



0751

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°165-2026-GM-MDSS

San Sebastián 07 de julio de 2026

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTO:

La Resolución Gerencial N°057-2026-GDUR-MDSS de fecha 04 de mayo del 2026 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; Expediente administrativo N°CU 23325 de fecha 22 de mayo del 2026, que contiene la interposición del recurso administrativo de apelación, presentado por el administrado **Gilberto Dongo Casaverde**; Informe Legal N°097-2026-GDUR/AL-MDSS-C de fecha 27 de mayo del 2026 del Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; Informe N°525-2026-GDUR-MDSS de fecha 02 de junio del 2026 de la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural; Opinión Legal N°370-2026-OGAJ-MDSS-C/RDIV de fecha 06 de julio de 2026 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, en fecha 04 de mayo del 2026, mediante la Resolución Gerencial N° 057-2026-GDUR-MDSS, la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, Arq. Blanca Ibeth Mostajo Puente de la Vega, resolvió declarar improcedente el procedimiento de visación de planos y memorias descriptivas, solicitado por el administrado Gilberto Dongo Casaverde, identificado con DNI N°23838609, a través del Expediente Administrativo N° 15915-2026; decisión que fue notificada al administrado en fecha 13 de mayo de 2026.

Que, en fecha 22 de mayo del 2026, mediante el Expediente Administrativo N° CU 23325-2026, el administrado interpone recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N° 057-2026-GDUR-MDSS, argumentando la existencia de una sentencia judicial con autoridad de cosa juzgada (Expediente N° 2009-01012) que declara la nulidad del título de propiedad de la municipalidad sobre dicha área y reconoce su naturaleza de propiedad privada.

Que, mediante el Informe Legal N° 097-2026-GDUR/AL-MDSS-C, de fecha 27 de mayo del 2026, el Asesor Legal de la GDUR, Abg. Carlos Guillermo Puma Mendoza, tras analizar el recurso interpuesto, concluye que se debe remitir el expediente administrativo a la Gerencia Municipal para su revisión y resolución por el superior jerárquico.

Que, con el Informe N° 525-2026-GDUR-MDSS, de fecha 01 de junio del 2026, la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, Arq. Blanca Ibeth Mostajo Puente de la Vega, remite formalmente el expediente a la Gerencia Municipal para que se proceda con el trámite correspondiente del recurso de apelación.

ANALISIS DEL CASO CONCRETO:

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194 señala que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, con personería Jurídica de derecho público y tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y concordante con lo dispuesto en el artículo II de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. 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, las Entidades Públicas están sometidas al orden e imperio de la Ley, en este entender el numeral 1.1 de la norma del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado con D. S. N° 006-2026-JUS, referido al Principio de Legalidad señala: "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 conferidas."

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



Plaza de Armas s/n
Cusco - Perú



www.munisansebastian.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, el numeral 3, del Art. 139°, de la Constitución Política del Estado, con respecto a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, prevé que ninguna persona, puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquier sea su denominación.

Que, el numeral 1.2, del Art. IV, del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS; desarrolla el principio del debido procedimiento, según el siguiente detalle: "Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo".

Que, el Art. 206.1°, del T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2026-JUS, prevé la facultad de contradicción, señalando que: "Conforme a lo señalado en el artículo 109, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo".

Que, el Artículo 209°, de la Ley 27444, que aprueba el T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2026-JUS, precisa 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 Artículo 207, de la Ley 27444, que aprueba el T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2026-JUS, precisa que: "Artículo 207.- Recursos administrativos: 207.1. Los recursos administrativos son: a) Recurso de reconsideración; b) Recurso de apelación; c) Recurso de revisión. 207.2. El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días".

Que, de los antecedentes y el marco legal se tiene que:

Primero. - Del análisis del expediente administrativo, se cuenta con la Resolución Gerencial N° 057-2026-GDUR-MDSS, de fecha 04 de mayo del 2026; en dicho acto resolutorio se resuelve **DECLARAR IMPROCEDENTE** el procedimiento administrativo de Planos y Memorias Descriptivas del predio denominado "APV. Santa Rosa Urb. Tupac Amaru Sector Churucanopata", del Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, solicitado por el administrado Gilberto Dongo Casaverde.

Segundo. - Tomando en consideración los fundamentos esgrimidos por el administrado en su recurso de apelación, tenemos los siguientes:

"(...) Consideramos que la resolución es absolutamente ilegal y afecta el derecho al debido procedimiento infringiendo los principios que rigen el procedimiento administrativo que determinan que la resolución debe ser revocada en su totalidad por lo siguiente: 1.- La entidad Municipal omite mencionar la existencia del proceso judicial N° 2009-01012-0-1001-JR-CI-01 sobre Nulidad de Título de propiedad inscrito en la partida electrónica N° 11077888, Asiento 1, 1A, 2B, 1C Y 2 sobre inscripción definitiva de título de dominio y accesoriamente cancelación de inscripción registrales en la partida N° 11000880 asiento N° 17 sobre subdivisión respecto el área parque Zonal II de 101,260M2., proceso que ha concluido con sentencia EJECUTORIADA que declara fundada la demanda y declara la nulidad del título inscrito en la partida 11077888, el cual se encuentra debidamente inscrito en el asiento 3 y 5 de dicha partida registral. En consecuencia, el predio al cual denomina como Parque Zonal III de la APV Santa Rosa Urbanización Túpac Amaru, del Distrito de San Sebastián Provincia y Departamento del Cusco que en la partida registral 11077888 se encontraba a nombre de la Municipalidad distrital de San Sebastián, ha sido declarado NULO, y se ha ANULADO la partida registral correspondiente en su integridad, por lo tanto, NO CONSTITUYE BIEN PUBLICO Y TAMPOCO PUEDE SER CONSIDERADO COMO AREA DE APOORTE, POR CONSTITUIR UN BIEN ABSOLUTAMENTE PRIVADO. En

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



consecuencia, al no encontrarse dentro de las restricciones legales para Solicitar la visación de planos con fines de saneamiento legal, la Municipalidad está en la obligación de proceder con dicho trámite en favor de esta parte. El artículo 1.24 del Título Preliminar del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la obligación de las entidades de la administración pública de respetar los derechos y garantías de los administrados y en especial el principio de legalidad, ya que en el presente caso se evidencia que la entidad NO HA REVISADO LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO del cual se solicita la visación del plano, el cual reitero NO ES DE LA MUNICIPALIDAD Y TAMPOCO ESTA DESTINADO A PARQUE ZONAL por efecto de la sentencia de Nulidad de título emitida en el proceso judicial 1012-2009, el cual es de pleno conocimiento de la Municipalidad por ser parte procesal, sin embargo al emitir la resolución materia de apelación, simplemente omite en forma deliberada. (...) Se determina sin lugar a dudas que la Municipalidad NUNCA OSTENTÓ TÍTULO DE PROPIEDAD VALIDO, en consecuencia, toda referencia realizada en el informe técnico e informe legal mencionado en la resolución materia de apelación es absolutamente ilegal. En consecuencia, la Municipalidad que ha sido emplazada en el proceso judicial mencionado y que conoce perfectamente que el predio es de propiedad privada al haberse declarado la nulidad del título de propiedad de la entidad municipal, corresponde se proceda con la visación de planos y no denegar este derecho en forma ilegal conforme se tiene de la resolución apelada”.

Es así que, tomando en consideración este extremo; de la revisión del presente expediente, se tiene que a través del informe N° 134-2026-SGHU-GDUR-MDSS, se realiza el análisis técnico de la solicitud del administrado, precisando que, **efectivamente** de la revisión del certificado de búsqueda catastral adjunta, se verifica la conclusión: “El ámbito materia de consulta sobre el “Área de Recreación y Verde, inscrito en la P.E N° 11000880, As. 44”. Sin embargo, de la constatación con los planos del PLAN DE DESARROLLO URBANO, aprobados mediante Ordenanza Municipal N° 032-2013-MPC, de fecha 22 de octubre del 2023, conforme al plano de Zonificación pp-10, el predio materia de la solicitud de visación de planos, se haya en ZONA RECREACION PÚBLICA (ZRP), áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

En este contexto, es preciso acotar que las habilitaciones urbanas aprobadas con sujeción al Plan de Desarrollo Urbano, en lo que corresponde a las áreas de aporte, vías y áreas públicas definidos en él, son **inalienables, inembargables e imprescriptibles**, en consecuencia, en ningún caso pueden ser transferidos a particulares y/o modificarse el uso para el que fueron destinados originalmente.

En consecuencia, verificando la solicitud con la realidad de georreferenciación del cuadro técnico de coordenadas, presentado por el administrado; el predio en su totalidad se encuentra dentro del área destinada al Parque Zonal conforme a la Zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP), inscrita en el registro de predios como Parque Zonal III, Santa Rosa Urbanización Tupac Amaru, por lo que, se observa que el **uso actual de suelos no guarda correspondencia con lo aprobado en el PDU vigente**.

En tal caso, viendo que el PLAN DE DESARROLLO URBANO, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 032-2013-MPC, es el instrumento técnico y normativo que **guía el crecimiento ordenado y sostenible del Cusco. La Municipalidad Distrital de San Sebastián, deberá basar sus decisiones técnicas para atender las solicitudes de visación de planos revisando dicho instrumento**.

En este caso, de la revisión de la documentación adjunta al recurso de apelación, se tiene la copia de las sentencias y ejecutorias emitidas dentro del proceso Judicial Civil N° 1012-2009, así como de la anotación en la partida registral N° 11077888 del Registro de Predios de los Registros Públicos del Cusco, y efectivamente determina que el inmueble denominado como Parque Zonal III, Urb. Asociación Polar de Vivienda Santa Rosa Urbanización Tupac Amaru, del Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, ha sido declarado nulo.

Sin embargo, a la fecha, el PLAN DE DESARROLLO URBANO aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 032-2013-MPC por la Municipalidad Provincial del Cusco, **se encuentra vigente**, y a razón de la obligatoriedad prevista en la Ley Orgánica, **las Municipalidades Distritales deben sujetarse a las normativas provinciales que abordan el crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad**. En ese sentido, para amparar la solicitud del administrado, previamente la Municipalidad Provincial del Cusco, deberá modificar el Plan de Desarrollo Urbano, precisando que el inmueble objeto de solicitud (a razón de la sentencia contenida en el Proceso Civil N° 1012-2009, y las partidas registrales de los asientos N° 11077888, del Registro de Predios de la SUNARP) **ya no se encuentra en ZONA RECREACION PÚBLICA (ZRP)**.

“San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales”



Plaza de Armas s/n
Cusco - Perú



www.munisansebastian.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Tercero. – De la revisión de los demás fundamentos esgrimidos por el administrado, se tiene que estos no se encuentran tipificado dentro de los supuestos del Artículo 220°, de la Ley 27444, que aprueba el T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, en ese sentido, un recurso impugnatorio de apelación será estimado siempre y cuando se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho.

Que, mediante **Opinión Legal N°370-2026-OGAJ-MDSS-C/RDIV** de fecha 06 de julio de 2026, el Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica, Abog. Rubén Darío Ichillumpa Vargas, OPINA lo siguiente: "Declárese **INFUNDADA**, la apelación presentada por el administrado **GILBERTO DONGO CASASVERDE**, identificado con DNI N° 23838609, contra la Resolución Gerencial N° 057-2026-GDUR-MDSS, de fecha 04 de mayo del 2026, a través del Expediente Administrativo N° CU 23325– 2026";

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 el administrado **GILBERTO DONGO CASASVERDE**, identificado con DNI N°23838609, contra la **Resolución Gerencial N° 057-2026-GDUR-MDSS**, de fecha 04 de mayo del 2026 de la **Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución; 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 218° del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución al administrado **GILBERTO DONGO CASASVERDE**, en su domicilio legal y procesal consignado ubicado en la Calle Tandapata N°200 del Barrio de San Blas, del distrito, provincia y departamento del Cusco, encomendando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Fiscalización de la Entidad.

ARTÍCULO CUARTO. - PONER en conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, el contenido de la presente Resolución para los fines que corresponda. Asimismo, se dispone la custodia del presente expediente administrativo a la Gerencia en mención, devolviendo los actuados en folios 64.

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
Abog. Rubén Darío Ichillumpa Vargas
GERENTE MUNICIPAL

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"

