



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



OTSI

## RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°043-2026-GM-MDSS

San Sebastián 17 de marzo de 2026

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

VISTO:

La Resolución Gerencial N°12-2026-GDUR-MDSS de fecha 06 de febrero del 2026 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; Expediente administrativo N°CU 7649 de fecha 10 de febrero del 2026, que contiene la interposición del recurso administrativo de apelación, presentado por el administrado Oscar Escalante Alvaro como representante legal de la empresa E&A CONSTRUCTORA Y SERVICIOS S.A.C.; Informe Legal N°22-2026-GDUR/AL-MDSS-C de fecha 16 de febrero del 2026 del Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; Informe N°151-2026-GDUR-MDSS de fecha 18 de febrero del 2026 de la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural; Opinión Legal N°147-2026-OGAJ-MDSS-C/RDIV de fecha 12 de marzo 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, mediante el Expediente Administrativo N° 2514-2026, de fecha 12 de enero de 2026, la empresa E&A Constructora y Servicios S.A.C., identificada con RUC N° 20602451411, solicita la Conformidad de Obra con Variaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29090, respecto de la modificación ejecutada en el octavo nivel de la edificación previamente iniciada.

Que, mediante el Informe N° 018-2026-UECU-SGAUR-GDUR-MDSS, de fecha 03 de febrero de 2026, el Jefe de Edificaciones y Calificaciones Urbanas emitió pronunciamiento respecto a la solicitud de Conformidad de Obra con Variaciones del predio ubicado en la Asociación Popular Pro Vivienda Santa Rosa, Urb. Túpac Amaru, Fracción B independizada del Lote N° 02 de la Mz. V1, de propiedad de la empresa E&A Constructora y Servicios Sociedad Anónima Cerrada, declarando improcedente la solicitud presentada por dicha empresa y solicitando la emisión de opinión legal por corresponder a materia de su especialidad.

Que, mediante el Informe Legal N° 017-2026-GDUR/AL-MDSS-C, el Asesor Legal de la GDUR realizó el análisis jurídico del expediente administrativo y concluyó que, por las consideraciones expuestas y en atención a lo señalado por el área técnica en el Informe N° 018-2026-UECU-SGAUR-GDUR-MDSS y en el Informe N°014-2026-SGAUR-GDUR-MDSS, emitidos por la Jefa de Edificaciones y Calificación Urbana de la SGAUR de la GDUR de la MDSS y por la Subgerente de Administración Urbana y Rural, respectivamente, corresponde declarar improcedente el trámite de Conformidad de Obra con Variaciones respecto del predio ubicado en la Asociación Popular Pro Vivienda Santa Rosa, Urbanización Túpac Amaru, Fracción B independizada del Lote N° 02 de la Manzana V1, del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, solicitado por la empresa E&A Constructora y Servicios Sociedad Anónima Cerrada, representada por el señor Oscar Escalante Álvaro.

Que, mediante Resolución Gerencial N° 012-2026-GDUR-MDSS, de fecha 06 de febrero de 2026, se declaró improcedente el procedimiento de Conformidad de Obra con Variaciones respecto del predio ubicado en la Asociación Popular Pro Vivienda Santa Rosa, Urbanización Túpac Amaru, Fracción B independizada del Lote N°02 de la Manzana V1, de propiedad de la empresa E&A Constructora y Servicios Sociedad Anónima Cerrada, representada por el señor Oscar Escalante Álvaro.

Que, mediante el Expediente Administrativo N°7649-2026, de fecha 10 de febrero de 2026, el administrado **OSCAR ÁLVARO ESCALANTE**, identificado con DNI N°23957438, interpone recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N°012-2026-GDUR-MDSS, de fecha 06 de febrero de 2026.

Que, mediante Informe N° 151-2026-GDUR-MDSS, de fecha 18 de febrero del 2026, el Gerente de Desarrollo Urbano Rural MDSS, remite todos los actuados del presente expediente, el cual corresponde elevar el mismo para el trámite que corresponda.

**"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"**



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



## ANÁLISIS 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.º 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, 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, el numeral 217.1, del Art. 217°, del T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS, prevé la facultad de contradicción, según el siguiente detalle: "Conforme a lo señalado en el artículo 120, 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 220°, del T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-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 004-2019-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°012-2026-GDUR-MDSS, de fecha 06 de febrero de 2026, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural; en dicho acto resolutorio se resuelve declarar IMPROCEDENTE el procedimiento de conformidad de obra con variaciones del predio ubicado en la ASOCIACION POPULAR PRO VIVIENDA SANTA ROSA, URB. TUPAC AMARU FRACCION B INDEPENDIZADA DEL LOTE N°02 DE LA MZA V1, propiedad de E&A CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, representada por Oscar Escalante Álvaro.

En ese sentido, teniendo como marco legal, el Artículo 220°, de la Ley 27444, que aprueba el T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-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", pasamos a analizar los fundamentos.

**Segundo.** - Tomando en consideración los fundamentos esgrimidos por la administrada en su recurso de apelación, tenemos los siguientes: "(...) - La Municipalidad Distrital de San Sebastián aprobó expresamente la ampliación correspondiente al 8vo nivel del proyecto de vivienda multifamiliar (...) generó derechos administrativos firmes a favor del administrado, los cuales no pueden ser desconocidos por una interpretación posterior y restrictiva de la normativa urbanística (...) - El eventual vencimiento del plazo de vigencia de la licencia no enerva el derecho del administrado a tramitar la Conformidad de la Obra, siempre que la edificación haya sido ejecutada con autorización municipal, sin clandestinidad y con conocimiento de la administración, conforme al principio de confianza legítima y buen fe administrativa

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



(...) - La variación materia del presente procedimiento no implica la creación de un nuevo nivel, ni un incremento ilegal de altura, sino únicamente un ajuste en el porcentaje del techado del 8vo nivel. - El PDU no puede ser aplicado para desconocer derechos adquiridos ni licencias válidamente otorgadas. - La propia municipalidad autorizó el 8vo nivel mediante licencia N° 002-2023. - El reglamento interno inscrito en la Partida N° 11263935, se consigna expresamente la reserva de aires para la sobre elevación, lo que constituye un derecho real y oponible (...). - En el mismo entorno urbano, son similares parámetros urbanísticos, la Municipalidad aprobó proyectos con 8 niveles y alta ocupación de azotea (Torres del Ángel I y II. PROCASA). - No se crea un nuevo nivel edificatorio. - El 8vo nivel fue autorizado expresamente mediante Licencia de Edificación N°002-2023-GDUR-MDSS. - No se incrementa la altura estructural más allá de lo autorizado. - La Resolución Gerencial N° 012-2026-GDUR-MDSS, sustenta la improcedencia del procedimiento exclusivamente en el Informe Técnico N° 018-2026-UECU-GDUR-MDSS, referido al análisis de altura según PDU, sin que el área legal haya emitido un pronunciamiento propio, autónomo y motivado respecto a los derechos expresamente invocados por el administrado."

**Tercero.** - En ese sentido, en el extremo de la apelación que precisa, que la Municipalidad Distrital de San Sebastián aprobó expresamente la ampliación correspondiente al 8vo nivel del proyecto de vivienda multifamiliar, de esta manera generó derechos administrativos firmes a favor del administrado, los cuales no pueden ser desconocidos por una interpretación posterior y restrictiva de la normativa urbanística. Y que el eventual vencimiento del plazo de vigencia de la licencia no enerva el derecho del administrado a tramitar la Conformidad de la Obra, siempre que la edificación haya sido ejecutada con autorización municipal, sin clandestinidad y con conocimiento de la administración, conforme al principio de confianza legítima y buena fe administrativa.

De acuerdo al fundamentado precitado, tenemos que, de la revisión de los antecedentes, se cuenta con la Resolución de Licencia de Edificación N° 002-2023-GDUR-MDSS, de fecha 23 de enero del 2023, la cual cuenta con el siguiente detalle:



**RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION N° 002-2023-GDUR-MDSS**

San Sebastián, 23 de Enero de 2023

Vistos los Expedientes N° CU15783-2022 de fecha 21 Junio de 2022, N° CU29536-2022 de fecha 06 Octubre de 2022, N° CU36727-2022 de fecha 18 de Diciembre de 2022, N° CU8153-2022 de fecha 29 de Diciembre de 2022, presentados por E&A CONSTRUCTORA representado por OSCAR ESCALANTE ALVARO, solicitando Licencia de Edificación "Modalidad C"-Ampliación, proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR ubicado en la FRACCION "B" INDEPENDIZADO DEL LOTE N° 2 DE LA MANZANA VI DE LA ASOCIACION POPULAR PRO VIVIENDA SANTA ROSA, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, y en mérito al DICTAMEN N°21-CYDCP 2022 - Agenda N°31 del 07/07/2022, DICTAMEN N° 215-CTDCP 2022 - Agenda N°45 del 11/10/2022, DICTAMEN N° 653-CTDCP 2022 - Agenda N°53 del 21/12/2022 dictamina CONFORME en lo que respecta al Proyecto de Licencia de Edificación "Modalidad C"- Ampliación del proyecto Vivienda Multifamiliar, en la FRACCION "B" INDEPENDIZADO DEL LOTE N° 2 DE LA MANZANA VI DE LA ASOCIACION POPULAR PRO VIVIENDA SANTA ROSA.

En conformidad a la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972 y a la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones concordante con el Decreto Supremo N°025-2019-VIVIENDA.

**SE RESUELVE: ARTICULO PRIMERO.- APROBAR**

**LICENCIA DE EDIFICACION "MODALIDAD C" - AMPLIACION**

LICENCIA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR  
 PROPIETARIO(S): E&A CONSTRUCTORA REPRESENTADO POR OSCAR ESCALANTE ALVARO  
 UBICACION: FRACCION "B" INDEPENDIZADO DEL LOTE N° 2 DE LA MANZANA VI DE LA ASOCIACION POPULAR PRO VIVIENDA SANTA ROSA

CUADRO DE RESUMEN			
AREA DE TERRENO:	AREA TECHADA TOTAL:	AZOTEA:	
210.00 2	105.10 M2	105.10 M2	

PROFESIONAL RESPONSABLE: ARO. GUIDO ROJAS LAUREL      CAP IP 11253  
 DEBEROS DE LICENCIA: S/ 1,337.00      RECIBOS N° 221-8620      FECHA: 21/06/2022

**OBSERVACIONES:**  
 A excepción de las obras presuncionadas para el efecto de la ejecución de la(s) obra(s) autorizada(s) con la Licencia debe presentar el Anexo "H" al cumplimiento lo dispuesto en el art. 35 numeral 15.f del D.S. N° 002-2017-VIVIENDA modificado por D.S. N° 001-2021-VIVIENDA, correspondiente al inicio de obra.  
 Se debe cumplir lo dispuesto en el art. 65 numeral 63.4 del D.S. N° 029-2017-VIVIENDA, correspondiente a la POLIZA CAR.  
 La obra a edificarse deberá ajustarse al proyecto aprobado, cualquier modificación que se introduzca sin el trámite correspondiente a sin autorización dejara sin efecto la presente licencia en estricto cumplimiento a la ley N° 29090 y su reglamento.

Fecha de Emisión: 23/01/2023      Fecha de Vencimiento: 23/01/2026

**ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFICAR** al administrado con la presente resolución en su domicilio real ubicado en la Asociación Popular Pro Vivienda Santa Rosa V-1-2-B. Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

CC ADMINISTRADO ARCHIVO

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



En ningún extremo del detalle de la licencia, se verifica la aprobación o autorización de un 8vo nivel, por otro lado, de la revisión de la modificación de conformidad de Obra N° 001-2022, donde se aprueba un séptimo nivel y azotea con una altura de 18.45 ml de la edificación, mas no se aprueba un 8vo nivel, como el administrado alega en su recurso de apelación.

De la lectura de la inspección in situ, realizada por el área técnica, se tiene que el administrado dentro del Expediente Administrativo CU N° 2514-2026, de la conformidad de obra con variaciones de la Azotea se tiene que cuenta con una altura total de 20.73 ml, encontrándose fuera del parámetro urbanístico consignado para el predio en el PDU 2013-2023.

**Cuarto.** - Por otro lado, el administrado en su recurso impugnatorio precisa que el PDU no puede ser aplicado para desconocer derechos adquiridos ni licencias válidamente otorgadas, en ese extremo, se tiene que el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Municipalidad Provincial de Cusco es el instrumento técnico-normativo que regula el ordenamiento físico, el uso del suelo y el crecimiento sostenible de la ciudad a corto, mediano y largo plazo, y tiene la finalidad de evitar el crecimiento desordenado y desproporcionado de la ciudad. Por consiguiente, es de aplicación obligatoria para el presente caso.

**Quinto.** - En el extremo en el cual, el administrado prescribe que, la Resolución Gerencial N° 012-2026-GDUR-MDSS, sustenta la improcedencia del procedimiento exclusivamente en el Informe Técnico N° 018-2026-UECU-GDUR-MDSS, referido al análisis de altura según PDU, sin que el área legal haya emitido un pronunciamiento propio, autónomo y motivado respecto a los derechos expresamente invocados por el administrado. De lo fundamentado, y de la revisión del expediente, se cuenta con el informe legal N° 017-2026-GDUR/AL-MDSS-C, en la cual se evidencia que se realizó el análisis legal correspondiente, según la normatividad vigente aplicable al caso. Por consiguiente, dicho fundamento carece de asidero legal para ser considerado.

En consecuencia, todo lo actuado dentro del procedimiento administrativo se encuentra dentro del debido procedimiento administrativo. Por tal motivo, los fundamentos del administrado carecen de asidero legal, para que su apelación pueda ser amparada.

**Sexto.** - 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.

Tomando en consideración el marco legal precisado en el párrafo anterior, en el presente recurso impugnatorio **no se desprende algún sustento que cuestione alguna interpretación diferente de las pruebas producidas en el procedimiento administrativo de reconsideración, ni mucho menos, argumenta cuestiones de puro derecho.**

Que, mediante **Opinión Legal N°147-2026-OGAJ-MDSS-C/RDIV** de fecha 12 de marzo de 2026, el Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica, Abog. Rubén Darío Ichillumpa Vargas, OPINA lo siguiente: "Declárese **INFUNDADO**, la apelación presentada por el administrado Oscar Escalante Alvaro, representante legal de "E&A CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA", contra la Resolución Gerencial N° 012-2026-GDUR-MDSS, de fecha 06 de febrero de 2026, a través del Expediente Administrativo N° CU 7649 - 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 OSCAR ESCALANTE ALVARO, representante legal de "E&A CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA", contra la Resolución Gerencial N° 012-2026-GDUR-MDSS, de fecha 06 de febrero de 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 228° del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



**ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR** la presente Resolución al administrado OSCAR ESCALANTE ALVARO, representante legal de "E&A CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA", en su domicilio real y procesal consignado ubicado en Asociación Popular Pro Vivienda Santa Rosa, Urbanización Tupac Amaru V1-2B del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, encomendando dicha labor a la Gerencia de Seguridad Ciudadana, 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 115.

**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 SEBASTIAN  
  
Hrg. Hector Ramos Ccorihuaman  
GERENTE MUNICIPAL



San  
Sebastián  
Comprometidos contigo

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"