Resolución de Alcaldía
N° 173-2026-MDCH

Arequipa, 20 de octubre del 2026

VISTO:

Expediente T.D. N° 7459 – E/2026; T.D. N° 7833 – E/2026:Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 157-2026-GDUR/MDCH de fecha 14 de agosto del 2026; Recurso de Apelación interpuesto por el administrado Wilfredo Valeriano Amanqui Chipana; Informe Legal N° 03-2026-MDCH-GGOP -JRR de la Asesora Legal Externa de la SGOP; Informe N° 00237-2026-MDCH-GDUIP-SOP de la Subgerencia de Obras Privadas; Informe N° 00749-2026-MDCH/GDUIP de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública; Proveído N° 00954-2026-MDCH-A del Despacho de Alcaldía; Carta N° 160-2026-MMC-MDCH e Informe N° 161-2026- MDCH-ALE del Asesor Legal Externo en Materia Administrativa; Memorándum N° 01066-2026-MDCH-GM de la Gerencia Municipal; Proveído N° 00779-2026-MDCH/GDUIP de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública; Informe Técnico N° 379-2026-MDCH-GDUIP-SOP de la Subgerencia de Obras Privadas; Informe N° 00810-2026-MDCH/GDUIP de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública; Carta N° 170-2026-MMC-MDCH e Informe N° 170-2026- MDCH-ALE del Asesor Legal Externo en Materia Administrativa; Informe N° 00256-2026-GM-MDCH de la Gerencia Municipal; Proveído N° 01108-2026-MDCH-A del Despacho de Alcaldía y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

El artículo 206 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS (TUO de la LPAG), señala que los actos definitivos que ponen fin a la instancia (que se supone violan, desconocen o lesionan un derecho o interés legítimo) y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión son impugnables a través de los recursos de reconsideración o apelación.

El artículo 209 del TUO de la LPAG, prescribe 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.

De acuerdo con el numeral 2 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento mediante el cual se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación *"sobre un predio urbano"*.

La Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) define de forma clara e inequívoca qué es un terreno urbano: *"Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano (...) y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición"*. En contraposición, el terreno rústico es aquel *"no habilitado para uso urbano"*.

Con Expediente N° 7459-2026 de fecha 12 de agosto de 2026, el administrado Wilfredo Valeriano Amanqui Chipana, solicitó la expedición de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el predio denominado "Asociación de Vivienda de Interés Social Santa María de Characato Manzana C, distrito de Characato.

Que, mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural 157-2026-MDCH-GDUIP, de fecha 14 de agosto de 2026, se resolvió declarar la improcedencia de la solicitud de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, solicitado por el Administrado Wilfredo Valeriano Amanqui Chipana a través del Expediente N° 7459-2026 para el predio denominado "Asociacion de Vivienda Santa María de Characato Mz. C, distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, debido a que la solicitud versa sobre un predio rústico (Partida N° 04024022 y Ficha N° 8275) y el Certificado de Parámetros Urbanísticos refiere por norma a un predio urbano, es decir respecto a un terreno que fue rustico y paso a condición de urbano, previo procedimiento de habilitación urbana, en concordancia con lo señalado en el TUO de la Ley 29090, Art. 3 y Art. 14.

Que, mediante escrito de fecha 24 de agosto de 2026 el administrado Wilfredo Valeriano Amanqui Chipana, interpone Recurso de Apelación en contra de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 157-2026-GDUR/MDCH de fecha 14 de agosto del 2026, que declaro la improcedencia de la solicitud de Certificado de Parámetros Urbanísticos del predio denominado "Asociación de Vivienda de Interés Social Santa María de Characato Manzana C, distrito de Characato; argumentando la vulneración del Principio de Verdad Material. El recurrente alega que el predio posee consolidación fáctica, cuenta con servicios básicos, tributa como predio urbano ante la municipalidad y se encuentra zonificado como urbano (RDM-1) según el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2016-2025.

Que, mediante Informe N° 749-2026-MDCH-GDUIP, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública, señala que de acuerdo a lo establecido en el Art. 220 de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y TUPA, el Superior Jerárquico es el área competente para resolver la instancia de resolución, en consecuencia precisa que se ha recopilado la información, respecto del Expediente N° 7833-2026-MDCH, sobre Recurso de Apelación interpuesto en el del Procedimiento y corresponde elevar el Expediente Administrativo Reg. T.D. N° 7459 sobre Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que dio origen a la Resolución de

Resolución de Alcaldía
N° 173-2026-MDCH

Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 157-2026-GDUR/MDCH, el cual fue alcanzado con Informe N° 00237-2026-MDCH-GDUIP-SOP e Informe Legal N°03-2026-MDCH-SGOP-JRR; expediente administrativo que el Despacho de Alcaldía remite a la Gerencia Municipal para su conocimiento, evaluación y tramite correspondiente, conforme al marco normativo vigente y las atribuciones correspondientes.

Que, mediante Carta N° 160-2026-MMC-MDCH, el Asesor Legal Externo en Asuntos Administrativos alcanza el Informe N° 160-2026-MDCH-ALE, a través del cual, considerando que el administrado ha introducido como alegato nuevo que el terreno ostenta "Condición de zonificación como predio urbano", según el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM 2015 – 2026) del IMPLA y en estricta aplicación del Principio de Veracidad Material, Art. IV, num. 1.11 del TUO de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, señala que resulta necesario corroborar dicho extremo factico; en tal sentido, la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública, deberá emitir un informe estrictamente técnico que absuelva con precisión y claridad: La VERIFICACION CARTOGRÁFICA Y DE ZONIFICACION; de acuerdo al Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) del IMPLA vigente, el Polígono donde se ubica el predio materia del expediente, si cuenta con algún tipo de clasificación de suelo y de zonificación asignada. De ser afirmativo, indicar cual es de manera exacta, asimismo precisa que en atención al Art. 63 del TUO de la Ley N° 27444, el requerimiento de información, es puramente probatorio y técnico, toda vez que la GDUIP constituyo la Primera Instancia; por tanto, deberá abstenerse de emitir opiniones de fondo, juicios de valor o recomendaciones jurídicas sobre la procedencia, viabilidad legal o resolución del recurso de apelación en curso.

Que mediante Informe Técnico N° 379-2026-MDCH-GDUIP-SOP, Subgerencia de Obras Privadas, en atención al Proveído N° 00779-2026-MDCH-GDUIP, según disposición de la Gerencia Municipal mediante Memorándum N° 01066-2026-MDCH-GM, remitió la verificación técnica respectiva. Dicho informe precisó que, si bien el PDM 2016-2025 zonificaba el predio como Residencial de Densidad Media (RDM-1), los efectos de dicho plan se encuentran suspendidos por la Sentencia de Vista N° 183-2019. En consecuencia, rige el Plan Director Arequipa Metropolitana 2002-2015, bajo el cual el terreno se encuentra zonificado como Expansión Agrícola (EA) de condición rural.

Que, mediante Carta N° 170-2026-MMC-MDCH, el Asesor Legal Externo en Asuntos Administrativos alcanza el Informe N° 170-2026-MDCH-ALE, en el que señala:

- El acto impugnado fue notificado de forma personal y directa al administrado el 20 de agosto de 2026. El recurso de apelación fue interpuesto el 24 de agosto de 2026, encontrándose dentro del plazo perentorio de quince (15) días establecido por el artículo 207 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Por tanto, corresponde el análisis de fondo.
- La controversia radica en determinar si es jurídicamente procedente otorgar un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a un predio que, aunque posea servicios y consolidación material, no ha culminado el proceso formal de habilitación urbana y cuya zonificación vigente es rural.
- De acuerdo con el numeral 2 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento mediante el cual se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación *"sobre un predio urbano"*.
- La Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) define de forma clara e inequívoca qué es un terreno urbano: *"Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano (...) y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición"*. En contraposición, el terreno rústico es aquel *"no habilitado para uso urbano"*.
- En el presente caso, el Informe Técnico N° 379-2026-MDCH-GDUIP-SOP corroboró técnicamente que el inmueble se superpone a las partidas registrales que describen predios rústicos (U.C. Asociación Irrigación Characato) y no forma parte del Asentamiento Humano formalizado por COFOPRI. Adicionalmente, por estricto mandato judicial (Sentencia de Vista N° 183-2019), la zonificación urbana que alega el recurrente (RDM-1 del PDM 2016-2025) carece de eficacia legal, manteniendo el predio su calificación como Zona de Expansión Agrícola (EA).
- Respecto al alegato del administrado sobre el cobro de impuesto predial urbano (HR y PU), es necesario precisar que el ámbito tributario se rige por su propia naturaleza de recaudación. La declaración tributaria o la tenencia fáctica de servicios (agua, luz) no reemplazan, subsanan ni otorgan la condición jurídico-urbanística que únicamente se logra mediante la aprobación de la resolución de Habilitación Urbana. El Principio de Verdad Material obliga a la administración a verificar los hechos, y los hechos comprobados técnicamente en este expediente indican la inexistencia del cambio de uso rústico a urbano a través de las vías normadas por la Ley N° 29090.
- En atención al Principio de Legalidad tipificado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, la municipalidad debe actuar con respeto irrestricto al ordenamiento jurídico. Expedir un documento que por ley corresponde exclusivamente a predios urbanos, sobre un predio rural sin habilitación urbana, configuraría un acto inválido. Si el predio reúne las condiciones fácticas aducidas por el recurrente (90% de consolidación), el administrado tiene expedito su derecho para impulsar, mediante la vía procedimental pertinente, la Habilitación Urbana de Oficio contemplada en el artículo 24 de la Ley N° 29090.

En tal sentido, es opinión de la Asesoría Legal Externa que el Recurso de Apelación interpuesto por don Wilfredo Valeriano Amanqui Chipana debe ser declarado INFUNDADO, puesto que ha quedado demostrado técnicamente que el predio materia de litis no cuenta con la calificación legal de "predio urbano" exigida por la normativa vigente (Art. 14 del TUO de la Ley N° 29090 y Norma G.040 del RNE), recayendo además en una zona de Expansión Agrícola debido a la vigencia del PDAM 2002-2015 por suspensión judicial del PDM 2016-2025.

Que, mediante el Proveído N° 01108-2026-MDCH-A, el Despacho de Alcaldía dispone la emisión del acto resolutivo que declare Infundado el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 157-2026-GDUR/MDCH, en referencia al Informe N° 00256-2026-MDCH-GM, que sugiere su aprobación mediante acto resolutivo.

Resolución de Alcaldía
N° 173-2026-MDCH

Que, el Artículo 20°, numeral 6 de la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual prescribe que es atribución del Alcalde dictar Decretos y Resoluciones de Alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas;

Estando a las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú, la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y a la parte considerativa de la presente.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el **RECURSO DE APELACIÓN** de fecha 24 de agosto del 2026, interpuesto por el administrado **WILFREDO VALERIANO AMANQUI CHIPANA**, en contra de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural 157-2026-MDCH-GDUIP, de fecha 14 de agosto de 2026; al haber quedado demostrado técnicamente que el predio materia de litis no cuenta con la calificación legal de "predio urbano" exigida por la normativa vigente (Art. 14 del TUO de la Ley N° 29090 y Norma G.040 del RNE), recayendo además en una Zona de Expansión Agrícola debido a la vigencia del PDAM 2002-2015 por suspensión judicial del PDM 2016-2025; estando a los argumentos expuestos en el Informe N° 170-2026-MDCH-ALE.

ARTICULO SEGUNDO: DAR por agotada la vía administrativa, de acuerdo a lo establecido en el Art. 50 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución de Alcaldía al Administrado Wilfredo Valeriano Amanqui Chipana, para su conocimiento y fines, conforme lo dispuesto en el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, asegurando el respeto a su derecho de defensa y pluralidad de instancia.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER a la Oficina de Informática la publicación de la presente Resolución de Alcaldía en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Characato (https://munichar acato.gob.pe) y en el Portal de Transparencia Estándar.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO
Abog. Vania Velazco Agramonte de Moscoso
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHARACATO
Zeratin Nicolas Pinto Pinto
ALCALDE