



La Perla, 19 de Febrero del 2026

RESOLUCION GERENCIAL N° D000090-2026-MDLP/GDUYPI

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 2025-0015150 de fecha 23 de octubre de 2025; el Expediente de Subsanación N° 2026-0000365 de fecha 09 de enero de 2026; el Informe Técnico N° 016-2026-SCPP-SGOPC-GDUYPI/MDLP de fecha 29 de enero de 2026 emitido por el Servicio de Atención y Revisión de Expedientes de Catastro; el Informe N° D000064-2026-MDLP/SGOPC de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro; sobre solicitud de Visación de Planos y Memoria Descriptiva para Prescripción Adquisitiva de Dominio; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 79° numeral 3.3 de la Ley N° 27972, establece como función exclusiva de las municipalidades distritales elaborar y mantener el catastro distrital, así como normar y regular el otorgamiento de autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas y construcciones;

Que, mediante el expediente del visto, el administrado **HUMBERTO JESÚS OTOYA HONORIO**, identificado con D.N.I. N° 25666361, solicita la **VISACIÓN DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA** con fines de Prescripción Adquisitiva de Dominio, respecto al predio ubicado en **Jirón Dos De Mayo N° 140, Mz. 76, Urb. La Perla Alta** (parte de los Lotes 5 y 7), Distrito de La Perla, Provincia Constitucional del Callao;

Que, conforme al artículo 50° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG), el procedimiento administrativo se rige por los principios de legalidad y verdad material, debiendo la autoridad administrativa verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones;

Que, de la evaluación técnica realizada mediante **Informe Técnico N° 016-2026-SCPP-SGOPC-GDUYPI/MDLP**, hecho suyo por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro a través del Informe N° D000064-2026-MDLP/SGOPC, se ha determinado que la documentación presentada por el administrado, incluso tras el levantamiento de observaciones mediante Exp. N° 2026-0000365, adolece de **inconsistencias técnicas sustanciales** que impiden su aprobación, detallándose lo siguiente:

1. **Discrepancia de Áreas y Medidas Perimétricas:** Existe una incongruencia insalvable entre la información registral del lote matriz y la realidad física levantada. La Partida Registral N° 70062030 indica un área de 626.25 m², mientras que la Base Gráfica Referencial Municipal registra 615.24 m². El administrado presenta un plano de ubicación y perimétrico sobre una base que no concuerda con la cartografía municipal,





lo que genera una distorsión en el cálculo del "Área Remanente" (declarada en 566.25 m² por el administrado), creando un polígono técnicamente inexistente o superpuesto.

2. **Incongruencia en Colindancias:** Se ha detectado que la memoria descriptiva presentada consigna la información de los linderos (derecha e izquierda) de forma inversa a lo estipulado en la Partida Registral, lo cual constituye un error de identificación del predio que vulnera el principio de especialidad registral.
3. **Errores de Descripción Técnica:** Existen errores en la descripción angular de los vértices (se consigna vértice D en lugar de A, y vértice C en lugar de E en las memorias del área matriz y remanente, respectivamente), lo cual impide el cierre correcto del polígono catastral.
4. **Riesgo de Superposición:** La discordancia de coordenadas y medidas genera polígonos incompatibles, advirtiéndose un alto riesgo de superposición con los lotes colindantes (lotes 7, 5, 8 y 6), lo cual podría generar conflictos legales futuros y responsabilidad administrativa para la entidad si se procediera a visar planos inexactos.

Que, el numeral 1.1 del Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG consagra el **Principio de Legalidad**, por el cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas. En este sentido, la Municipalidad no puede validar técnicamente (visar) planos que contradicen su propia base catastral y la información registral, sin que exista una rectificación previa o un estudio de Búsqueda Catastral concluyente que ampare la pretensión;

Que, asimismo, el **Principio de Verdad Material** (numeral 1.11 del Artículo IV del TUO de la LPAG) obliga a la autoridad a verificar plenamente los hechos. Habiéndose constatado mediante inspección ocular y revisión de gabinete que la información gráfica presentada por el solicitante no es concordante con la realidad registral ni municipal, no resulta procedente otorgar el visto bueno, toda vez que el acto de visación constituye un insumo fundamental para procesos judiciales o notariales de prescripción, debiendo gozar de absoluta certeza técnica;

Que, el administrado fue notificado previamente de observaciones mediante Carta N° D000570-2025-MDLP/SGOPC y Carta N° D000601-2025-MDLP/SGOPC. Si bien presentó escritos de subsanación, la documentación ingresada mediante Exp. N° 2026-0000365 no ha logrado desvirtuar las observaciones de fondo referidas a la geometría del lote matriz y la correcta descripción técnica, persistiendo defectos que hacen jurídicamente imposible la emisión del acto administrativo favorable solicitado;

Que, conforme al artículo 5° inciso 5.2 del TUO de la LPAG, en ningún caso será admisible un objeto o contenido incompatible con la situación de hecho prevista en las normas, ni impreciso u obscuro. Aprobar la visación en estas condiciones contravendría las normas técnicas del Sistema Nacional de Catastro (Ley N° 28294) y generaría inseguridad jurídica;

Estando a los fundamentos expuestos, contando con el visto bueno de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) vigente de la Municipalidad Distrital de La Perla;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de Visación de Planos y Memoria Descriptiva para trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio, presentada por el administrado **HUMBERTO JESÚS OTOYA HONORIO**, respecto del predio ubicado en **Jirón Dos De Mayo N° 140, Mz. 76 (Parte de los Lotes 5 y 7), Urb. La Perla Alta**, Distrito de La Perla, Provincia





Constitucional del Callao, en mérito a los fundamentos técnicos y legales expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, específicamente por la existencia de discordancias geométricas sustanciales entre la información presentada, la base gráfica municipal y los antecedentes registrales, lo que genera incompatibilidad técnica y riesgo de superposición de áreas.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DEJAR A SALVO el derecho del administrado para que, una vez saneadas las discrepancias técnicas advertidas mediante los procedimientos registrales correspondientes (Búsqueda Catastral, Rectificación de Áreas y Linderos, u otros que correspondan ante SUNARP), pueda iniciar un nuevo procedimiento administrativo ante esta Corporación Edil, presentando la información técnica concordante con la realidad física y registral del inmueble matriz.

ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR la presente Resolución al administrado **HUMBERTO JESÚS OTOYA HONORIO**, en su domicilio procesal señalado en el expediente: **Jirón Dos De Mayo N° 140, Mz. 76, Urb. La Perla Alta, Distrito de La Perla, Callao**; con las formalidades de Ley.

ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, y a la Secretaría General, el cumplimiento y notificación de lo dispuesto en la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO. - Dar por agotada la vía administrativa, pudiendo el administrado interponer los recursos impugnatorios de Reconsideración o Apelación dentro del plazo de quince (15) días hábiles, conforme lo establece el artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

