



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

N° 649-2017-A/MPP

San Miguel de Piura, 7 de agosto de 2017.

Visto: El Memorando N° 073-2015-OPUyR/MPP de fecha 11 de Agosto de 2015, emitido por la Oficina de Planificación Urbana y Rural, Informe N°797-2015-DHyEU-OPUyR/MPP de la División de Habitación y Expansión Urbana, el Memorando N° 123 -2015-OPUyR/MPP de fecha 04 de Septiembre de 2015, emitido por la Oficina de Planificación Urbana y Rural, Informe N° 005-2015-JDAB-DHyEU-OPUyR/MPP, de fecha 09 de Noviembre de 2015 emitido por la División de Habitación y Expansión Urbana, Memorando N° 134-2015-OPUyR/MPP, de fecha 01 de Noviembre de 2015 emitido por la Oficina de Planificación Urbana y Rural, Informe N° 134-2016-JDAB-DHyEU-OPU/MPP de fecha 20 de Diciembre de 2016, Informe N° 969-2016-DHyEU-OPU/MPP de fecha 22/12/2016, del terreno rústico denominado "SOL Y ARENA" ubicado en la Zona Norte de la ciudad de Piura, sector de los Ejidos del Norte, inscrito en la Partida Registral N° 11020317, Zona Registral N° I de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 3.6.1) del Artículo 79° de la Ley N° 27972 - establece que, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar, regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas, correspondiendo a la Gerencia Territorial y Transportes a través de la Oficina de Planificación Urbana y Rural, y la División de Habitación y Expansión Urbana promover la Habitación Urbana de Oficio en las zonas consolidadas dentro de la expansión urbana del Plan Director vigente, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del año 2014.

Que, el Artículo 24° de la Ley N° 29898 que modifica a la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que "Las municipalidades declaran la habitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habitación urbana, Para estos casos las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitados de oficio dichos predios y dispone la inscripción registral de uso de rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habitación urbana.

Que, el Artículo 41.e, del Decreto Supremo 011-2017-VIVIENDA precisa que el proceso administrativo de habitación urbana de oficio es improcedente cuando el predio matriz se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía, así mismo precisa que la Habitación Urbana de Oficio procede otorgarse a predios afectados parcialmente en los casos previstos, excluyendo la zona afectada, previa delimitación y acreditación de dicha afectación por la entidad correspondiente.

Que, el literal 3) del Artículo 10° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad Provincial de Piura, la Gerencia Territorial y Transportes a través de la Oficina de Planificación Urbana y Rural, es el área competente de evaluar e impulsar los

procedimientos de habilitación urbana de oficio, correspondiéndole además promover la habilitación urbana de las áreas rústicas consolidadas.

Que, la declaración de habilitación urbana de oficio, es un proceso administrativo que por sus particularidades es excepcional y resulta procedente ante la verificación por parte de la Autoridad Municipal de tres supuestos: que el predio se encuentre registralmente calificado como rústico, que esté ubicado en zonas urbanas consolidadas y; que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y además complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico.

Que, mediante Memorando N° 119-2017-GTyT/MPP de fecha 31 de Julio de 2017, emitido por la Gerencia Territorial y de Transporte, remite a la Oficina de Secretaría General la propuesta de Habilidadación Urbana de Oficio de Lote Único denominado "SOL Y ARENA", situado en el Sector de Los Ejidos del distrito de Piura, de acuerdo a la memoria descriptiva y los planos: Ubicación y Localización (UL-01); Perimétrico (P-01); Manzaneo y Vías (MV-01); Trazado y Lotización (PTL-01); Lotes Consolidados (PLC-01); Topográfico Curvas de Nivel (TCN-01) fundando la misma en el Informe N° 111-2017-OPUyR/MPP de fecha 26 de Julio de 2017 y el Informe N° 093-2017-OPUyR/MPP de fecha 16 de Junio de 2017, que contiene el Informe Técnico N° 969-2016-DHyEU-OPUyR/MPP, de fecha 22 de Diciembre de 2016 que indican que el predio rústico ubicado en la zona Norte de Piura, en el sector denominado de Los Ejidos del Norte, registralmente se encuentra calificado como predio rústico, inserto dentro de una zona urbana consolidada, con edificaciones de carácter residencial, trazos viales, manzaneo y lotización definida, acorde con los planes urbanos. No presenta superposición de áreas con predio de terceros, cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua, desagüe, energía eléctrica y comunicaciones conectados a predios independientes. En cuanto a los servicios públicos complementarios, se ha constatado que se encuentra dotado de servicios urbanos para atender las necesidades de su entorno, cumpliendo de esta manera con las características físicas señaladas en el artículo N° 24, de la Ley 29090, modificado por la Ley N° 29898 y su Reglamento D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, en la que establece que las municipalidades declaran la Habilidadación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la Habilidadación Urbana;

Que, conforme al procedimiento de habilitación urbana de oficio, previsto en el Artículo 24-A, de la Ley N° 29898 que modifica a la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se cumplió con identificar el predio matriz; se efectuó la notificación así como los ocupantes del predio denominado "SOL Y ARENA", ubicado en el distrito Piura y se elaboró el expediente técnico que sustenta la declaración de habilitación urbana de oficio;

Que, de acuerdo a los antecedentes registrales, del predio rustico "SOL Y ARENA" ubicado en la Zona Norte de Los Ejidos, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11020317 en la cual se especifica que el área es de 1.0000 Has. (10,000.00 m²), pero cuando se inició el proyecto de habilitación se pudo verificar que la extensión superficial del predio es de 1.0000 Has. (10,000.00 m²); los linderos del predio son: Por el frente (Este) con Avenida Los Gallanes con una línea quebrada de 02 tramos: tramo 3-4 de 53.23 ml y tramo 4-5 de 70.21 ml.; por el Fondo (Oeste) con propiedad de terceros U.C N° 18253 y P.E. 11094092, 11094091, 11094090, 11094089, 11094088, 11094087, 11094086 y 11094085 y una línea recta de 88.63 ml.; por la Izquierda (Sur) con propiedad de terceros (U.C. 03015) inscrito en la P. E. N° 04077097 con una línea quebrada de 02 tramos: tramo 1-2 de 44.48 ml y tramo 2-3 de 50.00 ml.; y por la Derecha (Norte) con propiedad de terceros (P.E. N°11022607) de por medio proyección de camino y una línea recta de 88.61 ml.

Que, el predio está considerado dentro del Área de Tratamiento Normativo, con zonificación: Residencial de Densidad Alta (RDA) y Comercio Zonal (CZ), aprobada por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del 04 de Setiembre del 2014; se ubica en el Sector de Los Ejidos del Norte, del distrito de Piura, sector identificado de acuerdo a la Ordenanza N° 122-02-CMPP del 04 de Setiembre del 2014; se ubica en el Sector de Los Ejidos del Norte, del distrito de Piura, sector identificado de acuerdo a la Ordenanza N° 122-02-CMPP (...).

Disponer la identificación de predios regístralmente calificados como Rústicos conforme lo establece el artículo 24 de la Ley N° 29090, que se encuentren en Zonas Urbanas consolidadas, priorizando aquellos predios rústicos ubicados en la zona norte del distrito de Piura (...) y priorizado mediante Memorando N° 073-2015-OPUyR/MPP;

Que, el valor de las obras de habilitación urbana asciende a S/. 894,098.00 (Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Noventa y ocho con 00/100 Soles):

Sistema Eléctrico	:	S/. 9,047.00
Sistema de Agua y desagüe	:	S/. 19,825.00
Total Valorizado	:	S/. 28,872.00

Que, se ha determinado que la zona a habilitar de oficio no tiene en trámite ante la municipalidad Provincial de Piura, ningún procedimiento de habilitación urbana, ni de regularización de una ejecutada, ni de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la Ley N° 29898, Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, ni está inmerso en los supuestos indicados en el Artículo 40-D del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA; en ese sentido resulta procedente habilitar de oficio el predio en cuestión.

Que, el Informe N° 899-2017-GAJ/MPP de la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que la propuesta de la Habilitación Urbana de Oficio de la mencionada Zona, resulta legalmente procedente emitir la Resolución de Alcaldía para que se declare la habilitación urbana de oficio del predio denominado SOL y ARENA por una extensión de 8,926.31 m², al no encontrarse afectada por la sección de vía de una extensión de 1,073.69 m² aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del año 2014.

Que, estando a los documentos Memorando N° 119-2017-GTyT/MPP de fecha 31/07/2017, Informe N° 093-2017-OPUyR/MPP de fecha 16/06/2017, que contiene el Informe Técnico N° 969-2016-DHyEU-OPUyR/MPP, de fecha 22-12-2016 e Informe Legal N° 899-2017-GAJ/MPP, de fecha 22/05/2017, y al amparo de lo regulado en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificada por la Ley N° 29898; del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA; en uso de las facultades conferidas por los Artículos 20°, numeral 6, y 43° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR la HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO del predio denominado "SOL Y ARENA", ubicado en la Zona Norte del Distrito de Piura, en el sector denominado Ejidos del Norte, conformada por un terreno de 10,000.00 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 11020317 - Zona Registral Piura, cuya titularidad registral corresponde a la señora **JUSTA RUIZ REYES**; excluyendo el área de vía afectada de 1,073.69 m² de sección P-P según Plano de Manzaneo y Vías (MV-01), Plano de Área de Vía afectada (VA-01) y Certificado de Zonificación y Vías N° 275-2016, quedando un área útil a habilitar de oficio de 8,926.31 m²

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los planos: Ubicación y Localización (UL-01); Perimétrico (P-01); Manzaneo y Vías (MV-01); Trazado y Lotización (PTL-01); Lotes Consolidados (PLC-01); Topográfico Curvas de Nivel (TCN-01) y la memoria descriptiva que forman parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR consecuentemente el Cuadro General de Áreas del predio denominado "SOL Y ARENA", ubicado en el Sector de Los Ejidos del Norte del Distrito de Piura contenidos en la Memoria Descriptiva y Planos de Lotización según el siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AREAS		
USO	AREA m ²	PORCENTAJE %
AREA DE TERRENO	10,000.00	100.00
AREA UTIL A HABILITAR DE OFICIO	8,926.31	89.26
AREA DE AFECTACIÓN DE VÍAS A EXCLUIR	1,073.69	10.74
AREA DE APORTES	0.00	0.00

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER por parte de la entidad municipal efectuar el cambio de uso de rustico a urbano del predio denominado "SOL Y ARENA", ubicado en la Zona Norte de Los Ejidos del Distrito y Provincia de Piura, del Área Útil a habilitar de 8,926.31 m², excluyendo el área de vía afectada de 1,073.69 m², al haberse declarado la habilitación urbana de oficio, de acuerdo a los planos que se mencionan en el Artículo Segundo y que forman parte de la presente Resolución, acto que se formalizará mediante la gestión individual del propietario ante el Registro de Predios de la Zona Registral de Piura. Las áreas de las vías de acuerdo al Artículo N° 56, de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, son bienes de uso y dominio público.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER el libre tránsito y disponibilidad de la zona afectada por la vía de 1,073.69 m² cuando se ejecute la vía.

ARTÍCULO SEXTO.- APROBAR el Valor de las Obras de la Habilitación Urbana de Oficio del predio "SOL Y ARENA", equivalente a S/. 894,098.00 (Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Noventa y ocho con 00/100 Soles).

ARTÍCULO SEPTIMO.- GESTIONAR la inscripción individual registral de los lotes que conforma el lote matriz por el propietario.

ARTÍCULO OCTAVO.- NOTIFIQUESE a la señora **JUSTA RUIZ REYES** y **COMUNIQUESE**, la presente resolución a la Gerencia Municipal, Gerencia Territorial y Transportes, Oficina de Planificación Urbana y rural, Oficina de Planificación Territorial, Oficina de asentamientos Humanos, División de Habitación y Expansión Urbana, División de Catastro y a los interesados.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, CÚMPLASE Y ARCHIVESE.

 **Municipalidad Provincial de Piura**
Dr. Oscar Raúl Miranda Martino
ALCALDE