



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

Acuerdo Municipal

Nº 261 -2011-C/PPP

San Miguel de Piura, 9 de diciembre de 2011.

Visto, el Recurso de Reconsideración de Registro 053146, de fecha 14 de noviembre de 2011, presentado por los regidores : Alberto Chumacero Morales, Alexander Ypanaqué Sánchez, Alfonso Llanos Flores, y Fabián Merino Marchan;y,

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 10 de noviembre de 2011-C/PPP, se emite el Acuerdo Municipal Nº 241-2011-C/PPP que aprueba la propuesta de Iniciativa Privada declarada de interés mediante Acuerdo Municipal Nº 120-2011-C/PPP de fecha 28 de junio de 2011, y adjudicar directamente al proponente FUTURA CONCEPTA SAC el Proyecto de Inversión Residencial "Parque Norte-Piura", en adelante el Proyecto;

Que, los regidores : Alberto Chumacero Morales, Alexander Ypanaqué Sánchez, Alfonso Llanos Flores, y Fabian Merino Marchan, presentan Recurso de Reconsideración contra el mencionado acuerdo, argumentando lo siguiente:

- Señalan que en el texto de la propuesta de iniciativa privada, se indica que el área seleccionada es aproximadamente 124.000 m2; y construcciones en los cuatro laterales del óvalo; asimismo, refieren declaraciones del Gerente Municipal y Presidente del CEPRI, Donald Savitzky en el sentido que la cesión de 124.000 m2. de esa área no pone en riesgo el intercambio vial proyectado.
- Agregan que el Plan Director de Piura y Castilla, documento técnico que regula el crecimiento y desarrollo urbanístico de la ciudad, ha tenido varias resoluciones que lo norman, como sigue:
La Resolución Nº 2363-72 VIV-DU del 21.12.1972, aprueba para INTERCAMBIO VIAL, la zona sobre la cual se pretende las edificaciones.

Igualmente, el Plan Director de Piura y Castilla al año 2010, aprobado por Ordenanza Municipal Nº 001-93-C/PPP en el punto e) "Infraestructura vial y Transportes", prescribe como objetivo: "RECUPERAR EL RADIO DE GIRO DE LOS CRUCES DE LAS VIAS PRINCIPALES DE LA AV. CHULUCANAS Y PROLONGACION SANCHEZ CERRO; en el plano de sectorización mantiene el "INTERCAMBIO VIAL".

La Ordenanza Municipal Nº 042-2001-C/PPP del 28.12.2001, en el Título Segundo: Normas de habilitación, punto 6 prescribe: LA HABILITACIÓN URBANA en lo referente al aspecto vial se adecuará a las secciones de vías establecidas en el plano denominado sistema vial.

Y durante esta gestión, mediante Ordenanza Municipal Nº 58-00-C/MPP del 25.04.2011 se resuelve: ARTICULO PRIMERO: EN VIAS DE REGULARIZACION, A PARTIR DEL 01 DE ENERO DEL 2011, RATIFICAR LA VIGENCIA DEL PLAN DIRECTOR DE PIURA Y CASTILLA AL 2010 APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL Nº 042-2001-C/PPP.

ARTICULO SEGUNDO: DISPONER LA OBLIGATORIEDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE ZONIFICACION, VIAS Y OTRAS MATERIAS ESPECIFICAS PARA EL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS CONFORME LAS DISPOSICIONES DEL PLAN DIRECTOR DE PIURA Y CASTILLA AL 2010.

- Concluyen que la zona donde se pretende desarrollar el proyecto "Parque Norte", es aquella que en el Plan Director vigente esta destinada para la construcción de un intercambio vial que conecte al centro oeste de Piura con el sector este y nor oeste de nuestra ciudad, conforme se verifica del Certificado de Zonificación y Vías Nº 027-2011 del 15.03.2011 donde se indica que EL AREA A3, CESION PARA VIAS, 22.135 000 M2, AREA DESTINADA PARA LA CONFORMACION DEL SISTEMA VIAL DISTRITAL. AREA PRINCIPAL PARA FUTURO INTERCAMBIO VIAL A DESNIVEL.



- Alegan que según información de los registros públicos, una extensión de 83, 724 000 m2 ha sido transferido por la Superintendencia de Bienes Nacionales a favor de la empresa DHMONT & OS8M SAC, quien ha inscrito su derecho de propiedad en la Partida N° 00001141, abarcando parte del área del terreno donde se ejecutará el proyecto, por lo que en ese extremo, el cuestionado Acuerdo de Concejo deviene en NULO DE PLENO DERECHO.
- Consideran que se ha contravenido el artículo 73° de la Constitución Política del Estado, el cual prescribe que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles; y el artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, sobre bienes de propiedad municipal, cuando declara que las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio público;
- Que la cesión del terreno violaría el artículo 66° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, pues el Acuerdo de Concejo lleva implícita la transferencia de propiedad del terreno donde se levantarán las edificaciones del Proyecto, y que de acuerdo a las declaraciones, se trataría de una cesión de terrenos, sin embargo, de acuerdo al anotado dispositivo, la donación, cesión se agueba con el voto conforme de los 2/3 del número legal de regidores, en este caso de 10 regidores, por lo que el acuerdo impugnado deviene en ineficaz e insubsistente al pretender ceder un terreno de propiedad municipal.
- Señalan que los regidores que aprobaron el acuerdo impugnado no saben que tipo de transferencia han acordado, pues no hay informe legal, ya que han mencionado que habrá una permuta de terreno a cambio de dos pisos del edificio que la empresa piensa construir en la zona; pero han declarado que no se venderá ni entregará el terreno; por lo que solicitan que se deje sin efecto inmediatamente el Acuerdo impugnado.

Que, el Artículo 51° Reconsideración de acuerdos, establece "El 20% (veinte por ciento) de los miembros hábiles del concejo pueden solicitar la reconsideración respecto de los acuerdos, en estricta observancia de su reglamento de organización interna y dentro del tercer día hábil contados a partir de la fecha en que se adoptó el acuerdo".

Por lo que la reconsideración ha sido presentada en el plazo legal previsto, correspondiendo su admisión y pronunciamiento.

De la supuesta Cesión de 124,000 m2. de terrenos destinados a intercambio vial

1. Que, la denuncia por supuesta cesión de 124,000 m2 de terrenos destinados a intercambio vial, resulta fuera de lugar, tendenciosa y mal intencionada; toda vez que por el presente se aclara, de un lado, que el área de intervención- los cuatro triángulos del óvalo- del proyecto Residencial Parque Norte-Piura, de acuerdo a la propuesta presentada por la empresa, y que fue declarada de interés por Acuerdo de Concejo N° 120-2011-C/PPP de fecha 28 de junio de 2011 es de 69,000 m2 aproximadamente, conforme se acredita fehacientemente con los expedientes 00015477 del 08 de abril 2011; anexando al mismo el expediente 00015477-01-1 presentado el 12 de mayo del presente año, el mismo que contiene la ampliación de la memoria descriptiva del Proyecto de la Iniciativa Privada "Residencial Parque Norte-Piura", y por otro lado, esta área de intervención debe diferenciarse del área específica, sobre la cual se levantará la edificación que equivale a 15,000.00 m2 aproximadamente.
2. La referencia al plano georeferenciado, es producto de un trabajo de levantamiento topográfico, por encargo del CEPRI, al Ing. Juan del Aguila, Jefe de la División de Habilitaciones Urbanas, el mismo que ha determinado el área de intervención aproximada, donde se desarrollará las construcciones hasta un máximo del 30% y el 70% restante sería para los servicios públicos, parques, etc.
3. Cabe precisar de manera categórica, que de acuerdo al Proyecto adjudicado, en la intersección de las avenidas Chulucanas y prolongación Sánchez Cerro, la empresa proponente, ahora adjudicataria Futura Concepta SAC, se compromete a: 1) Construir infraestructura de transportes, consistente en un intercambio vial (ovaló), conforme a lo previsto en el Plan Director aprobado, con sus vías auxiliares; manteniendo dicho intercambio en el mismo lugar; y 2)



Construir sobre parte de las áreas laterales del óvalo edificaciones de 15 pisos de altura (desarrollo vertical), transfiriendo la propiedad de las edificaciones de los dos primeros pisos que se construya a favor de la Municipalidad de Piura; y, por su parte la Municipalidad Provincial de Piura: 3) transferirá a favor de la adjudicataria, el derecho de propiedad del terreno sobre el cual se construirá la edificación inmobiliaria, que como ya se ha indicado equivale aproximadamente a 15,000 m²; cuyas obligaciones de las partes, derechos, deberes, cargas y demás condiciones se formalizarán en el respectivo contrato; precisando que, según las exposiciones de los ejecutivos de la empresa, los compromisos se formalizarán a través del respectivo contrato, y en lo que respecta a los compromisos 2) y 3) mediante un contrato de permuta de propiedad. Consecuentemente, NO ES CIERTO lo afirmado por los recurrentes, que LA ADJUDICATARIA construirá viviendas sobre el intercambio vial en lugar de dicha infraestructura de transporte; ya que de las cuatro islas rústicas formadas en dicha intersección, la mayor parte será para la construcción del intercambio vial y de las zonas de aportes públicos, dejando un espacio hasta el 30% como máximo de dicha área, para construir los edificios proyectados; resultando beneficiada la entidad, tanto con la construcción del ovalo y los viales, sin invertir recursos públicos, como incremento de patrimonio inmobiliario, al obtener inmuebles en el primer y segundo piso de los edificios que se construyan. Por tanto, al no existir donación, ni cesión, sino una permuta que por su naturaleza es onerosa, no le es aplicable el artículo 66 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, como sostienen los regidores.

4. Además, las partes involucradas en este proyecto responden a la conformación de una Asociación Pública Privada entre la Municipalidad Provincial de Piura y la empresa adjudicataria, Futura Concepta SAC, que de acuerdo al marco legal establecido por la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada y el D. Leg. N° 1012¹ se privilegia una alianza estratégica para promover las inversiones privadas en proyectos de inversión en infraestructura y servicios públicos en el ámbito del gobierno local; de lo cual surge que ambas instituciones deben trabajar en busca de un objetivo común.
5. Que, si bien es cierto en la mencionada área de intervención actualmente está destinada y zonificada como vías (intercambio vial), por tanto constituido en un bien de dominio público, también lo es que en atención a la declaración de interés público del proyecto, amerita y justifica un cambio de zonificación, con excepción de la parte vial propiamente dicha, con lo cual quedará habilitada como zona residencial para llevar adelante el proyecto.

Para ello, el propio ordenamiento jurídico da la solución. En efecto, el artículo 50° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, prescribe: "Los cambios de zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la municipalidad distrital".

En tal sentido, si por Ordenanza, norma con rango de ley, aprobando el Plan Director, se haya establecido, en este caso, una zona de VIAS, ello no genera per se una situación permanente, estática e inmutable, pues mediante otra Ordenanza², y dado las nuevas exigencias, crecimiento y dinámica que experimenta la ciudad, se puede modificar la zonificación destinándola para residencial, maxime que una norma legal de alcance nacional, el decreto antes mencionado, consagra como atribución municipal, el cambio de zonificación, de oficio o a instancia de sus propietarios y/o promotores.

6. A mayor abundamiento, la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado decreto, establece que "De existir incompatibilidad entre normas, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, de alguna Provincia o Distrito y el presente Reglamento, prevalece este último por ser una norma de alcance y vigencia nacional"; por tanto, es jurídicamente posible realizar el cambio de zonificación del área de intervención para la ejecución del proyecto adjudicado.

¹ D.Leg. N° 1012, Ley Marco de Asociaciones Publico Privadas para la generación de empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada.

² La ley se puede modificar por otra ley.



De la propiedad de un tercero en parte de los terrenos del Proyecto

1. Que, si bien es cierto la empresa DHMONT ha adquirido una extensión del ex campo ferial, la misma que se superpone con parte del ovalo, también lo es que deberán transferir, a título gratuito, la cesión de vías, lo cual según el Certificado de Zonificación y Vías N° 027-2011 abarca un área de 22, 135.60 m²; ello por disposición del Reglamento Nacional de Edificaciones; consecuentemente, esa área pasará a formar parte del área de intervención, siendo falso el argumento de que hay que adquirirlo a dicho propietario, ya que esa área está afectado para el ovalo vial; y si bien será destinado al proyecto, es la Municipalidad beneficiaria del mismo y las vías se construirán en los mismos lugares. El mismo tratamiento se debe dar para el caso del Instituto pedagógico Para, si afectara áreas del intercambio vial.
- 2.- Que, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, como se ha indicado en el numeral 10 del presente, una de las formas contractuales será la permuta de propiedad, la cual es conforme a Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, N° 29151, y su reglamento, cuyos requisitos para la permuta deberán cumplirse previo a la celebración del contrato, teniendo en cuenta que la adjudicación aprobada por el Concejo, en ningún caso está transfiriendo propiedad, sino que obedece a la continuación del procedimiento seguido, de acuerdo a lo establecido en el literal b) del art. 18° D. Leg. 1012 Ley Marco de Asociaciones Público-Privadas para la generación de empleo productivo y dicta normas para la Agilización de los procesos de Promoción de la Inversión privada.
- 3.- Sobre el particular se ha cuestionado la ausencia de informe legal previo a la adjudicación del Proyecto; sin embargo, debe precisarse que no es necesario dicho informe, toda vez que el procedimiento no lo exige.

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe N° 2297-2011-GAJ/MPP, de fecha 6 de diciembre de 2011, recomienda se declare improcedente la Reconsideración del Acuerdo de Concejo N° 211-2011-C/PPP de fecha 10 de noviembre de 2011;

Que, sometido a consideración de los señores regidores, la recomendación de la Gerencia de Asesoría Jurídica, en la Sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 9 de diciembre de 2011, mereció su aprobación, por lo que en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

SE ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar improcedente el Recurso de Reconsideración de Registro 05346, de fecha 14 de noviembre de 2011, presentado por los regidores : Alberto Chumacero Morales, Alexander Ypanaque Sánchez, Alfonso Llanos Flores, y Fabián Merino Marchan, contra el Acuerdo Municipal N° 211-2011-C/PPP de fecha 10 de noviembre de 2011, en mérito a los considerando expuestos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Dar cuenta a la Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Tecnologías y Sistemas de Información, Gerencia Territorial y de Transportes y al CEPRI, para su conocimiento y fines.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

Ruby Rodríguez Yáñez de Aguilar
ALCALDESA