

Municipalidad Provincial de Talara

ACUERDO DE CONCEJO 47-6-2018-MPT

Talara, 14 de junio del 2018

VISTO, en Sesión Ordinaria de Concejo N° 11-6-2018-MPT de fecha 14-06-2018, Dictamen N° 02-06-2018-CIDT-MPT, sobre la "SOLICITUD CAMBIO DE USO AREA VERDE A RESIDENCIAL DE UN ÁREA DE 61.50 M2 UBICADO AL LADO IZQUIERDO DEL LOTE N°1 DEL AA.HH. CASTRO POZO DE TALARA ALTA Y APROBAR LA MODIFICACIÓN DEL CUADRO DE AREA DEL AA.HH HILDEBRANDO CASTRO POZO – SOLICITANTE SR. FRANCISCO ISMAEL CHIRA CUENCA", y;

CONSIDERANDO:

Que con fecha 25/04/2016, el Sr. Francisco Ismael Chira Cuenca, solicita cambio de uso de terreno ocupado por el recurrente desde el 04/03/1996, fundamentado en la Resolución de Gerencia N° 55-03-2010-GAT.-MPT de fecha 29/03/2010 y la Resolución de Alcaldía N° 007-1-97-MPT.

Que, vista la Resolución de Gerencia N° 55-03-2010-GAT-MPT, de fecha 29/03/2010, se resuelve declarar PROCEDENTE lo solicitado por el señor Francisco Ismael Chira Cuenca, considerando la Mz. E Lt. 09 del AA.HH. Las Palmeras – Talara Alta y la ampliación en un solo lote, siendo los linderos y medidas las siguientes:

Por el frente:	Limita con calle prolongación Las Gardenias, con tres tramos: 6.00 ml, 9.50 ml y 5.70 ml
Por la derecha entrando:	Limita con AAHH Castro Pozo con11.10 ml
Por la izquierda entrando:	Limita con lote E-8, con16.40ml
Por el fondo:	Limita con Ex campamento ESTEPSA, con.....12 ml
Área:	166.08 m2
Perímetro:	61.30 ml

Que, los considerandos de dicha resolución se indica que el Sr. Francisco Ismael Chira Cuenca, tiene la propiedad de un lote de terreno E-9 del AAHH Las Palmeras de Talara, en el año 1996 por necesidad amplía su vivienda, ocupando parte del área libre que quedo de la Manzana E, cancelando con recibo de caja la suma de S/. 125.58 por terreno en demasía (61.00 m2), y que en la Oficina de Rentas, se tenía considerando como lote E-10, aparte E-9, el recurrente solicita ampliación sea considerada como un solo lote y según la Inspección ocular al inmueble sito en la E-9 del AAHH. Las Palmeras, se verifico que solo existe una vivienda ocupando el lote y la ampliación.

Que, con Informe N° 999-05-2014-SGDU-MPT, de fecha 13-05-2014, suscrito por el Ex Sub Gerente de Desarrollo Urbano Ing. Carlos Bustamente Flores, indica que el Sr. Francisco Chira Cuenca, cuenta con un terreno en el AAHH Las Palmeras, con Título de Propiedad N° 5474, y colindante a dicho asentamiento humano, se inscribió el AAHH. Castro Pozo y que la lotización considerada en ese tiempo, colindante con el lote del Sr. Francisco Chira Cuenca, ser considerado en área verde de aproximadamente 5.50 ml de ancho en promedio por este lugar existía una línea de desagüe usada por años por la Empresa ESTEPSA, colindante con los dos asentamientos humanos, habiéndose dejado sin efecto esta línea de desagüe, y el Sr. Francisco I. Chira Cuenca, ocupa parte de esta área como ampliación de su vivienda y de acuerdo al recibo presentado, había pagado a la Municipalidad por este terreno y emite opinión señalando que el lote acumulado: lote de vivienda y lote de área verde, no es posible otorgar el título de Propiedad, lo que se puede hacer es efectuar el cambio de esta Área Verde a Residencial Densidad Media, como primer paso para que posteriormente luego de trámites ante los Registros Públicos, poder otorgar el título de propiedad al Sr. Francisco I. Chira Cuenca y que el fundamento es que el recurrente, viene ocupando el área verde como vivienda desde el año 1997 y no está reconocida como área recreativa ni área de uso público y toda la zona en general del AAHH Hildebrando Castro Pozo, está considerada como Residencial Densidad Media, del área que tiene las siguientes medidas y linderos:



Municipalidad Provincial de Talara

Por el frente:	Limita con calle prolongación Las Gardenias,6.50 ml
Por la derecha entrando:	Limita con B-1 del AAHH Castro Pozo con11.10 ml
Por la izquierda entrando:	Limita con lote E-9, del AAHH Las Palmeras, con 16.40ml
Por el fondo:	Limita con Ex campamento ESTEPSA, con.....5.00 ml
Área:	61.50 m2
Perímetro:	35.40 ml



Que, mediante los Informes Técnicos actualizados: Informe N° 154-05-2016-CEBF-SGDU-MPT y el Informe N° 742-05-2016-SGDU-MPT, ante tal situación antes mencionada consideran que no es procedente otorgar el título de propiedad del terreno por esta aun como área verde y se considera la posibilidad de efectuar un cambio de uso de área verde a Residencial y que ya han emitido informes técnicos como el N° 999-05-SGSDU-MPT, de mayo del 2014 y el N° 2997-09-2014-SGDU-MPT, y que la Ley N° 26664 sobre áreas verdes son intangibles, imprescriptibles e inalienables fue publicada después de la ocupación del terreno y el Reglamento de Edificaciones es posterior a la ocupación del terreno y que el área nunca ha sido de uso público ni fue usado como área verde y que el posible cambio de uso implica la modificación del cuadro de áreas del AAHH. Hildebrando Castro Pozo Talara Alta, que quedaría según lo siguiente:

✓ Área de lotes para vivienda	:	1,100.43 m2
✓ Área de pistas, veredas y pasajes	:	936.00 m2
✓ Área verde	:	1,394.95 m2
✓ Área total de terreno	:	3,431.38 m2

Que, con Informe N° 152-06-2016-SGSTL-MPT, la Sub Gerente de Saneamiento Técnico Legal y Catastro indica que su intervención según sus competencias, es cuando se aprueba en sesión de concejo el cambio de uso y se emita la Resolución de Alcaldía correspondiente.

Que, con Informe N° 482-06-2016-GDT-MPT, el Gerente de Desarrollo Territorial, indica que los informes técnicos previos, que al recurrente, se le ha estado cobrando en la Oficina de Administración Tributaria al área adicional como otro predio, habiendo solicitado en el año 2010, que se acumulara sus dos predios en uno solo y efectuada la inspección ocular se verifico que las dos áreas (propiedad más adicional), constituyen una sola vivienda, por lo que se emitió la Resolución Gerencial N° 55-03-2010-GAT-MPT, la que solo le sirve para efectos tributarios, y concluye que se solucione la situación del recurrente, respecto del Cambio de Uso de Área Verde a Residencial – Talara, ratificándose el Informe N° 742-05-2016-SGDU-MPT, refiere que viene solicitando su título de propiedad en un área que ocupo, estando libre colindante a su lote E-9 del AAHH. Las Palmeras y que cancela un monto en demasía, del cual se verifica que no adjunta medio probatorio que lo acredite. Indica que esta área verde, nunca fue usada como tal, pues ya estaba ocupada cuando se constituyó el AAHH. Castro Pozo, con esta calificación se perjudico al recurrente, al no considerarlo como un lote ya en uso.

Que, mediante Informe N° 927-08-2016-OAJ-MPT, de fecha 10/08/2016, la Oficina de Asesoría Jurídica, como órgano de asesoramiento de primer nivel emite su opinión legal señalando: **PRIMERO:** resulta PROCEDENTE el CAMBIO DE USO de área verde a Residencial Densidad Media que comprende un área de 61.50 m2 ubicado al lado izquierdo del Lote N° 1 A del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo, en concordancia con los informes técnicos emitidos y a lo solicitado por el Sr. Francisco Ismael Chira Cuenca; **SEGUNDO:** resulta PROCEDENTE que se apruebe la modificación del cuadro de áreas del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo de Talara Alta, el cual queda determinado de la siguiente manera: 1) Área de Lotes para Vivienda = 1,100.43 m2; 2) Área para Pistas, Veredas y Pasajes = 936.00 m2; 3) Área Verde = 1,394.95 m2; Área Total del Terreno = 3,431.38 m2; **TERCERO:** Que el área de

Municipalidad Provincial de Talara

terreno de 61.50 m² ubicado al lado izquierdo del Lote N° 1 A del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo de Talara Alta, una vez aprobado el cambio de uso, a través de los informes de las áreas correspondientes se pronuncien sobre venta directa excepcional; **CUARTO:** Que la Gerencia Municipal disponga a la Sub Gerencia de Infraestructura se pronuncie sobre la construcción efectuada para la verificación de la autorización municipal, sobre el área de terreno de 61.50 m² ubicado al lado izquierdo del Lote N° 1 A del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo de Talara Alta; **QUINTO:** Que se emita Resolución de Alcaldía sobre modificación del cuadro de áreas del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo de Talara Alta, teniendo en cuenta el informe técnico y disponga a la Sub Gerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro las acciones correspondientes ante los Registros Públicos; **SEXTO:** Se remitan los actuados a la comisión de regidores correspondiente.

Que mediante Acta de Sesión Ordinaria de Concejo N° 01-01-2018-MPT, el Concejo Provincial de Talara acordó que los actuados administrativos regresen a las áreas administrativas correspondientes a efectos de levantar las observaciones realizadas por los regidores municipales. Que mediante Informe N° 100-01-2018-SGDU-MPT e Informe N° 172-02-2018-GDT-MPT, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Desarrollo Territorial respectivamente señalan lo siguiente:

- El Sr. Chira ocupa este terreno desde marzo de 1996
- Como se indicó en el Informe N° 2997-09-2014-SGDU el área para recreación excede a lo reglamentado, por el Reglamento de Edificaciones que es de 8%.
- La Ley N° 26664 que establece que las áreas verdes son intangibles, imprescriptibles e inalienables fue publicado el 20/09/1996 después de la ocupación del terreno.
- El reglamento de edificaciones es posterior a la ocupación del terreno.
- El área nunca ha sido de uso público y nunca fue usada como área verde.
- Es posible el cambio de uso implica la modificación del cuadro de áreas del AA.HH. Hildebrando Castro Pozo, que quedaría según lo siguiente:

↓	Área de lotes para vivienda	1,100.43 m ²
↓	Área de pistas veredas y pasajes	936.00 m ²
↓	Área verde	1,394.95 m ²
↓	Total área de terreno	3,431.38 m ²
- En conclusión lo que se trata de solucionar el problema del Sr. Chira Cuenca, para lo que el

concejo municipal tendría que aprobar lo siguiente:

- a) Se aprueba el Cambio de Uso de AREA VERDE a VIVIENDA, del área de 61.50 m² ubicada al lado izquierdo del Lote 1 A, del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo de Talara Alta.
- b) Se aprueba la modificación del cuadro de áreas que se está indicando.

Que mediante Informe N° 527-04-2018-OAJ-MPT, la Oficina de Asesoría Jurídica solicita a la Sub Gerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro: a) Se precise si el área del inmueble metrado de 61.50 m² que ocupa de forma adicional el Sr. Chira Cuenca, constituyéndose o no un área verde; b) Se precise si el mencionado inmueble de metrado 61.50 m² se encuentra inscrito en la SUNARP como área verde, adjuntando copia de dicha inscripción registral respectiva; c) En caso de estar el inmueble inscrito en Registros Públicos como área verde, se podría habilitar dicha área de terreno para cambiarlo de uso, según lo solicitado por el Sr. Chira Cuenca.

Que mediante Informe N° 030-04-2018-MAV-SGSTLC-MPT emitido por el Servidor Municipal Manuel Arselles Villaseca e Informe N° 096-04-2018-SGSTLYC-MPT se informa: a) Que el área de terreno de 61.50 m² que ocupa de forma adicional el Sr. Chira Cuenca si constituye área verde; b) Que el área de 61.50 m² es parte de un total de 1,456.45 m² de áreas verdes ubicadas en diferentes zonas del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo tal como se indica en el plano de lotización inscrito en el Asiento 2b de la Ficha N° 8539 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura de fecha 24/07/97, el mismo que se adjunta al presente informe, así como también copia de la Resolución de la Alcaldía N° 007-01-97-MPT en cuyo reverso se encuentra la correspondiente inscripción; c) Que en cuanto a si se podría cambiar de uso el área verde inscrita en los Registros Públicos, se debe tener en cuenta lo expresado en el Informe N° 1068-08-2014-OAJ-MPT.

Que, mediante Informe N° 807-04-2018-OAJ-MPT, la Oficina de Asesoría Jurídica, como órgano de asesoramiento de primer nivel emite su opinión legal señalando: **PRIMERO:** Se declare IMPROCEDENTE el CAMBIO DE USO DE TERRENO (en demasía con área de 61.50 m²) solicitado por



Municipalidad Provincial de Talara

el Sr. Francisco Ismael Chira Cuenca; **SEGUNDO:** SE DEJE ESTABLECIDO que el importe de S/125.58 de área en demasía pagado por el mencionado señor, según consta en la copia del Recibo N° 09601 NO ES POR CONCEPTO DE COMPRA VENTA; **TERCERO:** Se remitan los actuados a la comisión de regidores correspondiente; **CUARTO:** RECOMENDAR que se disponga a las dependencias de la Oficina de Administración Tributaria y Gerencia de Acondicionamiento Territorial tomen en cuenta que el área de 61.00 m2 NO HA SIDO VENDIDA por la entidad municipal.

Qué, el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 preceptúa 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".

Que, en el Artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, prescribe que los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.

Que, la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales establece en su artículo 9 tercer párrafo, los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece en su artículo 9 tercer párrafo, que los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, a dicha ley y a su reglamento en lo que fuera aplicable.

Que, de acuerdo a Ley N° 27972, en su artículo II, 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.

Que, de acuerdo al Artículo 9° numeral 5° de la Ley Municipal, son atribuciones del concejo municipal, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.

Entrando al fondo del asunto, tenemos que:

La solicitud expresa del Sr. Chira Cuenca resulta ser el cambio de uso de terreno, no se precisa el área materia de pretensión, sin embargo, en atención a que el interesado según numeral 2 del escrito del 25.04.2016 refiere reiterar que la compra de terreno en demasía se realizó el 04 de marzo de 1996, se entiende que la solicitud se trata de un área de 61.00 m2 situación que se corrobora con la copia de la Resolución de Gerencia N° 55-03-2010-GAT-MPT que en el considerando primero se precisa que el terreno en demasía es de 61.00 m2.

Que según lo indicado en el escrito del 25.04.2016 el administrado sustenta su pedido refiriendo haber realizado la compra del terreno indicado "terreno en demasía", sin embargo de la copia del Recibo N° 09601 se observa que pagó el importe de S/125.58 Soles, no precisándose si dicho monto es por concepto de compra venta, más aún si en el expediente no obra ningún otro medio probatorio que acredite la realización del acto jurídico de compra venta entre este provincial y el Sr. Chira Cuenca, por lo que no se puede tener como comprador del terreno en demasía el metrado de 61.50 m2 inmueble respecto del cual no se ha demostrado con documentos idóneos la adquisición de la propiedad mediante el instituto jurídico de la compra venta, por el solo hecho de referir el interesado que realizó la compra del terreno en mención, tomando en cuenta que la compra venta como Acto Jurídico está sujeto a la formalidad respectiva.

Que, asimismo, se aprecia que el dato consignado en la citada copia del Recibo N° 09601 es respecto al área de 61.00 m2, dato que se corrobora con la copia de la Resolución de Gerencia N° 55-03-2010-GAT-MPT; sin embargo, de los actuados se observa que se hace mención al área de 61.50 m2, es decir el solicitante se habría excedido del área consignada, apreciándose que se estaría tramitando un expediente con datos-información no peticionada por el administrado que se estaría



Municipalidad Provincial de Talara

tramitando un expediente con datos-información no peticionado por el administrado, hecho que en igual forma debe valorarse al momento de la toma de decisión.

Que la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal, mediante el Informe 527-04-2018-OAJ-MPT, obteniéndose como respuesta, según el Informe 096-04-2018-SGSTLYC-MPT, lo siguiente:

- a) El área de 61.50 m² adicional que ocupa el Sr. Chira Cuenca, sí constituye área verde.
- b) El metrado de 61.50 m² que ocupa el mencionado Señor forma parte de un área total de 1,56.45 m² de áreas verdes ubicados en diferentes zonas del AH Hildebrando Castro Pozo, tal como se aprecia del Plano de Lotización adjunto y se encuentra inscrita en el asiento 2b de la ficha 8539 del registro de propiedad inmueble de Piura SUNARP de fecha 24-02-1997, y se adjunta copia de la Resolución de Alcaldía N° 007-1-97-MPT.

Que el área materia de análisis, se le ha venido calificando como área verde, y según la información contenida en la Resolución de Alcaldía N° 007-1-97-MPT, en su segundo considerando, se hace mención al cambio de uso a Residencial Densidad Media, acción que se realizó en el mes de junio del año 1996, según la Resolución de Alcaldía 034-06-96-CPT citada en dicho considerando, y de acuerdo al Plano alcanzado se aprecia la consignación del dato de área verde.

Que hasta antes del mes de Junio de 1996, la denominación de área verde se mantenía en el inmueble, y de acuerdo a la copia del Recibo N° 09601, el pago de S/ 125.58 por "área en demasía" (que no es por concepto de compra venta, tal como se ha indicado anteriormente), dicho recibo fue emitido en fecha el 04 de marzo de 1996, fecha en que se encontraba en plena vigencia la Ley N° 23853, Ley Orgánica de Municipalidades que, en el Artículo 65° numeral 13 establecía como función de las Municipalidades el conservar y administrar, los bienes de dominio público, como caminos, avenidas, jardines, y otros análogos; siendo que, en aplicación de dicho articulado, el área materia de pretensión, de enmarca dentro de la calificación de un bien de dominio público.

Que la citada normativa, establecía como función de las Municipalidades el conservar y administrar, los bienes de dominio público, por lo que la Entidad Municipal, no podría haber vendido el "área en demasía" que refiere el administrado Sr. Chira Cuenca haber comprado, más aun cuando la Carta Magna de nuestro país, (vigente desde el año 1993, y antes de la emisión del Recibo N° 09601), en el Artículo 73° precisa que, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. En tal sentido, al haberse determinado que, la Municipalidad no vendió (al no evidenciarse dentro de los actuados prueba alguna que acredite la venta realizada por la Entidad Municipal, salvo prueba en contrario, la que no se tiene conocimiento respecto a su existencia), la denominada "área en demasía", no podrá habilitarse al solicitante para que el Pleno del Concejo Municipal autorice el cambio de uso peticionado, de manera que debe desestimarse su pretensión, por existir no sólo la norma Constitucional, sino además la legal que establecen la imposibilidad de vender el inmueble solicitado, a lo que se agrega el hecho de que ya el Pleno del Concejo Municipal, respecto a los inmuebles ha adoptado, entre otras acciones, la decisión de suspender los efectos legales de la ordenanza Municipal N° 04-02-2014-MPT que regula el Reglamento de Compra Venta de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Entidad Municipal, según el Acuerdo de Concejo N° 19-2-2018-MPT, situación que nos conlleva en determinar por la improcedencia de lo solicitado.

De conformidad a los considerandos expuestos, al uso de las atribuciones conferidas en el artículo 20º inciso 3) de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972; con el voto por unanimidad de los Señores Regidores presentes;

SE ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE el CAMBIO DE USO DE TERRENO (en demasía con área de 61.50 m²) del Asentamiento Humano Hildebrando Castro Pozo Talara Alta solicitado por el Sr. FRANCISCO ISMAEL CHIRA CUENCA.

ARTÍCULO SEGUNDO: DEJAR ESTABLECIDO que el importe de S/. 125.58 de área en demasía pagado por el mencionado señor, según consta en la copia del Recibo N° 09601 NO ES POR CONCEPTO DE COMPRA VENTA.



Municipalidad Provincial de Talara

ARTÍCULO TERCERO: RECOMENDAR que se disponga a las dependencias de la Oficina de Administración Tributaria y Gerencia de Acondicionamiento Territorial tomen en cuenta que el área de 61.50 m2 NO HA SIDO VENDIDA por la entidad municipal.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR, el cumplimiento del presente Acuerdo a Despacho de Alcaldía, la Gerencia de Desarrollo Territorial, Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro, Oficina de Asesoría Jurídica y Oficina de Administración Tributaria.

REGISTRESE, COMUNIQUE Y DESE CUENTA



Municipalidad Provincial de Talara
Asesoría Jurídica
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad Provincial de Talara
Alcaldesa Provincial
Mag. Fátima Elena Vena Casbido

Copias:
Interesado/GM
OAJ/Oficina Regidores
OCI /UTIC
Archivo
FSRP/maritza,z.