

Municipalidad Provincial de Talara

ACUERDO DE CONCEJO N° 72-03-2012-MPT.

Talara, veintisiete de marzo del dos mil doce.

VISTO, en Sesión Ordinaria de Concejo N° 06-03-2012 de fecha 27 de marzo del 2012, Solicitud de **Cambio de Uso del Área Frontal de la Avenida Bolognesi N° 270 Barrio Particular Talara**, solicitado por el señor **JORGE RODRIGUEZ VERGARAY, y;**

CONSIDERANDO:

- Que, mediante solicitud, de fecha 12-03-2010 el recurrente **Jorge Rodríguez Vergaray**, solicita ante este Provincial el **Cambio de Uso del Área Frontal ubicada en el inmueble de la Av. Bolognesi N° 270 Talara** para uso de local comercial;
- Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 05-02-2010-MPT. el Concejo Municipal acordó declarar procedente la solicitud presentada por el recurrente, otorgándole la cesión en uso del área frontal de la vivienda ubicada en la Av. Bolognesi N° 270 Talara para uso de verjado metálico y jardín, estableciéndose en el punto 3 del mencionado Acuerdo dejar a salvo el derecho del recurrente para que una vez terminado el trámite de cesión en uso, proceda a efectuar el cambio de uso en mención;
- Que, con informe N° 849-07-2010-GAT-MPT. la Gerencia de Acondicionamiento Territorial considera improcedente el cambio de uso del área frontal de la Av. B-270 de verjado metálico a comercio por cuanto en el transcurso del trámite los propietarios del segundo piso del Edificio Vizcardo donde se ubica el área lateral efectúan una queja sobre el uso del área frontal otorgado, específicamente sobre las construcciones interiores y la posibilidad de otorgar autorización de uso comercial que permita construir un techo en el área frontal y poner en peligro la vivienda que cuenta con un balcón con frente a la Av. Bolognesi "B", por lo que indican que dicha queja es razonable puesto que se trata de un edificio con el sistema de propiedad horizontal y que los propietarios del segundo piso tienen como servidumbre el frente de la Av. Bolognesi y de construirse un techo en el área frontal otorgada, pondría en peligro la seguridad de la vivienda;
- Que, por informe N° 643-07-2010-OAJ-MPT la Oficina de Asesoría Jurídica considera que no es viable legalmente lo peticionado por el recurrente;
- Que, mediante Carta de fecha 15-07-2010 el peticionante indica que ha basado su pretensión en lo establecido en el Acuerdo de Concejo N° 05-2-2010-MPT en el cual se le deja a salvo su derecho de, una vez terminado el trámite de cesión en uso, proceda a solicitar el cambio de uso del área frontal solicitado, motivo por el cual cumplió con iniciar dicho trámite adjuntando los requisitos exigidos por el Texto Único de Procedimientos Administrativos; refiere además que respecto a la inseguridad que alegan los vecinos del segundo piso del edificio, se trata de una presunción errónea, toda vez que tal como lo ha detallado por escrito, el proyecto de construcción contempla un sistema integral de seguridad electrónica en interiores y exteriores compuesto por los medios de seguridad mencionados, además indica que el techo propuesto es liviano y dificulta el tránsito por encima del mismo;
- Que, se tiene además que con fecha 16-07-2010 el recurrente presenta un nuevo escrito mediante el cual precisa detalles de lo que será la construcción de su centro médico;
- Que, con fecha 15-10-2010 el recurrente adjunta un memorial firmado por moradores del Barrio Particular quienes apoyan la construcción del centro médico en el frontal del Edificio Vizcardo;
- Que, por informe N° 1890-11-2010-DDU-MPT el Jefe de la División de Desarrollo Urbano indica que el Edificio Vizcardo consta de tres plantas en donde no existe un solo propietario, sino que al estar compuesto de 15 departamentos distribuidos en 3 pisos de forma horizontal, cada departamento tiene su propietario; además precisa que cuando se construyó el edificio referido se encontraban vigentes normas que establecían el régimen de propiedad horizontal, lo que actualmente conforme a la Ley N° 27157 y el D.S 008-2000-MPT, se califica como unidades que tienen bienes de uso común como escaleras, pozos de ventilación, pasadizos, etc. Finalmente precisa que en el caso de la propietaria del segundo piso es la única que se opone a la construcción, ello conforme a la queja presentada;
- Que, por informe N° 1038-11-2010-OAJ-MPT la Oficina de Asesoría Jurídica se ratifica en el informe N° 643-07-2010-OAJ-MPT para lo cual se ha tenido en cuenta los informes técnicos proporcionados por la División de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Acondicionamiento Territorial quienes se oponen al cambio de uso solicitado, ello por cuanto, el construir un comercio en dicha área constituye peligro en la seguridad de la vivienda;
- Que, mediante Dictamen N° 105-11-2010-CIDUAT-MPT la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial declara improcedente la solicitud de cambio de uso solicitado por el señor Jorge Rodríguez Vergaray respecto del área frontal ubicada en la Av. Bolognesi N° 270 Talara;



Municipalidad Provincial de Talara

- Que, en vía de actualización se han emitido los informes N° 080-02-2011-GAE-CATASTRO-MPT, mediante el cual el servidor municipal del área de catastro de esta Municipalidad Provincial indica que se ha realizado la inspección para verificar los linderos, precisando que las medidas están conformes al Acuerdo de Concejo N° 05-02-2010, y además se ratifica en el informe N° 849-07-2010-GAT-MPT que declara improcedente el cambio de uso solicitado. Finalmente refiere que el área se encuentra construida. Así mismo, obra el informe N° 261-02-2011-DDU-MPT por el cual el Jefe de la División de Desarrollo Urbano reitera lo informado por el Servidor Municipal referido precedentemente, considerando que se continúe con el trámite respectivo hasta ser visto en Sesión de Concejo. Finalmente por informe N° 219-03-2011-GAT-MPT el Gerente de Acondicionamiento Territorial reitera lo informado por el Jefe de Desarrollo Urbano y remite todo lo actuado a la Oficina de Secretaría General precisando que se continúe con el trámite que corresponde;



- Que, por informe N° 315-03-2011-OAJ-MPT la Oficina de Asesoría Jurídica se ratifica en el informe N° 1038-11-2010-OAJ-MPT, respecto del cual se hizo referencia en el presente documento, precisando que debe seguirse el curso que corresponde y ser debatido por el Pleno de Concejo Municipal, tomando en consideración los Informes Técnicos obrantes en autos;

- Que, de la revisión del expediente administrativo, se tiene que conforme al Acuerdo de Concejo N° 05-02-2010-MPT, los linderos y medidas perimétricas del área frontal solicitado, son las siguientes:

Por el frente	Limita con Av. Bolognesi, en una línea recta de 14.55 ml.
Por la Derecha Entrando	Limita con Av Tarapacá de por medio vereda de ingreso a inmueble Av. B-270, en línea recta de 7.63 ml.
Por la Izquierda Entrando	Limita con área frontal adyacente a propiedad de terceros, con línea recta de 7.63 ml.
Por el Fondo	Limita con inmueble Av Bolognesi N° 270, en línea recta de 14.55 ml.
Área	111.02 m²
Perímetro	44.36 ml.

- Que, mediante Carta N° 51-07-2011-CIDUAT-MPT de fecha 19-07-2011 la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial informa que se recepcionado el expediente presentado por el recurrente Jorge Rodríguez Vergaray conteniendo la descripción del Proyecto que se ejecutara en el área peticionada solicitando una reconsideración a su pedido. Por lo que cree conveniente devolver dicho expediente para un nuevo análisis de acuerdo a lo anexo;



Que, mediante informe N° 1502-08-2011-SGDU-MPT el Sub Gerente de Desarrollo Territorial informa que el solicitante ha presentado planos de Proyectos del techo que podría construir si se le otorga el cambio de uso del área lateral, considerando que su trámite estaba siendo negativo en los Informes Técnicos-Legales debido específicamente a la protesta del propietario del 2° Nivel del 270. De acuerdo con lo indicado en la última parte del Informe N° 1890-11-2010 de fecha 18-11-2010. Es decir que la opinión de Procedencia o no del Cambio de Uso, no depende de una persona o profesional, sino debe ser de un órgano colegiado, como la comisión técnica que indica el reglamento de licencias, o caso contrario una comisión de profesionales de esta Municipalidad que podría estar conformada por el Ing. César Novoa, Ing. Manuel Siancas, Ing. Manuel Salazar, Arq. Raquel Alonso Marchena e Ing. Carlos Bustamante Flores;

Que, mediante Informe N° 1563-08-2011-SGDU-MPT el Sub Gerente de Desarrollo Territorial considera que a la Comisión puede integrarse la Arq. Raquel Alonso Marchena y el Ing. Carlos Bustamante Flores. Se trata de un caso fuera de lo normal y requiere el Informe de una Comisión;

Que, mediante Informe N° 249-08-2011-MFSQ-MPT el Supervisor de Área de licencias de Construcción comunica que de acuerdo al Proveído N° 417-08-2011-GDT-MPT la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial solicita reunir a la comisión técnica para tratar el asunto caso Rodríguez Vergaray. Designándose a la Comisión e integrar a la Arq. Raquel Alonso Marchena y al Ing. Carlos Bustamante Flores según informe y por ser de su competencia reunir a la comisión;

- Que, mediante Informe N° 815-12-2011-SGI-MPT el Sub Gerente de Infraestructura informa que en relación al cambio de Uso del área frontal de la vivienda ubicada en la Av. Bolognesi N° 270 Barrio Particular- Talara propuesta por el propietario Dr. Jorge Heriberto Rodríguez Vergaray. El uso actual corresponde a corredor dando el cambio a una edificación en el primer nivel la misma que cuenta con diseño arquitectónico y estructural y que cumpla con las especificaciones técnicas del proyecto a presentar.

Los funcionarios que asistieron al lugar a verificar la edificación existente, donde se pretende construir otra edificación de primer nivel de acuerdo al uso que se le desea dar, estuvieron de acuerdo en los siguientes puntos:

- Otorgar el permiso correspondiente para el cambio de uso y la respectiva licencia de edificación por ampliación.
- Conservar las alturas de la edificación existente a 2.60 m.
- Se tomaran las medidas de seguridad y mitigación en casos de siniestros y eventuales actos delictivos.
- Se tomara en cuenta que el diseño arquitectónico y estructural cumpla con las especificaciones del proyecto presentado.



Municipalidad Provincial de Talara

Asimismo los asistentes a esta propiedad recomendaron la Procedencia de Cambio de Uso y Otorgamiento de la Licencia de Edificación por Ampliación, debiéndose tratar el tema en la próxima Sesión de Concejo;



- Que, la Gerencia de Desarrollo Territorial mediante Informe N° 012-01-2012 teniendo como referencia el Informe N° 2610-12-2011-SGDU-MPT informa que el Proyecto presentado ha sido verificado por la Comisión Técnico Municipal y que según acta que se adjunta, se está proponiendo otorgar el permiso para el cambio de uso con algunas condiciones de seguridad, recomendando la Procedencia del cambio de Uso de Verjado a uso Comercial. Debemos hacer conocer que el Sr. Rodriguez Vergaray cuenta con el apoyo de los vecinos propietario de los departamentos del Edificio Multifamiliar; a excepción solo de la propietaria del 2do piso que es la que se queja por el posible cambio de uso. Remitiendo el expediente para su respectivo dictamen;
- Qué, el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades 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, el artículo 41º de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo referidos 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, el Art. 39º primer párrafo de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades precisa que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de Gobierno mediante la Aprobación de Acuerdos, ello en concordancia con la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la misma que contempla en su Art. 9º tercer párrafo, respecto a los Gobiernos Regionales y Locales "Los actos que realizan los Gobiernos Locales, respecto a 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 Municipales y a la presente Ley y su Reglamento en lo que fuera aplicable;



Qué, el Art. 59º de la acotada Ley Orgánica de Municipalidades, determina que "Los bienes municipales, pueden ser transferidos, concesionados, en uso o explotación arrendado o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier modalidad, por Acuerdo de Concejo Municipal". Asimismo el Art. 68º establece que el acuerdo Municipal de donación, cesión o concesión debe fijar de manera inequívoca el destino que tendrá el bien donado y su modalidad. El incumplimiento parcial o total de la finalidad que motivo la donación, cesión o concesión, ocasiona la reversión del bien inmueble a la municipalidad, la cual incorpora a su patrimonio las mejoras a título gratuito;

- Que, según los informes legales y técnicos, se ha considerado las siguientes causales de Reversión:
 - a. Si el cesionario le da un uso distinto al inmueble materia de petición de cambio de nombre y de uso para el que fue cedido.
 - b. Si el inmueble, es usado con otra finalidad distinta que no sea para la cual se ha solicitado.
 - c. Realizar cualquier acto de disposición del inmueble sin asentimiento o autorización escrita de la Municipalidad Provincial de Talara.
 - d. Por el incumplimiento de una de las causales establecidas en el contrato respectivo y otras reguladas en leyes especiales.
 - e. Por la falta de pago de sus obligaciones tributarias por más de 6 meses.
 - f. Subdividir o alterar el bien sin consentimiento de la Municipalidad.
 - g. Construir en Contravención a las Normas de Urbanismo y el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - h. Enajenar el bien, el cual será pasible de inicio de acciones legales que corresponden
 - i. Subarrendar el bien a tercero, sin la autorización expresa de la Municipalidad
- Qué, a efectos de emitir el Dictamen N° 30-02-2012-MPT. la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial ha tenido a la vista los Informes Técnicos de las diferentes áreas competentes como son la División de Desarrollo Urbano, la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Oficina de Asesoría Jurídica, los mismos que dada su naturaleza y en virtud del Artículo 171º de la Ley de Procedimiento Administrativo General son vinculantes por cuanto son emitidos de acuerdo a sus funciones como órganos de consulta y asesoría de este aparato gubernamental;
- Que, deliberado el asunto y sometido a votación se aprobó por mayoría de votos el Dictamen N° 30-02-2012-CIDUAT-MPT. de la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento, su fecha 24 de febrero del 2012;



Municipalidad Provincial de Talara

De conformidad a lo antes expuesto al uso de las atribuciones conferidas en el inciso 3) del artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972 y con la dispensa de lectura y aprobación del Acta;

SE ACUERDA:

- DECLARAR PROCEDENTE** la solicitud de cambio de uso de verjado metálico y jardín a local comercial del área frontal de la Av. Bolognesi N° 270 presentada por el señor Jorge Heriberto Rodríguez Vergaray, siempre y cuando se cumpla las especificaciones indicadas por la Comisión Técnica, siendo las medidas y linderos:

Por el frente	Limita con Av. Bolognesi, en una línea recta de 14.55 ml.
Por la Derecha Entrando	Limita con Av Tarapacá de por medio vereda de ingreso a inmueble Av. B-270, en línea recta de 7.63 ml.
Por la Izquierda Entrando	Limita con área frontal adyacente a propiedad de terceros, con línea recta de 7.63 ml.
Por el Fondo	Limita con inmueble Av Bolognesi N° 270, en línea recta de 14.55 ml.
Área	111.02 m2
Perímetro	44.36 ml.

- ESTABLECER** como causales de Reversión:

- Si el cesionario le da un uso distinto al inmueble materia de petición de cambio de nombre y de uso para el que fue cedido.
- Si el inmueble, es usado con otra finalidad distinta que no sea para la cual se ha solicitado.
- Realizar cualquier acto de disposición del inmueble sin asentimiento o autorización escrita de la Municipalidad Provincial de Talara.
- Por el incumplimiento de una de las causales establecidas en el contrato respectivo y otras reguladas en leyes especiales.
- Por la falta de pago de sus obligaciones tributarias por más de 6 meses.
- Subdividir o alterar el bien sin consentimiento de la Municipalidad.
- Construir en Contravención a las Normas de Urbanismo y el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Enajenar el bien, el cual será apasible de inicio de acciones legales que corresponden
- Subarrendar el bien a tercero, sin la autorización expresa de la Municipalidad

- ENCARGAR**, el cumplimiento del presente acuerdo al Despacho de Alcaldía, Gerencia de Desarrollo Territorial, Oficina de Asesoría Jurídica y Oficina de Administración Tributaria.

REGISTRESE, COMUNIQUE Y DESE CUENTA.



Abog. CESAR A. CHIROQUE RUIZ
SECRETARIO GENERAL



Dr. ROGELIO R. TRELLES SAAVEDRA
ALCALDE PROVINCIAL

copias: -Interesado -GDT -OAJ -OAT -SGDU -SGI -SGFYPM -Of. Regidores - UTIC - Archivo.

CACHR/ana s.



Jefe de Asesoría Jurídica
TALARA