



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 0110-2022-MPP/GM

Paíta, 13 de abril del 2022.

VISTO: El EXPEDIENTE N° 202203203, de fecha 16 de marzo del 2022, la Señora PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL, identificada con DNI N° 03467052 solicita acumulación de lotes, y;

CONSIDERANDO:

Que de conformidad a lo dispuesto en el art. 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el art. II Título preliminar de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, *“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 la Administración Pública, la autoridad competente en cualquiera de los estamentos de gobierno (Nacional, Regional o Local), debe sujetarse a lo establecido en el principio de Legalidad, el mismo que conforme a lo establecido en el Artículo IV numeral 1 sub numeral 1.1 del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del procedimiento Administrativo General, señala expresamente lo siguiente: *“Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.”*

Que, la Constitución establece dentro de los derechos fundamentales el derecho de petición, reconociendo un contenido esencial para efectos de garantizar su ejercicio. En efecto, el artículo 2.20 de la Constitución establece que toda persona tiene derecho: *“A formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito antes autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad”*. Es decir, se trata de una facultad constitucional que se ejerce individual o colectivamente, y que no se encuentra vinculada con la existencia en sí de un derecho subjetivo o de un interés legítimo que necesariamente origina la petición.

Que, El EXPEDIENTE: N° 202203203, de fecha 16 de marzo del 2022, la Sra. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL, solicita acumulación de los lotes de inmuebles ubicados en la Habilitación Urbana “Sol y Mar”, Mz. C, Lote N° 12, 13, 14 y 22, inscritos en la Partida Literal N° P000028707, P000028708, P000028709 y P000029258, de Registros Públicos de Piura.

Que, mediante Informe N° 120-2022-MPP-GDUyR-SGPUCyAAHH-Arq.HJMC, de fecha de recepción 24 de marzo del 2022, el Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, concluye que de la evaluación realizada del procedimiento administrativo de ACUMULACIÓN DE LOTES de cuatro unidades inmobiliarias, ubicado HABILITACION URBANA “SOL Y MAR” - Mz. C Lote N° 12, 13, 14, 22, del DISTRITO Y PROVINCIA DE PAITA, DEPARTAMENTO DE PIURA, en el lote acumulado N° 12, resulta PROCEDENTE y se recomienda derivar expediente a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para que se continúe con el procedimiento. Salvo mejor Parecer. Que según se verifica Reglamento Nacional de Edificaciones - CAP III - Artículo 19 y 20.- Norma TH 0.10, y PLAN DIRECTOR DE LA CIUDAD DE PAITA el predio resultante de la acumulación del lote 12, 13, 14, 22, de la





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

Habilitación Urbana "Sol y Mar" Mz. "C", NO PRESENTA EN CARGA TÉCNICA de área mínima, ni frente mínimo de Lote.

LINDEROS COLINDANTES Y MEDIDAS PERIMETRICAS

PROPIETARIA : SRA. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL
DNI N° : 03467052
HABILITACIÓN : SOL Y MAR
MANZANA : C
LOTE N° : 12
DISTRITO : PAITA
PROVINCIA : PAITA
DEPARTAMENTO : PIURA

Sus deslindes son:

LOTE N° 12 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P00028707)

Frente : Con Calle 08, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 13, mide 21.00 ml
Izquierda Entrando : Con Lote N° 11, mide 21.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 22, mide 10.00 ml.
Área = 210.00 m2
Perímetro= 62.00 ml.

LOTE N° 13 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P000028708)

Frente : Con Calle 08, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 14, mide 21.00 ml
Izquierda Entrando : Con Lote N° 12, mide 21.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 23, mide 10.00 ml.
Área = 210.00 m2
Perímetro= 62.00 ml.

LOTE N° 14 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P000028709)

Frente : Con Calle 08, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 15, mide 21.00 ml
Izquierda Entrando : Con Lote N° 13, mide 21.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 24, mide 10.00 ml.
Área = 210.00 m2
Perímetro= 62.00 ml.

LOTE N° 22 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P000029258)

Frente : Con Calle 03, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 21, mide 30.00 ml
Izquierda Entrando : Con Lote N° 23, mide 30.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 12, mide 10.00 ml.
Área = 300.00 m2
Perímetro= 80.00 ml.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

LOTE ACUMULADO

Frente	: Con Calle 08,	mide 30.00 ml.
Derecha Entrando	: Con Lote N° 15, 23, 24,	mide 21.00 ml.
		mide 20.00 ml.
		mide 30.00 ml.
Izquierda Entrando	: Con Lote N° 11, 21,	mide 51.00 ml.
Por el Fondo	: Con Calle N° 03,	mide 10.00 ml.
Área = 930.00 m2		
Perímetro= 162.00 ml.		

Que, mediante INFORME N° 360-2022-GAJ/MPP, de fecha de recepción 01 de abril del 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye que se declare PROCEDENTE lo solicitado por la señora PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL, sobre la Acumulación de Lotes N° 12, 13, 14 y 22 de la Mz. C de la Habilitación Urbana "SOL Y MAR", Distrito y Provincia de Paita, Departamento de Piura, resultante el Lote Acumulado N° 12, Distrito y Provincia de Paita; el cual **no presenta en Carga Técnica** de área mínima, ni frente mínimo de lote.

LOTE ACUMULADO

PROPIETARIA	: SRA. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL
DNI N°	: 03467052
HABILITACIÓN	: SOL Y MAR
MANZANA	: C
LOTE N°	: 12
DISTRITO	: PAITA
PROVINCIA	: PAITA
DEPARTAMENTO	: PIURA

MEDIDAS Y COLINDANTES

Frente	: Con Calle 08,	mide 30.00 ml.
Derecha Entrando	: Con Lote N° 15, 23, 24,	mide 21.00 ml.
		mide 20.00 ml.
		mide 30.00 ml.
Izquierda Entrando	: Con Lote N° 11, 21,	mide 51.00 ml.
Por el Fondo	: Con Calle N° 03,	mide 10.00 ml.
Área = 930.00 m2		
Perímetro= 162.00 ml.		

Que, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, que en su Capítulo IV, art 66°, establece: ***Acumulación, Artículo 66.- Inscripción de acumulación*** La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados, Son requisitos para su procedencia, que:

- Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;

- b) *Pertenezcan al mismo propietario;*
- c) *Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;*
- d) *Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;*
- e) *Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157.*

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá certificación notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Que, en el TUPA de la Municipalidad Provincial de Paita, en el procedimiento N° 7.0, referente a Acumulación de Lotes, se establecen los requisitos para solicitar la Acumulación de Lotes, donde la Sra. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL cumple con presentar los requisitos consignados.

Que, de acuerdo al análisis realizado, conforme al plano de zonificación y cuadro de compatibilidad de Uso de actividades urbanas de la ciudad de Paita, según el PLAN DIRECTOR DE LA CIUDAD DE PAITA vigente para el periodo 2010 - 2020, los predios ubicados en Habilitación Urbana "Sol y Mar" – Mz. C, Lote N° 12, N° 13, N° 14 y N° 22, Distrito y Provincia de Paita, Departamento de Piura, se encuentra dentro del área urbana/ expansión urbana, de la provincia de Paita, según Plano U-PU.09/15.

Que, de acuerdo al Artículo 37°, del Plan Director de la Ciudad de Paita, vivienda taller 11-R, se menciona: No se permitirán subdivisiones, sin embargo se permite dar independizaciones de propiedad horizontal de acuerdo a la normatividad del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC sobre el Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de propiedad común la propiedad predial presupone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones divididas en partes de propiedad exclusiva y de partes de propiedad común. A la edificación o conjunto de edificaciones se le denomina unidad inmobiliaria o unidad matriz, a las sesiones de propiedad exclusiva con participación en los bienes comunes se les llama secciones inmobiliarias.

Que, la propiedad Horizontal es una propiedad predial especial que confiere a su titular el uso, goce y disposición de las secciones inmobiliarias en que se divide la unidad matriz. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

Que, del Reglamento Nacional de Edificaciones – CAP II – Artículo 9° y CAP III – Artículo 19° y 20°.- Norma TH 0.10

CAPITULO II URBANIZACIONES

Artículo 9° En función de la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones se agrupan en seis tipos, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MINIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM/MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM/MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM/MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

CAPITULO III HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA TALLER

Artículo 19.- Son Habilitaciones conformadas por lotes destinados a edificaciones de uso mixto: viviendas e industria elemental y complementaria, así como de sus servicios públicos complementarios y comercio local, que se ejecutan sobre predios calificados como zonas de Vivienda Taller (T1-R).

Artículo 20.- Las Habilitaciones para uso de Vivienda Taller contarán con las mismas características de diseño que las Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones Tipo 3 y la calidad mínima de obras será la Tipo C.

Del cuadro de compatibilidad de uso de actividades urbanas de la ciudad de Paita, según el Plan Director de la Ciudad de Paita vigente para el periodo 2010-2020, se tiene:

ZONIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
RESIDENCIAL VIVIENDA TALLER (11-R)	LOTE MÍNIMO 120 M2. VIV. UNIFAMILIAR LOT MÍNIMO 160 M2 MULTIFAMILIAR	6 ML EN VIV. UNIFAMILIAR

Que, según se verifica Reglamento Nacional de edificaciones CAP III - Artículo 19 y 20 Norma TH 0.10 y el Plan Director de la Ciudad de Paita, el predio resultante de la acumulación del lote 12, 13, 14 y 22 de la Habilitación Urbana "Sol y Mar" M2. "C" **no presenta** en carga técnica de área mínima ni frente mínimo de lote. Cabe señalar que la acumulación de inmuebles es la figura que se da cuando se desea agrupar diversos inmuebles conexos (Próximos), que están en diversas partidas electrónicas (varios registros), en una sola partida electrónica (un único registro) en Registros Públicos SUNARP.

Que, mediante Informe N° 259-2022/MPP-GDUyR/MPP, de fecha de recepción 11 de abril del 2022, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, se dirige al Gerente Municipal, señalando en sus conclusiones y recomendaciones, que estando a lo expuesto y evaluados los informes adjuntos



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

OPINA, que se debe declarar PROCEDENTE la ACUMULACIÓN DE LOTES de los Lotes N° 12, 13, 14 y 22 ubicados en Mz. C de la Habilitación Urbana Sol y Mar, Distrito y Provincia de Pata, Departamento de Piura y como lote resultante el Lote Acumulado N° 12, Distrito y Provincia de Paita, Departamento de Piura, debiéndose derivar el presente expediente para la continuidad del trámite correspondiente.

Que, mediante Proveído S/N, de fecha de recepción 12 de abril del 2022, Gerencia Municipal, solicita a la Gerencia de Secretaría General, emitir acto administrativo.

Que, por las consideraciones expuestas y en uso a la delegación de facultades conferidas mediante Resolución de Alcaldía N° 324-2021-MPP/A, de fecha 22 de abril del 2021, y a lo dispuesto mediante Memorando N° 002-2022-MPP/ALC, de fecha 05 de enero del 2022, suscrito por el despacho de Alcaldía;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **PROCEDENTE** la Acumulación de lotes, solicitado por la Sra. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL, sobre la Acumulación de LOTES N° 12, 13, 14 y 22, de la Mz. C, de la Habilitación Urbana "SOL Y MAR", Distrito y Provincia de Paita, Departamento de Piura, resultante el Lote Acumulado N° 12, Distrito y Provincia de Paita, el cual **no presenta en Carga Técnica** de área mínima, ni frente mínimo de lote.

LINDEROS COLINDANTES Y MEDIDAS PERIMETRICAS

PROPIETARIA : SRA. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL
DNI N° : 03467052
HABILITACIÓN : SOL Y MAR
MANZANA : C
LOTE N° : 12
DISTRITO : PAITA
PROVINCIA : PAITA
DEPARTAMENTO : PIURA

Sus deslindes son:

LOTE N° 12 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P00028707)

Frente : Con Calle 08, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 13, mide 21.00 ml
Izquierda Entrando : Con Lote N° 11, mide 21.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 22, mide 10.00 ml.
Área = 210.00 m2
Perímetro= 62.00 ml.

LOTE N° 13 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P000028708)

Frente : Con Calle 08, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 14, mide 21.00 ml
Izquierda Entrando : Con Lote N° 12, mide 21.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 23, mide 10.00 ml.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gestión 2019-2022

Área = 210.00 m²
Perímetro = 62.00 ml.

LOTE N° 14 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P000028709)

Frente : Con Calle 08, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 15, mide 21.00 ml.
Izquierda Entrando : Con Lote N° 13, mide 21.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 24, mide 10.00 ml.
Área = 210.00 m²
Perímetro = 62.00 ml.

LOTE N° 22 (SEGÚN INSCRIPCION EN LA PARTIDA N° P000029258)

Frente : Con Calle 03, mide 10.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 21, mide 30.00 ml.
Izquierda Entrando : Con Lote N° 23, mide 30.00 ml.
Por el Fondo : Con Lote N° 12, mide 10.00 ml.
Área = 300.00 m²
Perímetro = 80.00 ml.

LOTE ACUMULADO

Frente : Con Calle 08, mide 30.00 ml.
Derecha Entrando : Con Lote N° 15, 23, 24, mide 21.00 ml.
Izquierda Entrando : Con Lote N° 11, 21, mide 20.00 ml.
Por el Fondo : Con Calle N° 03, mide 30.00 ml.
Área = 930.00 m²
Perímetro = 162.00 ml.

ARTICULO SEGUNDO: HÁGASE de conocimiento lo dispuesto en la presente resolución la Sra. PLACIDA RUIZ DE SANDOVAL, Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, y a las Áreas Administrativas correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚPLASE Y ARCHIVASE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA
Abog. Marco Tulio C. /uchos
GERENTE