



Municipalidad Provincial de Ayabaca

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 365-2024-MPA

Ayabaca, 18 de julio del 2024

EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AYABACA.

VISTOS:

El Expediente N°4614-2020, de fecha 30 de octubre de 2020, emitido por la Sr. Agripina Jiménez Guerrero; Informe N°019-2020-MPA-GEDUR-SCHUT-ERLR, de fecha 02 de noviembre de 2020, emitido el asistente técnico de campo; Expediente N°6788, de fecha 19 de setiembre de 2023, emitido por el Sr. Nelson Isidro Carrión Zegarra; Informe N°034-2024-MPA-GUR-SCHUT, de fecha 24 de enero de 2024, emitido por la Gerencia de Catastro, Habilidades Urbanas y Transporte; Informe N° 63-2024-MPA-GAJ-PLAO, de fecha 01 de febrero de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; Carta N° 008-2024-MPA-SG-JHMC, de fecha 07 de febrero de 2024, emitido por la Gerencia de Secretaria General; Informe N° 050-2024-MPA-SG-JHMC, de fecha 07 de febrero de 2024, emitido por la Gerencia de Secretaria General; solicitud con Registro 92998, de fecha 08 de febrero del 2024, emitido por la Sra. Agripina Jiménez Guerrero; Informe N°094-2024-MPA-GGUR-SCHUT, de fecha 04 de marzo de 2024, emitido por la Gerencia de Catastro, Habilidades Urbanas y Transporte; Informe N°593-2024-MPA-DUR; de fecha 12 de marzo del 2024, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural; Informe N° 207-2024-MPA-GAJ-PLAO, de fecha 18 de marzo de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; Informe N°094-2024-MPA-GGUR-SCHUT, de fecha 20 de mayo de 2024, emitido por la Gerencia de Catastro, Habilidades Urbanas y Transporte; ; Informe N°593-2024-MPA-DUR; de fecha 21 de mayo del 2024, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural; Informe N° 207-2024-MPA-GAJ-PLAO, de fecha 02 de junio de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; proveído de fecha 21 de mayo del 2024, emitido por el Gerente Municipal, y;

CONSIDERANDOS:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Reforma Constitucional N° 28607, reconoce a los Gobiernos Locales, autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la misma que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos, y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico; concordante con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N°27972 Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que las municipalidades provinciales y distritales dentro del marco de la competencia y funciones específicas son competentes para promover, apoyar y ejecutar proyectos de inversión y servicios públicos y municipales;

Que, mediante Expediente N°4614, de fecha 30 de octubre del 2020, la ciudadana Agripina Jiménez Guerrero, solicitó a la Sub Gerencia de Catastro Habilidades Urbanas y Transporte, el Cambio de Uso de su predio con Partida Registral P15149356, no obstante mediante Informe N°203-2020-MPA-GEDUR-SCHUT-RAAV de fecha 11 de noviembre del 2020, el Sub Gerente de Catastro, Habilidades Urbanas y Transporte, con mención a Informe N°0861-2020-MPA-GAJ de fecha 04 de noviembre del 2020, se recomendó orientar a la administrada apersonarse a la oficina de COFOPRI-PIURA para que presente expediente y se continúe con el proceso de Saneamiento Físico Legal de su propiedad; asimismo se estableció que COFOPRI llevaría a cabo, por encargo de las municipalidades provinciales, los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio y Tracto Sucesivo, a los que hubiere lugar;

Que, con Informe N°019-2020-MPA-GEDUR-SCHUT-ERLR, de fecha 02 de noviembre del 2020, el asistente técnico de campo, el señor Edwin Rolan López Rojas, ha verificado las medidas de los predios los cuales no están conformes con la realidad física y según consulta en línea de COFOPRI, el predio en mención se encuentra con el tipo de uso: OTROS



Municipalidad Provincial de Ayabaca

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 365-2024-MPA



USOS. Máxime, se concurrió al área para la verificación pertinente, encontrándose a tres (03) casas más, ejerciendo posesión permanente pacífica y pública, según refiere desde el año 2007, no obstante, es necesario que se cuente con título de propiedad por lo que se solicita el cambio de uso y la pronta titulación o regularización de su propiedad, del predio ubicado en el Centro Poblado, de la Ciudad de Ayabaca, Sector Ciudad Ayabaca, del distrito de Ayabaca, provincia de Ayabaca y departamento de Piura, Manzana 5 Lote 3; concluyéndose que la administrada cuenta con los documentos del predio y existe vivencia efectiva en el predio;



Que, mediante **Expediente N°6788**, de fecha 19 de setiembre del 2023, los ciudadanos Nelson Isidro Carrión Zegarra debidamente identificado con DNI N°03082401, Agripina Jiménez Guerrero debidamente identificada con DNI N°03085764, Luz Victoria Castillo Abad debidamente identificada con DNI N°40261044, César Ely Parihuamán Guarnizo debidamente identificado con DNI N°02792815 y Carmen Oracia Guarnizo Rentería debidamente identificado con DNI N°80485573; presentaron solicitud de Cambio de Uso de "Otros Usos" a "Lotes de Vivienda" del Lote 03 Manzana 05 del Centro Poblado de Ayabaca, Sector de Ayabaca, terreno ubicado en la Calle s/n del distrito y provincia de Ayabaca y departamento de Piura, donde se encuentran edificadas distintas viviendas, las mismas que sólo demuestran propiedad imperfecta, a través de compraventa firmadas ante Juez de Paz de Primera, Segunda y Tercera Nominación;



Que, con Informe N°034-2024-MPA-SGUR-SCHUT de fecha 24 de enero del 2024, con mención del Informe N°004-2024-MPA-GDUR-SCHUT-MACM de fecha 18 de enero del presente año, la responsable de la Gerencia de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transportes, Arq. Maricielo Elizabeth Saavedra Lalangue, solicita Opinión Legal correspondiente a que se determine el ámbito de aplicación y a que institución le copete realizar dicho trámite administrativo;



Que, con **Informe N° 63-2024-MPA-GAJ-PLAO**, de fecha 01 de febrero del 2024, el Gerente de Asesoría Jurídica, Abog. Pedro Leyther Alban Olaya, concluyó que el procedimiento es improcedente por no haber reunido los requisitos exigidos en la Ordenanza Municipal N°014-2020-MPA-CM - TUPA de la Municipalidad Provincial de Ayabaca;



Que, con **Carta N° 008-2024-MPA-SG/JHMC**, de fecha 07 de febrero del 2024, el Gerente de Secretaria General, Abog. José Héctor Montalbán Calle, emite al administrado Sr Edwin López Rojas el Informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica de fecha 01 de febrero del 2024;

Que, mediante **Informe N° 050-2024-MPA-SG/JHMC**, de fecha 07 de febrero del 2024, el Gerente de Secretaria General, Abog. José Héctor Montalbán Calle, deriva los actuados a la Gerencia de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transportes;

Que, mediante solicitud s/n, de fecha 08 de febrero del 2024, la solicitante, Sra. Agripina Jiménez Guerrero debidamente identificada con DNI N°03085764 solicita reconsideración sobre el Cambio de Uso de Predio del terreno ubicado en Manzana 5 Lote 3, según Expediente N°6786-2023, haciendo llegar el pago del procedimiento administrativo;

Que, con **Informe N°094-2024-MPA-GDUR-SCHUT**, de fecha 04 de marzo del 2024, la Sub Gerente de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transporte, Arq. Maricielo Elizabeth Saavedra Lalangue, recomienda derivar el informe a la Gerencia de Asesoría para que brinde opinión legal de dicha solicitud;

Que, Mediante Informe N°593-2024-MPA-DUR de fecha 12 de marzo del 2024, Ing. Albert Salazar Rojas, solicita sea derivado el presente expediente a la Gerencia de Asesoría Jurídica para su opinión legal;



Municipalidad Provincial de Ayabaca

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 365-2024-MPA

Que, mediante **Informe N° 207-2024-MPA-GAJ-PLAO**, de fecha 18 de marzo de 2024, el gerente de Asesoría Jurídica concluye que es “PROCEDENTE la solicitud de Cambio de Uso de Predio, del Lote de Terreno ubicado en el lote 3, manzana 5 del Centro Poblado de la Ciudad de Ayabaca, Sector Ayabaca ubicado en la Calle Arequipa s/n del distrito y provincia de Ayabaca del departamento de Piura; verificándose que CUMPLE con lo establecido en la Ordenanza Municipal N°014-2020-MPA-CM”;

Que, Mediante **Informe N° 181-2024-MPA-GDUR-SCHUT**, de fecha 20 de mayo del 2024, la Sub Gerente de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transportes, concluye que se debe realizar una RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA DE RATIFICACION, para solicitar la RECTIFICACION del uso de suelo del predio ubicado en la Mz. 5 Lote 3 a COFOPRI;

Que, con **Informe N°1340-2024**, de fecha 21 de mayo, el gerente de desarrollo Urbano y Rural, recomienda derivar los actuados a esta gerencia, a fin de brindar opinión legal para elaboración de resolución de alcaldía de ratificación;

Que, con **proveído** de fecha de recepción GAJ, 21 de mayo del 2024, el Gerente Municipal, deriva los actuados a esta gerencia de Asesoría Jurídica a efectos de emitir opinión e informe legal;

Que, mediante **Informe N° 563-2024-MPA-GAJ-PLAO**, de fecha 02 de junio y recepcionado con fecha 11 de julio del 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica, estando a las facultades establecidas en el ROF, en su artículo 84°, para el presente caso en concreto OPINA lo siguiente:

1. Que, verificando el documento de consideración lo peticionado por la Sub Gerente de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transporte, y de la verificación de la documentación adjunta en el expediente administrativo, esta Gerencia Considera **PROCEDENTE** la solicitud de Cambio de Uso de Predio, del Lote de Terreno ubicado en el lote 3, manzana 5 del Centro Poblado de la Ciudad de Ayabaca, Sector Ayabaca ubicado en la Calle Arequipa s/n del distrito y provincia de Ayabaca y del departamento de Piura; esto es la emisión de una resolución de alcaldía a fin de realizar el cambio de Uso de Predio de OTROS USOS a USOS GENÉRICOS;
2. Se DERIVE a Secretaria General para la emisión del Acto Resolutivo correspondiente;

Analizando el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, 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 vigente;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°37972, El Concejo Municipal, Artículo 9°, Atribuciones del Concejo Municipal, corresponde al Concejo Municipal: (...) 5. 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. (...) 8. Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos;

Que, de conformidad al Artículo 73° las municipalidades, dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende:



Municipalidad Provincial de Ayabaca

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 365-2024-MPA

(a) Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial en el nivel provincial.

Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

(b) Promover, permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital. Los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipales distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.

(d) Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente.

Las Municipalidades tomando en cuenta su condición de municipalidades provincial o distrital asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico – Uso del suelo.

1.1. Zonificación.

1.2. Catastro urbano y rural.

1.3. Habilitación Urbana.

1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.

1.5. Acondicionamiento territorial.

1.6. Renovación urbana.

1.7. Infraestructura urbana o rural básica.

1.8. Vialidad.

1.9. Patrimonio histórico, cultural y paisajístico. (...)

Asimismo, de la revisión de los actuados se advierte que anteriormente la Gerencia de Asesoría Jurídica emitió informe legal N°207-2024-MPA-GAJ-PLAO con fecha 18 de marzo del 2024, en donde considera **PROCEDENTE** la solicitud de Cambio de Uso de Predio, del Lote de Terreno ubicado en el lote 3, manzana 5 del Centro Poblado de la Ciudad de Ayabaca, Sector Ayabaca ubicado en la Calle Arequipa s/n del distrito y provincia de Ayabaca y del departamento de Piura; verificándose que **CUMPLE** con lo establecido en la Ordenanza Municipal N°014-2020-MPA-CM;

Que, conforme lo establece el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Ayabaca, modificado por la ordenanza municipal N° 020-2022-MPA-CM, para el procedimiento de cambio de uso de inmueble se requiere cumplir con 3 requisitos: 1. Solicitud simple dirigida al alcalde y firmada por el solicitante; 2. Memoria descriptiva y planos de ubicación - perimétricos georreferenciados (describir colindante), firmados por profesional habilitado y 3.- Indicación del número de comprobante de pago por derecho de trámite, por lo que la administrada cumple con los requisitos antes descritos;

Que, en relación con los actuados proporcionados por la recurrente y lo consignado por la entidad COFOPRI, tal como lo son las medidas específicas del lote matriz (Frontal: 21,22 m; Derecho: 5, 15.2 m; Izquierdo 15 m; Fondo: 34.3 m) del Área de 594.5 m², del predio ubicado en Calle Arequipa, Manzana 5 Lote 3 del Centro Poblado de la Ciudad de Ayabaca, distrito de Ayabaca, provincia de Ayabaca, departamento de Piura; corresponde se proceda a realizarse el cambio de Uso de Predio de OTROS USOS a USOS GENERICOS, de conformidad a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Ayabaca, al calificar al presente procedimiento como: “Aprobación automática: La solicitud es considerada aprobada desde el mismo momento de su presentación ante la entidad competente



Municipalidad Provincial de Ayabaca

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 365-2024-MPA

para conocerla, siempre que el administrado cumpla con los requisitos y entregue la documentación completa, exigidos en el TUPA de la entidad”;

Que, mediante informe N°1340-2024-M.P.A-GDUR, la Sub Gerente de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transportes, indica que luego de analizar los antecedentes de la Solicitud S/N con código FE92998, con fecha 08 de febrero del 2024, que el predio ubicado en la manzana 5 lote 3 según la ORDENANZA MUNICIPAL N°14-2000-MPA, con fecha 20 de noviembre del 2000, donde tiene anexado el Plan de Desarrollo Urbano Catastral de Ayabaca indica que dicho realizada el día 16 de mayo del presente año tiene las características tal y como lo indica el ítem 3.1.3.1. USOS GENERICOS, de dicha ordenanza ya mencionada, por lo cual se concluye que se debe realizar RESOLUCIÓN DE ALCALDIA DE RATIFICACIÓN para solicitar la RECTIFICACION del uso de suelo del predio ubicado en la Mz.5 Lote 3 a COFOPRI;

Es de menester señalar que esta Gerencia de Asesoría Jurídica brinda asesoramiento sobre la adecuada interpretación, aplicación y difusión de las normas legales de la competencia municipal y/o las que sean pertinentes y aplicables para el desarrollo del presente informe, siendo responsabilidad de las demás áreas técnicas lo vertido y revisión de su contenido en los informes técnicos que acompañan los actuados del presente expediente administrativo;

De los descrito UT SUPRA, se tiene que la administrada ha cumplido fielmente con los requisitos del Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta entidad, y para que se pueda generar el cambio en la tipología de uso que está contemplado en la página de COFOPRI como OTROS USOS, es necesario que esta entidad emita una Resolución de Alcaldía, para que se proceda a realizar el cambio de Uso de Predio de OTROS USOS A ZONA RESIDENCIA DE DENSIDAD BAJA;

Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en el numeral N.º 6 del Art 20, concordante con el art. 43 de la Ley Orgánica de las Municipalidades-Ley 27972;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – RATIFICAR que el Lote de terreno ubicado en la Mz. 5 Lote 3 del Centro Poblado de la ciudad de Ayabaca, distrito y Provincia de Ayabaca – Departamento de Piura; de conformidad con el Informe N°022-2024-MPA-GDUR-SCHUT/ARQ.ECP, de fecha 16 de mayo del 2024, Informe N°181-2024-MPA-GDUR-SCHUT de fecha 20 de mayo del 2024, Informe N°563-2024-MPA-GAJ-PLAO de fecha 02 de junio del 2024 y la ORDENANZA MUNICIPAL N°14-2000-MPA, de fecha 20 de noviembre del 2000, donde se anexa el Plan de Desarrollo Urbano Catastral de Ayabaca, **el predio en mención se encuentra en una ZONA DE RESIDENCIA DE DENSIDAD BAJA**, además que según la visita a campo realizada el día 16 de mayo del 2024 el predio cuenta con las características tal y como lo indica el ítem 3.1.3.1. USOS GENERICOS, de dicha ordenanza.

ARTICULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano Rural, Sub Gerencia de Catastro, Habilitaciones Urbanas y Transportes, Gerencia de Asesoría Jurídica, Órgano de Control Institucional – OCI y entre otras áreas para los fines pertinentes.

ARTICULO TERCERO.- ENCARGAR, a la Subgerencia de Sistemas Informáticos y Estadística de la Municipalidad Provincial de Ayabaca, cumpla con publicar la presente en el portal Institucional. www.gob.pe/muniprovincialayabaca.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AYABACA
C.P.C. DARWIN WANQUINDE RIVERA
ALCALDE

AV. SALAVERRY N°260-AYABACA
AYABACA-PIURA-PERÚ
mesavirtual@muniaayabaca.gob.pe