



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

VISTO:

El expediente administrativo sobre el procedimiento de **NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC** de fecha 31 de agosto de 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia...", en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, que refiere que "...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, mediante **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC**, de fecha 31 de agosto de 2023, se resolvió:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la Sub División del Lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, a favor del señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA (casado), **uso vivienda, conforme está inscrito en la Partida Registral N° 02001765**, Lote Matriz a subdividirse en cien (100) sub lotes;

Que, con **SOLICITUD** de fecha 17 de mayo de 2024, presentada por el señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA, solicita inspección ocular por cambio de uso;

Que, mediante **INFORME N° 228-2024/MDAV-SGATUYC-CELL**, de fecha de recepción 4 de junio de 2024, el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro, respecto al trámite de cambio de uso solicitado, concluye que es técnicamente procedente continuar con el cambio de uso del Lote 01 de la Manzana A, del Asentamiento Humano 28 de Julio, a fin de proceder a cambio al uso VIVIENDA;

Que, con el **INFORME N° 828-2024/MDAV-GOYDU-GHYZ**, de fecha de recepción 5 de julio de 2024, el Gerente de Obras y Desarrollo Urbano, alcanza informe técnico de evaluación de cambio de uso, requiriendo la anulación de actuados, según lo siguiente:

- Deberá ponerse en evaluación la subdivisión de lote ejecutada por el área de planificación urbana y catastro en el año 2023, considerando que el uso de lote no era el de vivienda, para lo cual se somete una subdivisión de lote urbano, con construcción y sin construcción, por lo cual no procedería y debería ser **ANULADO** la RESOLUCION DE ALCALDIA N° 376-2023-MDAV-ALC, por no proceder por su naturaleza, según la Ley N° 29090;
- Que, el cambio de uso solo se ejecuta de uso rustico a urbano, según la Ley N° 29090, en caso de vivienda y más si es procedente cuando es por lote para vivienda social, como lo indica la Ley citada, esta ingresaría como una habilitación de oficio según la modificatoria del artículo 24°, el problema de nuevo con ello es que su uso según partida electrónica es otros fines, por lo cual tendría que ser evaluado nuevamente, lo que debió ser señalado en la subdivisión de lote;
- Precisa que dentro de una habilitación o conjunto habitacional OTROS FINES abarca cualquier uso ya sea educación, recreación, salud, comercio, menos vivienda, como se está tratando de realizarse;
- Que, al estar incorrecta la subdivisión se deberá proceder a anularse previa opinión legal y se solicitara se evalúe la falta administrativa, considerándose que actualmente es de hecho y de derecho el crecimiento informal dentro de un sector urbano ya confinado;

Que, mediante **MEMORANDUM N° 6813-2024/MDAV-GGM**, de fecha 8 de julio de 2024, se solicitó opinión legal por concepto de nulidad de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC;

Que, con fecha 10 de julio de 2024, el señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA, solicita desistimiento y devolución de documentos sobre pedido de cambio de uso, ingresado a Tramite Documentario con Registro N° 2646-2024-UTD;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

Que, con **INFORME N° 0493-2024-GAJ-MDAV**, de fecha 31 de julio de 2024, el Gerente de Asesoría Jurídica emite opinión legal, concluyendo lo siguiente:

- Que, mediante resolución de alcaldía se declare la nulidad de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC de fecha 31 de agosto de 2023, se notifique posteriormente al administrado y consentida la resolución que declara la nulidad, se proceda a hacer la devolución de sus anexos que correspondan, que haya presentado, dejando copia fedateada en el expediente para su archivo, debiendo iniciar el administrado su procedimiento conforme corresponda a la Ley N° 29090;

Que, con **MEMORÁNDUM N° 7575-2024/MDAV-GGM**, de fecha de recepción 2 de agosto de 2024, de Gerencia Municipal, se deriva el expediente a la Secretaría General, a efectos de que se declare la nulidad de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC;

Que, a través de **CARTA N° 133-2024/MDAV-SEC.GRAL**, de fecha de recepción 7 de agosto de 2024, la Secretaría General corre traslado al señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA, previo al pronunciamiento de nulidad de oficio de la resolución, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para que ejerza su derecho de defensa, conforme lo establece la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444;

Que, mediante **ESCRITO CON REGISTRO ADMINISTRATIVO N° 3084-2024-UTD**, de fecha 14 de agosto de 2024, el señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA presenta sus descargos señalando lo siguiente:

Sobre la titularidad o dominio privado del administrado sobre el predio

- Que, es propietario, con derecha inscrito, del predio urbano ubicado en A.H. 28 de Julio Mz. A, Lt. 1 del distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, región de Tumbes, desde el año 1995 (mediante propiedad indirecta a través de la empresa ALMACENES TACNA S.A. – ALTASA), conforme consta del asiento C) 2, la ficha N° 4376 ahora partida registral electrónica N° 02001765, del registro de predios de Tumbes. Sin perjuicio de ostentar titularidad directa y vigente mediante compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 20.08.2021 (y que contiene la minuta de compraventa del año 2000) y posterior adjudicación, conforme se publicita en el asiento C00003 y C00005 de la partida registral N° 02001765;
- Que, conforme los asientos registrales que se publicitan en la citada partida electrónica N° 02001765 (asiento B) 1.- de la ficha N° 4376), obra descrito e inscrito de manera expresa e indubitable el tipo de uso o naturaleza del referido predio de su propiedad; siendo este un predio de naturaleza urbana;
- Que como consta en el total de asientos registrales de dicha partida electrónica, el fin o tipo de uso o naturaleza de dicho bien inmueble, no ha sufrido modificación alguna y su titularidad, es, de manera absoluta y sin discusión de carácter privado, a favor de terceros (en este caso a favor del suscrito), sin reserva, ni limitación, ni con calidad de bien de dominio privado o público a favor de alguna entidad estatal;
- Sin embargo, la entidad COFOPRI, en el ejercicio de sus competencias y facultades intervino, en el año 2005, el denominado AA.HH. 28 de Julio del ahora distrito de Aguas Verdes - Zarumilla - Tumbes, AA.HH., donde se encuentra ubicado el íntegro del predio de su propiedad, y, respecto del mismo, efectuó actividades de saneamiento físico legal, resultando de tal ejercicio funcional - administrativo no jurisdiccional, la creación de la partida N° P15148333, sin que medie notificación expresa o documentada alguna que informe al administrado sobre dicho procedimiento en dicha fecha;
- Dicha partida, se constituye, en lo que se conoce como la continuación de partida SIR en SARP (sistema generado por la intervención de COFOPRI), esto es, de la partida electrónica SIR N° 02001765 (lote urbano y de titularidad privada expresamente descrito e inscrito según el contenido de los asientos registrales y títulos archivados pertinentes), en la partida SARP N° P15148333;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

- No obstante, la continuación de partidas se realizó de manera defectuosa y sin respetar la titularidad privada que ostenta de manera continua desde el año 1995, consignando en la partida SARP, la titularidad del predio a favor del Estado Peruano- Municipalidad Provincial de Zarumilla;
- Ante tal circunstancia, requirió la rectificación respectiva ante la Oficina Zonal de Tumbes COFOPRI, siendo que con RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 13-2023-COFOPRI-OZTUM, del 03 de abril de 2023, resolvió de manera expresa disponer la correlación del predio inscrito en la partida N° P15148333, con la partida electrónica SIR 02001765;
- Posterior a ello se advirtió que pese a la correlación ordenada por COFOPRI, SUNARP no efectuó la actualización del índice de propiedad, por lo que se seguía manteniendo como titular de la partida correlacionada SARP, al Estado Peruano- Municipalidad Provincial de Zarumilla;
- Razón por la cual en mérito a la ya citada resolución jefatural y los antecedentes registrales (partida electrónica SIR 02001765) se solicitó la actualización de índice de propietarios ante SUNARP, para que se publicite y se respete válidamente la continuidad de la titularidad de la partida SIR en SARP, cuestión que se aprecia en el asiento 00004 de la partida SARP;

Sobre el tipo de uso erróneo asignado a lote de terreno urbano de titularidad privada del administrado

- No obstante, de la lectura de los asientos de la partida SARP, se puede colegir que se publicita como tipo de uso del predio SARP P15148333, el uso: "otros fines". Tipo de uso o denominación de uso o categorización de uso que, no corresponde al tipo de uso de la propiedad del administrado, siendo el uso, el que se puede advertir del contenido de la partida SIR 02001765, esto es predio de tipo o de uso urbano (vivienda);
- Ahora bien, el administrado ha intentado corregir tal situación no sólo por corresponder a derecho y conforme al antecedente registral de la partida SIR 02001765. Para lo cual ha presentado en reiteradas oportunidades títulos ante SUNARP con dicho objetivo;
- Del resultado de la calificación registral, el o los registradores públicos han fijado una postura cerrada y absoluta para proceder con la rectificación o actualización o cambio de uso, refiriendo que el tipo de uso: "otros fines", se ha estipulado en mérito a la RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 098-2005-COFOPRI/CIUDAD 6 del 04/12/2005, y que en tanto COFOPRI no emita una resolución rectificatoria precisando el tipo de uso, SUNARP NO EFECTUARA CAMBIO O RECTIFICACIÓN DEL TIPO DE USO DE SU PROPIEDAD;
- De la consulta del título archivado N° 2005-34156, se puede advertir el contenido de la RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 098-2005-COFOPRI/ CIUDAD 6 del 04/12/2005, así como documentación técnica de planos de trazado y lotización en los que conforme al artículo 11 de la citada resolución se aprueba la modificación del cuadro general de distribución de áreas de A.H. 28 de julio, en las cuales se categoriza con un tipo de uso de otros fines y a manera de servicio público complementario el lote de terreno con un área de 9991.10 m², (Mz A', Lt. 1);
- El tipo de uso erróneamente asignado en tal resolución y documentación técnica conexas, constituye una violación flagrante a los derechos de propiedad inscritos y un contrasentido al principio de seguridad jurídica de los derechos que publicita el Registro Público y la actividad de formalización de COFOPRI;
- Se puede colegir que estamos frente a un manifiesto error en la asignación del tipo de uso asignado al predio P15148333, en el marco del proceso de formalización sobre el AAHH. 28 DE JULIO - Aguas Verdes; sin embargo, al amparo del principio administrativo de principio de verdad material, al principio de predictibilidad o de confianza legítima, al principio de ejercicio legítimo del poder además del principio administrativo de tuitividad; y conforme a las funciones y atribuciones que la ley le confiere a COFOPRI, ante circunstancias similares, la entidad formalizadora está en el deber de efectuar las modificaciones a los actos resolutivos de formalización a efectos de corregir actos de saneamiento físico legal, tal como corresponde en el presente caso;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

- Que, se solicitó ante COFOPRI rectificar el cuadro general de áreas y documentación de formalización pertinente respecto del AAHH. 28 DE JULIO, Mz A Lt. 1-Aguas Verdes - Zarumilla, aprobada mediante RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 098-2005-COFOPRI/CIUDAD6 del 04/12/2005;

Efectos sobre el administrado como consecuencia del tipo de uso erróneo asignado a lote de terreno urbano P15148333

- Sin perjuicio de lo hasta ahora precisado que a la fecha vienen formándose a manera de consecuencias negativas, en tanto se mantiene vigente el tipo de uso erróneo asignado al lote de terreno urbano P15148333, al no poder disponer formalmente de la propiedad (generando altas pérdidas económicas), en la cual se viene desarrollando un proyecto de viviendas de interés social dentro del Programa Techo Propio con código 247-2022-C aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y Licencia de Edificación N° 070-2022/MDAV-SGATYC de fecha 10 de octubre del 2022;
- En ese contexto, precisa que la Municipalidad al decantarse por declarar la nulidad de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC del 31/08/2023, seguirá perjudicando no al actual propietario, sino ahora también a las familias que han adquirido sus viviendas mediante el programa Techo Propio, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, promovido por el gobierno del Perú, toda vez que esta situación ocasionada por un incorrecto saneamiento realizado por COFOPRI, está generando obstáculos en la formalización de los títulos adquiridos por las familias beneficiarias;

Sobre el tipo de uso alegado por los informes municipales que recomiendan la nulidad de oficio

- El titular de la GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, no ha tomado en cuenta que, al momento de solicitar la subdivisión, el predio ya era urbano desde el año 1995 así consta registralmente, tampoco ha tomado en cuenta el certificado de Parámetros Urbanísticos que emitió la propia municipalidad en donde consta que el uso del predio es VIVIENDA (ya no podría decir lo contrario), así como la Licencia de Edificación que otorga el derecho a edificar 98 viviendas de Interés Social, asimismo, según el reglamento de la Ley 29090, están establecidos los requisitos para subdividir un predio urbano, los cuales se han cumplido a cabalidad al momento de la tramitación y emisión de acto resolutivo, no teniendo razón ni sustento para ser calificado como predio con el uso: OTROS FINES DE SERVICIO PÚBLICO COMPLEMENTARIO, no existiendo razón para pretender la nulidad de la subdivisión;
- Por lo que el titular de la GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO solo se ha limitado a analizar la partida generada indebidamente por COFOPRI, su pretensión de nulidad parte de una premisa errada como lo ha demostrado, sin tomar en cuenta que el procedimiento de subdivisión de lote urbano fue iniciado de acuerdo a Ley no existiendo evidencia de ningún vicio que cumpla lo establecido en el artículo 10 de la Ley N° 27444 sobre nulidad del acto administrativo;
- De igual forma se ha cumplido con pagar los impuestos prediales y de arbitrios según los formularios que se hicieran llegar impresos por la misma Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, formularios HR y PU (que significa predio urbano), es decir están pagando impuesto como predio urbano, ya que, esa es la condición real del predio;

Sobre la rectificación de Resolución Jefatural N° 098-2005- COFOPRI/CIUDAD 6

- Que, de manera previa a tomar conocimiento del PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO, respecto de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC del 31/08/2023, con fecha 25/07/2024, se presentó petición de RECTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 098-2005-COFOPRI/CIUDAD 6 DEL 04/12/2005 A EFECTOS DE RECTIFICAR Y/O ACLARAR EL USO DEL PREDIO URBANO CON COD. P15148333, DE USO: OTROS FINES A USO: VIVIENDA Y/O URBANO, la misma que viene siendo tramitada ante la Oficina Zonal de Tumbes COFOPRI, bajo EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO COFOPRI SDG N° 20240047693/SIAE N° 2024048627;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

En consideración a los fundamentos expuestos, el administrado, solicita se declare NO HA LUGAR Y EL CONSECUENTE ARCHIVO DEL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC, o, en su defecto, LA SUSPENSIÓN DEL DEL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC en tanto se encuentra pendiente de pronunciamiento la solicitud de RECTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 098-2005-COFOPRI/CIUDAD 6 DEL 04/12/2005 A EFECTOS DE RECTIFICAR Y/O ACLARAR EL USO DEL PREDIO URBANO CON COD, P15148333, DE USO: OTROS FINES A USO: VIVIENDA Y/O URBANO, la misma que viene siendo tramitada ante la Oficina Zonal de Tumbes COFOPRI, bajo EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO COFOPRI SDG N° 20240047693 / SIAE N° 2024048627 del 25/07/2024, suspensión que deberá mantenerse vigente en tanto se emita pronunciamiento firme y consentido sobre la RECTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 098-2005-COFOPRI/CIUDAD6, que cambió errónea e ilegalmente el tipo de uso del predio urbano de su propiedad sobre el cual se viene desarrollando el importante proyecto de viviendas de interés social;

Que, mediante **INFORME N° 1099-2024/MDAV-GOyDU-GHYZ**, de fecha de recepción 10 de septiembre de 2024, el Gerente de Obras y Desarrollo Urbano emite opinión técnica señalando lo siguiente:

- De la revisión de los actuados se tiene que, con Resolución Jefatural N° D000013-2023-COFOPRI-OZTUMB de fecha 03 de abril del 2023, se resolvió disponer la correlación de la ficha N° 4376 continuada de la Partida Electrónica N° 02001765 del Registro Público de Tumbes – SUNARP, con el predio P15148333, correspondiente al lote 1 de la manzana A' del AA.HH. 28 de Julio, ubicado en el distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes;
- Con Resolución de Alcaldía N° 376-2023-MDAV-ALC de fecha 31 de agosto del 2023, se resuelve aprobar la Sub División del Lote 01 de la Manzana A', ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, a favor del señor José Gerardo Pineda García, uso vivienda, conforme está inscrito en la Partida Registral N° 02001765, Lote Matriz a subdividirse en cien (100) sub lotes, de acuerdo a los linderos y medidas perimétricas que constan en los documentos de áreas técnicas encargadas del trámite, lote matriz inscrito en la Partida Electrónica 02001765, con un área de 9999.45 m2, perímetro de 418.14 ml, colindantes por el frente, en línea recta de 74.07 ml, colinda con el Jr. Los Pinos; por la derecha, en línea recta de 135.00 ml, colinda con el lote 2, I.E.E. N° 69, las Joyitas de Jesús; por la izquierda, en línea recta de 135.00 ml, colinda con terreno Propiedad de Terceros; por el fondo, en línea rectas de 74.07, colinda con la calle S/N;
- Además, se tiene el certificado negativo catastral de fecha 15 de septiembre del 2023, en donde se precisa que se ha realizado la Subdivisión del lote matriz, ubicado en el Jr. Los Pinos Lote 01 de la Mz. A del AA.HH. 28 de julio, distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrito en la partida N° 02001765, aprobada con Resolución de alcaldía N° 376-2023-MDAV-ALC de fecha 31 de agosto del 2023, a favor del Sr. José Gerardo Pineda García;
- Se verifica el certificado literal de registro de propiedad inmueble, publicidad Nro. 2024-2288173, del 10 de abril del 2024, donde se precisa continuación en SARP: P15148333;
- De la misma forma, se tiene el certificado literal publicidad Nro. 2024-2285987, del 10 de abril del 2024, del antecedente registral P15148189, donde se precisa como propietario titular estado peruano y como uso del predio OTROS FINES;
- Que, en la Resolución de Jefatura N° 098-2005-COFOPRI/ CIUDAD 6, de fecha 04 de octubre del 2005, se precisa que, se ha verificado la existencia de manzanas y lotes no aprobados en la lotización inscrita, por lo que resulta procedente su creación y asignación de destino y nomenclatura de manzanas y lotes según plano trazado y lotización de Código N° 051-COFOPRI-2005-TUMBES, entre otros Manzana A', Lote 1, asignación de uso "OTROS FINES";
- Con Informe N° 228-2024-/MDAV-SGATUYC-CELL de fecha 03 de junio del 2024, suscrito por el Ing. César Enrique Lule Luna, en su calidad de Subgerente de Acondicionamiento Territorial Urbanismo y Catastro-MDAV, en relación a la inspección ocular realizada en el predio matriz





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

ubicado en el lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, adjunta el Informe N° 174-2024-AUX-DDUL/CATASTRO-MDAV de fecha 22 de mayo del 2024, suscrito por el Auxiliar de Desarrollo Urbano de la SGATUYC, en el que se dejó constancia que, en mencionado predio se viene desarrollando un proyecto de viviendas de interés social – techo propio, se encuentra ubica en zona urbana, cuenta con edificaciones destinadas para viviendas unifamiliares de 01 y 02 pisos, cuenta con punto de suministro de agua y punto de energía eléctrica, precisando que se cuenta con el servicio de agua potable y desagüe en la zona, energía eléctrica y alumbrado Público;

- Que, el numeral 8 del artículo 3 de la Ley N° 29090, respecto a la Subdivisión de Predio Urbano, establece que, *Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice;*
- Que, el numeral 1 del artículo 3 de la Ley N° 29090, define a la Habilitación urbana como "El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos";
- Que, el artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, respecto a la Habilitación urbana de oficio, establece lo siguiente:

Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

- Que, con Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, modificación de la norma técnica G.040, se definió como aporte, al área y/o superficie de terreno resultante de un proceso de habilitación urbana que se cede de forma obligatoria y gratuita para destinaria a recreación pública y servicios públicos complementarios de educación y otros fines, que se constituyen en bienes inmuebles de dominio público y pueden inscribirse en el Registro de Predios;
- Que, el numeral 1 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece como uno de los vicios del acto administrativo, que causa su nulidad de pleno derecho, "1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias";
- Respecto a la instancia competente para declarar la nulidad, el artículo 11.2, del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019JUS, establece que, "11.2 La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad". Asimismo, el artículo 12, numeral 12.1 y 12.2, de la norma en mención, con relación a los efectos de la declaración de nulidad, establece lo siguiente: **12.1** La declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro. **12.2** Respecto del acto declarado nulo, los administrados no están obligados a su cumplimiento y los servidores públicos deberán oponerse a la ejecución del acto, fundando y motivando su negativa;

Bajo ese contexto, concluye:

- Teniendo en consideración que, la Resolución de Alcaldía N° 376-2023-MDAV-ALC de fecha 31 de agosto del 2023, que resolvió aprobar la Subdivisión del predio ubicado en el lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, en cien (100) sub lotes, lote matriz inscrito en la Partida Electrónica 02001765, ha contravenido lo establecido en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley N° 29090, toda vez que el predio mencionado no corresponde a uno habilitado como urbano, cuyo uso de lote no era el de vivienda, sino a un predio considerado con uso de "otros fines", que constituyen bienes inmuebles de dominio público, por lo que, es de la opinión que, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, se emita la resolución administrativa que declare la nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 376-2023-MDAV-ALC, de fecha 31 de agosto del 2023, que resolvió subdividir el predio, con partida registral SUNARP N° 02001765, continuación en SARP: P15148333, que tiene asignado el uso "OTROS FINES";
- Teniendo en consideración que, con Informe N° 174-2024-AUX-DDUL/CATASTRO-MDAV de fecha 22 de mayo del 2024, el predio matriz ubicado en el lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, se viene desarrollando un proyecto de viviendas de interés social – techo propio, se encuentra ubicado en zona urbana, cuenta con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, cuenta con punto de suministro de agua y punto de energía eléctrica, precisando que se cuenta con el servicio de agua potable y desagüe en la zona, energía eléctrica y alumbrado Público, por lo que, es de la opinión que, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley N° 29090, se apruebe mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz, ubicado en el lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes;





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 218-2024-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 10 de octubre de 2024

- Estando a lo antes expuesto, se ratifica en todos los extremos del Informe N° 828-2024/MDAV-GOYDU-GHYZ de fecha 04 de julio del 2024;

Que, los informes que constituyen los antecedentes son de entera responsabilidad de los funcionarios que los suscriben, constituyendo pronunciamiento técnico y legal de su competencia;

Por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades conferidas en el artículo 20° numeral 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR la **NULIDAD DE OFICIO** de la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC**, de fecha 31 de agosto de 2023, que resolvió aprobar la Sub División del Lote 01 de la Manzana A, ubicado en el Jirón Los Pinos del Asentamiento Humano 28 de Julio, Distrito de Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla, Departamento de Tumbes, a favor del señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA (casado), uso vivienda, conforme está inscrito en la Partida Registral N° 02001765, Lote Matriz a subdividirse en cien (100) sub lotes, por incurrir en la causal establecida en el numeral 1 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, de conformidad a la opinión técnica y legal expuestas en los considerados de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ESTABLECER que la nulidad de la **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 376-2023-MDAV-ALC**, de fecha 31 de agosto de 2023, sólo implica la de los actos sucesivos en el procedimiento, cuando estén vinculados a la misma, de conformidad al numeral 13.1 del artículo 13° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO.- INDICAR que el señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA, deberá iniciar el procedimiento conforme corresponda a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, para su respectiva evaluación.

ARTÍCULO CUARTO.- REALIZAR la devolución de los documentos que correspondan, en atención a la Solicitud de Registro Administrativo N° 2646-2024-UTD, presentada por el señor JOSE GERARDO PINEDA GARCIA, sobre desistimiento y devolución de documentos referidos al pedido de cambio de uso.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR al Gerente de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con las áreas competentes, realizar las acciones administrativas correspondientes, como consecuencia de lo resuelto en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEXTO.- PONER EN CONOCIMIENTO a la Secretaría Técnica de los Procedimientos Administrativos Disciplinarios (PAD) de la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, a fin de que efectúe el correspondiente deslinde de responsabilidades.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- NOTIFICAR la presente Resolución a la Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro, Oficina de Informática, OCI, a la Secretaría Técnica de los Procedimientos Administrativos Disciplinarios (PAD), así como al interesado, para los fines de su competencia.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES

Ing. César Enrique Chapoñán Díaz
ALCALDE
2023 - 2026

