



168  
Ciento Sesenta y Ocho

# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE MANCORA

**"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"**

**RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 032-2010-MDM/AL.**

Mancora, 11 de Febrero del 2010

**VISTO:**

Los Exps. N° 2773-09, de fecha 14 de agosto del 2009, Exp. N° 3120-09, de fecha 10 de setiembre del 2009, y Exp. N° 4328-09, de fecha 28 de diciembre del 2009, presentados por los Srs. Heyner Olórtegui Moreno y Francisco Aurelio Villaruel Benites;

**CONSIDERANDO:**

Que, las Municipalidades son órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia conforme a lo dispuesto en el Art. 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley 27680 - Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre Descentralización, concordado con el Art. II del Título Preliminar y Art. 4° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, mediante solicitud N° 4501, Exp. N° 2773-09, de fecha 14 de agosto del 2009, el Sr. Heyner Olórtegui Moreno solicita el Cambio de Uso sobre un área de 1696.50 m<sup>2</sup> del terreno ubicado en la antigua Carretera Panamericana Norte Km 1215, las Positas, Distrito de Mancora, Provincia de Talara, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y coordenadas de puntos se detallan en la Memoria Descriptiva que corre adjunta al presente expediente administrativo.

Que, mediante solicitud N° 04772, Exp. N° 3120-09, de fecha 10 de setiembre 2009, don José Tomás Terrones Arteaga, apoderado de don Francisco Aurelio Villaruel Benites, formula oposición a la solicitud presentada por el Sr. Olórtegui Moreno, para lo cual adjunta copia de la Escritura Pública de Compra Venta, otorgada por su anterior propietaria doña Leslie Leonila Allende Lavalle, la misma que corre inscrita en la Partida Registral N° 04023878 de Zona Registral N° I, Oficina Registral de Sullana; y demás documentos que acompaña para los fines de su propósito.

Que, con solicitud N° 5641, Exp. N° 4328-09, de fecha 28 de diciembre del 2009, el Sr. Francisco Aurelio Villaruel Benites acude al Titular del Pliego con la finalidad de solicitar el Cambio de Uso de terreno Rural a Urbano, a efectos de construir un Hotel, adjuntando la documentación pertinente, la misma que corre agregada al presente expediente administrativo.

Que, conforme lo prescribe el Art. IV, Numeral 1.9, del Título Preliminar de la Ley N° 27444, "1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...) **1.9. Principio de Celeridad.-** Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE MANCORA OFICINA DE SUB. GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS	
<b>RECEPCION</b>	
Fecha	<u>11-02-10</u>
Hora	<u>9:10 a.m</u>
Firma	<u>Milagros</u>





**R.A. N° 032-2010-MDM/AL.**

**Pág. 02.**

*dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento."*

Dicho principio, "...busca imprimir al procedimiento administrativo la máxima dinámica posible, para alcanzar mayor prontitud entre el inicio y su decisión definitiva, dotando de agilidad a toda la secuencia. (...) En cuanto a la celeridad, debe tratarse que no se trata de una pauta meramente programática sino de una orientación jurídica de ineludible cumplimiento que hace exigible a la Administración, durante toda su labor procesal, que adopte cuantas acciones reporten celeridad al procedimiento."<sup>1</sup>

Conviene precisar que el artículo 149° de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, establece que "La autoridad responsable de la instrucción, por propia iniciativa o a instancia de los administrados, dispone mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión".

Al respecto la doctrina del derecho ha precisado que la acumulación de procedimientos tiene el propósito de que se les trámite en un mismo expediente de manera agregada y simultánea y concluyan en un mismo acto administrativo, evitándose traslados, notificaciones, simplifican la prueba y se limitan los recursos. Es la solución adecuada al principio de celeridad para aquellos casos de que guarden conexión por el administrado partícipe o por la materia pretendida.<sup>2</sup>

Por tal razón, en ejercicio de las competencias que nos atribuye el artículo 149° de la Ley N° 27444, y en salvaguarda del Principio de Celeridad, corresponde acumular los procedimientos administrativos iniciados por el Sr. Heyner Olórtegui Moreno (Exp. N° 2773-09 del 14.08.09), y el Sr. Francisco Aurelio Villaruel Benites (Exp. N° 3120-09 del 10.10.09 y Exp. N° 4328-09 del 28.12.09), al guardar estos procedimientos conexión entre sí.

Que, Al respecto podemos definir al **cambio de uso**, como la probabilidad de modificar la vocación determinada por otra necesidad de la ciudad, con la finalidad de mejorar una función urbana, de tal manera que el resultado solucione y consolide una Zonificación determinada.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, define al **uso de suelo** como la determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote, según la zonificación asignada a los terrenos urbanos de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad.

Que, de conformidad con el Art. 88° de la Ley Orgánica de Municipalidades "corresponde a las Municipalidades Provinciales y Distritales dentro

<sup>1</sup> Cfr. MORON URBINA, Juan Carlos, *Comentarios. Nueva Ley del Procedimiento Administrativo General*, Gaceta Jurídica, Lima, 2001, p.39.

<sup>2</sup> Op. cit., p. 326.



**R.A. N° 032-2010-MDM/AL.**

**Pág. 03.**

del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común. Asimismo, conforme al Art. 89° de la precitada Ley "Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la Zonificación aprobada por la municipalidad Provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal".

Que, tal como se advierte de la documentación que corre agregada al presente expediente administrativo la solicitud de cambio de uso formulada por el Sr. Olórtegui Moreno, obedece a la inscripción que se encuentra tramitando ante SUNARP Piura, la misma que ha sido observada exigiendo como requisito para su inscripción el cambio de uso de predio rústico a urbano.

Que, de otro lado, se advierte también que en el caso del Sr. Villaruel Benites, los documentos que adjunta no coinciden con los datos que figuran en los documentos de la misma naturaleza que obran en la Oficina Registral de Sullana; así por ejemplo, según fluye de la Partida Registral N° 04023878, el área del terreno es de 1000 M2, sin embargo en el Plano Perimétrico Actualizado figura 1696.47 M2, de igual modo el perímetro según Partida Registral es de 130 ml, y en el Plano Perimétrico se consigna 171.21 ML. No obstante, es de mencionar que el tracto sucesivo está debidamente acreditado, según aparece de la citada Partida Registral N° 04023878, habiendo adquirido el bien de su antigua propietaria Srta. Leslie Leonila Allende Lavalles, con fecha 28 de junio del 2007; y sus antecesores de la Comunidad Campesina de Mancora.

Por su parte, el Sr. Heyner Olórtegui Moreno, es co propietario junto con los Srs. Elías Jiménez Valle, Cerila Jimena Roque López de Jiménez y Apolinario Jiménez Valle, según fluye del contrato privado de Compra Venta con Reserva de Propiedad, de fecha 12 de mayo del 2009, siendo la vendedora la Comunidad Campesina de Mancora.

Que, tal como fluye del Informe N° 024-2010-ATD-ECHM-MDM, emitido por el Sub Gerente de Infraestructura y Obras, Arq. Javier Moquillaza Herrera, "... de acuerdo a la reconstrucción de cada poligonal estos se traslapan", es decir, se cubren o se superponen la una a la otra, tal como se observa del Plano Perimétrico de verificación en coordenadas UTM, que ilustra de mejor manera lo aquí referido.

Que, conforme a lo dispuesto por el Artículo 115° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, Inc. 1.- Para la tramitación ordinaria de los procedimientos, es requerido poder general formalizado mediante simple designación de persona cierta en el escrito, o acreditando una carta poder con firma del administrado.

Que, tal como se advierte del contrato privado de compra venta suscrito entre la Comunidad Campesina de Mancora y don Heyner Olórtegui Moreno y otros; estos últimos figuran en calidad de con dóminos, con lo cual la pretensión invocada en la solicitud N° 4501, Exp. N° 2773-09, de fecha 14 de agosto del 2009, presentada por el Sr. Heyner Olórtegui Moreno, sobre Cambio de Uso, requiere necesariamente de





**R.A. N° 032-2010-MDM/AL.**

**Pág. 04.**

la observancia de la formalidad establecida por el Art. 115° Inc. 1 de la norma acotada, lo cual no ha ocurrido, defecto de forma que, aún cuando es subsanable, impide igualmente un pronunciamiento de fondo por cuanto de acuerdo a lo informado por el Sub Gerente de Infraestructura y Obras, la poligonal que encierra el área de terreno cuyo cambio de uso se solicita, se superpone con la propiedad inmueble del Sr. Francisco Aurelio Villaruel Benites.

Que, en cuanto a la solicitud de Cambio de Uso formulada por el Sr. Francisco Villaruel Benites, es de advertir que según fluye de la Partida Registral N° 04023878, dicho inmueble rústico tiene un área de 1000 M<sup>2</sup>, siendo que en la realidad existe un área de 1696.35 M<sup>2</sup>, existiendo igualmente diferencia en el perímetro, y superposición de áreas, según aparece del Informe N° 107-2010-SGIO-MDM, en el que se adjunta Plano de superposición de áreas, lo que en buena cuenta impide un pronunciamiento ajustado a derecho.

Que, mediante Informe Legal N° 022-2010-DAJ-MDM, de fecha 05 de Febrero del 2010, el Director de Asesoría Jurídica opina que se declare PROCEDENTE la solicitud formulada por la administrada Cándida Castro Mogollón de Bazán, sobre Pago de Arbitrios Municipales e IMPROCEDENTE la Oposición formulada por la Sra. Nimia Peña Lama a dicha pretensión.

Estando a lo expuesto, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por el Art. 20° Inc. 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** lo solicitado por el Sr. **HEYNER OLÓRTEGUI MORENO**, sobre Cambio de Uso del inmueble ubicado en la antigua carretera Panamericana Norte, altura Desembarcadero Artesanal-Mancora, de un área de 1696.50 M<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** lo solicitado por el Sr. **FRANCISCO AURELIO VILLARUEL BENITES**, sobre Cambio de Uso de inmueble ubicado en la antigua carretera Panamericana Norte, altura Desembarcadero Artesanal-Mancora, de un área de 1696.47 M<sup>2</sup> y Perímetro de 171.21 ML.

**ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Sub Gerencia de Infraestructura y Obras, el cumplimiento de la presente resolución.

**ARTÍCULO CUARTO.- TRANSCRIBIR**, el contenido de la presente resolución a las partes interesadas y demás áreas de la municipalidad para los fines administrativos correspondientes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANCORA  
*R. FIESTADU*  
Victor Martin Fiestas Varqa  
ALCALDE

