

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°298-2022-MDM/ALC

Máncora, 22 de diciembre del 2022

VISTO:

Acuerdo de Concejo Municipal N°046-2022-MDM/CM de fecha 01 de diciembre del 2022.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los artículos II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, consagra que las municipalidades son Órganos de Gobierno Promotores del Desarrollo Local, con personería de Derecho Público con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;

Que, el Art. 9° de la LOM, se contemplan las atribuciones del Concejo Municipal, siendo que en los numerales 4 y 5 dice lo siguiente: **4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales: las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley. 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;**

Que, el Art. 41° de la LOM, señala que los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional;

Que, el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo, nos dice que:

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones (...):

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:
3.6.1. Habilitaciones urbanas",

Que, el inciso 9 del artículo 4° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA - que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones - nos dice que son las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, quienes tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 24° del mismo cuerpo normativo, respecto a las Habilitaciones Urbanas de oficio nos dice que: "Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL" RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°298-2022-MDM/ALC

encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana. La Habilidadación Urbana de Oficio también puede ser impulsada por los propietarios de predios que figuren en el registro municipal como urbanos y se mantengan en los registros públicos como rústicos, aun cuando cuentan con obras y servicios similares a las áreas urbanas inmediatas. Los requisitos y condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación".

Que, el objetivo del procedimiento de habilitación urbana de oficio, es regularizar el saneamiento físico legal de los predios de propiedad privada y/o estatal que no hayan sido sujetos de procesos de habilitación urbana, pero que sin embargo, cuentan con lotes y sobre ellos se han desarrollado edificaciones definitivas, con vías vehiculares veredas pavimentales redes de agua potable, alcantarillado y redes eléctricas, que le dan carácter de urbano, permitiendo identificarse para su posterior inscripción e independización de lotes cuando es el caso;

Que, el Art. 9° de la LOM, se contemplan las atribuciones del Consejo Municipal, siendo que en los numerales 4 y 5 dice lo siguiente:

4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales: las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.
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;

Que, el Concejo Municipal de acuerdo a sus atribuciones tiene una total injerencia en el Acondicionamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Urbano, en tal sentido, tratándose de habilitaciones urbanas que involucran directamente a sus atribuciones debemos entender que el cambio de uso producto de una habilitación urbana de oficio debe contar con la autorización del Concejo Municipal, para que posteriormente éste autorice al Titular del Pliego a fin de que expida el acto resolutorio donde se apruebe el cambio de uso por habilitación urbana de oficio.

Que, mediante la documentación presentada con registro de expediente N°4024 de fecha 09.12.2022, el administrado Oscar André Díaz Rossello solicita cambio de uso de terreno rustico a urbano del predio ubicado en la Calle S/N del AA.HH. Nuevo Máncora, distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito con Partida Electrónica N°11092153 Zona Registral N°I- Sede Piura – Oficina Registral Sullana.

Que, mediante Informe N°069-2022-PTDCCU-GJCN-DIDU-MDM de fecha 12 de abril del 2022, emitido por el personal técnico, menciona en el punto 3.1 de su informe técnico, refiriéndose a que: "se ha constatado in situ las medidas perimétricas y área que se indican en el documento de propiedad de su predio ubicado en la Calle S/N del AA.HH. Nuevo Máncora, distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito con Partida Electrónica N°11092153 Zona Registral N°I- Sede Piura – Oficina Registral Sullana. La zona se encuentra consolidada cuenta con un total de 22 mz y 370 lotes; cabe mencionar que estos datos son producto del trabajo realizado por esta entidad donde más del 90% de lotes que conformen dichas manzanas, cuentan con servicios públicos domiciliarios, como son los servicios de agua, energía eléctrica, desagüe y telecomunicaciones. Asimismo, se verificó que estas cuentan con construcciones de material noble, material rústico, entre otros, con áreas no menos a 25 m2 (...)" En el punto 3.2 menciona que dicho trámite (cambio de

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL" RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°298-2022-MDM/ALC

uso de predio rustico a urbano) no se encuentra estipulado en el TUPA y de acuerdo a los planos elaborados por el CONSORCIO TIG, en lo que concierne a la zonificación, dicha zona en el que se ubica el predio se ha considerado Residencial Densidad Media.



Que, mediante Informe N°0143-2022-DCCU-MDM, de fecha 12 de abril del 2022, emitido por el Jefe del Departamento de Catastro y Control Urbano, informa al Jefe de la División de infraestructura y Desarrollo Urbano, que el predio matriz materia de estudio SI CUMPLE con las condiciones establecidas en la Habitación Urbana de Oficio, asimismo este departamento recomienda la opinión técnica de la Oficina de Defensa Civil, para determinar la vulnerabilidad del predio materia de estudio, expediente que se alcanza para continuar con el procedimiento administrativo correspondiente.



Que, mediante Informe N° 304-2022-DIDU-MDM, de fecha 19 de abril del 2022, emitido por el Jefe de la División de infraestructura y Desarrollo Urbano, deriva el expediente administrativo materia de análisis a la Oficina Defensa Civil para su opinión técnica correspondiente.



Que, mediante Informe N° 176-2022-MDM/ODCYGRD-WMCHT, en cual el Jefe del área de Defensa Civil y Gestión de Riesgos de Desastres emite su de defensa Civil y Gestión de Riesgos de Desastres emite su análisis y opinión técnica de acuerdo a la inspección concluyendo que el presente informe esta direccionado a los riesgos en que se encuentra expuesto el predio, para lo cual opina que el lote de terreno NO SE ENCUENTRA EN RIESGO, ante la posible ocurrencia de lluvias intensas, que causarían daños a la integridad física y perdida de bienes materiales de las personas involucradas y que además se encuentra en una zona ya poblada de manera urbana.



Que, mediante Informe N° 808-2022-DIDU-MDM, de fecha 16 de noviembre del 2022, emitido por el Jefe de la División de infraestructura y Desarrollo Urbano, remite su opinión PROCEDENTE respecto a la solicitud del administrado Oscar Andre Diaz Rossello sobre cambio de uso de terreno rustico a urbano del predio ubicado en la Calle S/N del AA.HH. Nuevo Máncora, distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito con Partida Electronica N°11092153 Zona Registral N°I- Sede Piura – Oficina Registral Sullana, cumpliendo con los requisitos de acuerdo a la ley y con las opiniones técnicas correspondientes.



Que, la Unidad de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 347-2022-UAJ-MDM/JHMC, de fecha 25 de noviembre 2022, concluye que: (i) Todo cambio de uso de un predio rústico a urbano, es producto de una habilitación urbana, en este caso una de oficio; (ii) Para las solicitudes de cambio de uso de predio rústico a urbano se proceda conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N°029-2019 VIVIENDA - que aprueba el reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, donde se regula el procedimiento de habilitación urbana de oficio, sin efectuar cobro alguno por no encontrarse regulado dicho procedimiento; (iii) Las áreas técnicas especializadas propongan la creación de una ordenanza municipal del procedimiento de habilitación urbana de oficio sustentado en el plan de desarrollo urbano y de ser necesaria su actualización o modificación de este; por consiguiente, sea propuesta por dichas áreas; y (iv) Se considere dentro de la agenda de sesión de concejo (la que corresponda), como tema prefijado, la aprobación o no por parte del concejo municipal del cambio de uso de predio rústico a urbano producto de la habilitación urbana de oficio solicitado por Oscar Andre Diaz Rossello solicita cambio de uso de terreno rustico a urbano del predio ubicado en la calle S/N del AA.HH. NUEVO MÁNCORA, Distrito de Máncora, Provincia de Talara, Departamento de Piura, inscrito

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL" RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°298-2022-MDM/ALC

con Partida Electrónica N°11092153, para lo cual deberá autorizar al alcalde distrital de esta municipalidad la expedición del acto resolutivo.

Que, mediante Acuerdo de Concejo Municipal N°046-2022-MDM/CM de fecha 01 de diciembre del 2022, el concejo municipal por voto unánime aprobaron el Dictamen N10-2022-CODUIYSFLAHYACC, que en líneas generales aprueba el cambio de uso de predio rustico a urbano solicitado por el administrado Oscar Andre Días Rossello del predio ubicado en la calle S/N DEL AA.HH. NUEVO MÁNCORA, Distrito de Mancora, Provincia de Talara, Departamento de Piura, Inscrito con Partida Electrónica N°11092153 Zona Registral N°I- Sede Piura – Oficina Registral Sullana.

En consecuencia, y de conformidad a los argumentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, y en uso de las facultades y atribuciones conferidas por el inciso 6 del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, con las visaciones correspondientes;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: APROBAR EL CAMBIO DE USO DE PREDIO RUSTICO A URBANO SOLICITADO POR EL ADMINISTRADO OSCAR ANDRE DÍAZ ROSSELLO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE S/N DEL AA.HH. NUEVO MÁNCORA, DISTRITO DE MÁNCORA, PROVINCIA DE TALARA, DEPARTAMENTO DE PIURA, INSCRITO CON PARTIDA ELECTRONICA N°11092153 ZONA REGISTRAL N°I- SEDE PIURA – OFICINA REGISTRAL SULLANA.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE a la presente resolución de alcaldía a la parte interesada, así como a las diferentes áreas competentes; y al servidor responsable para la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad (www.munimancora.gob.pe). 818-14-11-1900

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÁNCORA
Jose Alexander Ramirez
2022