



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CANOAS DE PUNTA SAL

“Año del Bicentenario, de la Consolidación de Nuestra Independencia, y de la
Commemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho”.

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC.

Canoas de Punta Sal, 26 de noviembre del 2024.

VISTOS:

La Solicitud S/N con Exp. Reg. N° 2546, del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez, el Informe N° 252-2024-MDCPS-GDUR-SGCPUR/CJHA de la Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, el Informe N° 609-2024/MDCPS-GDUR-HJZY de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, el Informe N° 367-2024-MDCPS-GAJ-MJQS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 440-2024/SG.CPUR-MDCPS de la Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, el Informe N° 731-2024/MDCPS-GDUR-HJZY de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Informe N° 414-2024-MDCPS-GAJ-JWV de la Gerencia de Asesoría Jurídica e Informe N° 711-2024-MDCPS-GM-MJQS de Gerencia Municipal; a folios 70;

CONSIDERANDOS:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194° modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los Gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma indicada que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;

Que, la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal es una entidad con personería jurídica de derecho público y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; goza de Autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia. Ejerce actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico y de conformidad a la Constitución Política del Perú;

Que, mediante la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y modificada por los Decretos Legislativos N° 1225 y N° 1426, y por la Ley N° 30494, Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se estableció el marco legal que regula los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

Que, según la Ley N° 29090, en el artículo 24° establece que las municipalidades distritales y las provinciales, en el ámbito de su competencia, 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 registra! del cambio de uso de suelo rústico a urbano;

Que, de conformidad con el artículo 1° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado mediante Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN), regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de

Creada el 03 de Abril de 2006
mediante Ley N° 28707
RUC: 20324454030



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CANOAS DE PUNTA SAL

"Año del Bicentenario, de la Consolidación de Nuestra Independencia, y de la
Commemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho".

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC.

Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral;

Que, de conformidad con el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, en el artículo 41° sobre Habilitación Urbana de Oficio, señala en el numeral 41.1) que las Municipalidades distritales y las provinciales, 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 electrónica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen de la inscripción registral de cambio de uso de suelo rústico a urbano; inciso 41.3 El 90 % de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por estas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados;

Que, de conformidad con el artículo 44° del referido Reglamento, señala que la Procedencia de la Habilitación Urbana de oficio, el predio matriz identificado para ser objeto de habilitación urbana de oficio cumple con las siguientes condiciones:

- Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- 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 es del 90% de total del área útil del predio matriz.
- Estar definido el manzaneamiento y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad respectiva.
- En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutado la condición 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.

Que, en concomitancia con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en el artículo IV sobre Principios del Procedimiento Administrativo, establece que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

- Numeral 1.1) establece que el Principio de Legalidad determina que 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";
- Numeral 1.7) señala que el Principio de Presunción de Veracidad, establece que, en la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

Que, mediante la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, establece los principios aplicables a todo procedimiento administrativo que se hubiese desarrollado como parte del ejercicio de la Función Administrativa del Estado. En el referido caso nos referimos al Principio de Presunción de Veracidad de los documentos y declaraciones juradas presentadas por los particulares durante un procedimiento administrativo. Ello implicaba que, en todo procedimiento, debía presumirse que

Creada el 03 de Abril de 2001
mediante Ley N° 28707
RUC: 20324454030



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CANOAS DE PUNTA SAL

"Año del Bicentenario, de la Consolidación de Nuestra Independencia, y de la
Commemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho".

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC.

los documentos presentados y las declaraciones formuladas por los administrados se encontraban conforme a lo prescrito por ley y respondían a la verdad de los hechos que afirmaban;

Que, mediante Informe N° 609-2024/MDCPS-GDUR-HJZY, de fecha 11 de setiembre del 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, solicita a la Gerencia Municipal, la Aprobación mediante Acto Resolutivo del Expediente N° 2546, sobre el cambio de uso de suelo rústico a urbano respecto al predio rural Cambio de Uso de Predios que recaen sobre la partida antes acotada, cuyo propietario es el administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez, el cual concluye y recomienda que se proceda con el trámite de aprobación y cambio de uso rustico a privado al cumplir el expediente con las formalidades descritas en la normativa vigente, ya que cuenta con anteproyecto aprobado con Resolución Directoral Regional N° 025-2017-**GOB-REG-TUMBES-DIRCETUR-DR-T**, así como con propiedad registral inscrita en la Partida N° 11032689, asiento C0001, a nombre de Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez;

Que, mediante Informe N° 440-2024/SG.CPUR-MDCPS, la Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, la Opinión Técnica respecto Respuesta de solicitud de emisión de Certificado de Búsqueda Catastral referente al expediente administrativo de cambio de uso de predios, el cual detalle lo siguiente:

La Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano Y Rural, ha realizado la revisan técnica de la documentación anexada de búsqueda catastral de los predios de las partidas electrónicas antes mencionadas, en donde se especifica lo siguiente;

DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 110326689, según el Certificado de Búsqueda Catastral, indica en el ítem 3 que, el predio solicitado en Búsqueda Catastral no se encuentra incorporado en el registro de predios, ni inventariado en la BGR de la Oficina Registral Tumbes (ORT) de la SUNARP. Se encuentra totalmente de manera gráfica, en el ámbito del predio denominado hacienda Quebrada Seca registrado en la Partida N° 04003815-ORT.

Del mismo modo, señala que se realizó la búsqueda del pedido en la Base Gráfica Registral SUNARP, constatándose que sí se encuentra registrado. Así mismo, se observó que cuenta con un área de 5,1881 ha y un perímetro de 1,238.21 ml.

Para finalizar concluye que, de acuerdo a la verificación realizada se infiere que el expediente se encuentra desactualizado, asimismo en la búsqueda catastral indica que no se determinaron otros periodos inscritos en esa jurisdicción;

Que, mediante Informe N° 731-2024/MDCPS-GDUR-HJZY, la Gerencia de Desarrollo Urbano Y Rural concluye que, de acuerdo a la verificación realizada se infiere que el expediente se encuentra desactualizado, asimismo en la búsqueda catastral indica que no se determinaron otros periodos inscritos en esa jurisdicción;

Que, en base a los Informes N° 252-2024-MDCPS-GDUR-SGCPUR/CJHA, se declara la factibilidad para lo solicitado para la emisión de la Resolución de Cambio de Uso de Predio Rustico a Predio Urbano del administrado solicitante; y en base a la conclusión del Informe N° 440-2024/SG.CPUR-MDCPS e Informe N° 731-2024/MDCPS-GDUR-HJZY, se detalla que, de acuerdo a la verificación realizada se infiere que el expediente se encuentra desactualizado, asimismo en la búsqueda catastral indica que no se determinaron otros periodos inscritos en esa jurisdicción;

Que, con Informe N° 414-2024-MDCPS-GAJ-JWV, de fecha 18 de noviembre del 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica remite al Gerente Municipal, sobre la solicitud de cambio de uso de predios de la

Creada el 03 de Abril de 2006
mediante Ley N° 28707
RUC: 20324454030



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CANOAS DE PUNTA SAL

“Año del Bicentenario, de la Consolidación de Nuestra Independencia, y de la
Commemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho”.

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC.

Partida Electrónica N° 11032689, del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez, en el cual concluye y recomienda que:

PRIMERO: APROBAR, el CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689, ubicado en el Lote 90B-01 del distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento Tumbes, de propiedad del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez, según el Informe N° 252-2024-MDCPS-GDUR-SGCPUR/CJHA, de la Sub Gerencia de Catastro Planeamiento Urbano y Rural, la cual efectuó la inspección y señaló que el área se encuentra consolidada y se ajusta a los planos, considerando factible lo solicitado para la emisión de la Resolución de Cambio de Uso de Predio Rustico a Predio Urbano y lo esgrimido en el presente informe.

Que, con Informe N° 711-2024-MDCPS-GM-MJQS, de fecha 20 de noviembre del 2024, la Gerencia Municipal solicita a alcaldía se autorice a la Sub Gerencia de Secretaría General, proyecte el acto resolutorio de aprobación de CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689, ubicado en el Lote 90B-01 del distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento Tumbes, de propiedad del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez;

En atención a las consideraciones expuestas, y con las facultades que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR el CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO del Predio con P.E. N° 11032689, ubicado en el Lote 90B-01 del distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento Tumbes, de propiedad del administrado Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez, según el Informe N° 252-2024-MDCPS-GDUR-SGCPUR/CJHA, y lo esgrimido en los demás informes técnicos que obran en el expediente administrativo, según el siguiente detalle:

PROPIETARIO: SR. LUIS ALBERTO GONZALES ORBEGOSO RODRIGUEZ

LOTE INSCRITO P.E. N° 11032689

UBICACIÓN: Predio ubicado en el Lote 90B-01 del distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento Tumbes.

POR EL NORTE: Colinda con propiedad del Gobierno Regional de Tumbes, el cual comprende los vértices L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z Y A1, conformados por un tramo de la línea quebrada de dieciséis (16) tramos.

POR EL SUR: Colinda con propiedad del Gobierno Regional de Tumbes, el cual comprende los vértices A, M1, L1, K1, J1, I1, H1, G1 Y F1, conformados por un tramo de la línea quebrada de nueve (9) tramos

POR LA ESTE: Colinda con propiedad del Gobierno Regional de Tumbes el cual comprende los vértices F1, E1, D1, C1, B1, A1, conformados por un tramo de la línea quebrada de seis (6) tramos.

POR EL OESTE: Colinda con Carretera Panamericana Norte y propiedad del Gobierno Regional de Tumbes el cual comprende los vértices B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L, conformados por un tramo de la línea quebrada de once (11) tramos.

ARTÍCULO SEGUNDO: APRUÉBESE, en aditamento la MEMORIA DESCRIPTIVA, el PLANO PERIMÉTRICO y PLANO DE UBICACIÓN que como anexos forman parte integrante y sustancial del presente acto resolutorio.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CANOAS DE PUNTA SAL

“Año del Bicentenario, de la Consolidación de Nuestra Independencia, y de la
Commemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho”.

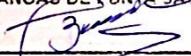
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 361-11-2024/MDCPS-ALC.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente acto resolutivo al administrado solicitante Sr. Luis Alberto Gonzales Orbegoso Rodriguez.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR, el presente acto resolutivo a Gerencia Municipal y Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y Sub Gerencia de Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, para conocimiento y cumplimiento; de acuerdo a las competencias que han sido conferidas en los instrumentos de gestión de la entidad.

ARTICULO QUINTO: DISPONER, que la Unidad de Informática y Sistemas, deberá encargarse de la publicación del presente acto resolutivo en el portal web de la entidad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHIVASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CANOAS DE PUNTA SAL

Lic. Francisco Javier Pazo Eche
ALCALDE

