



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAMBOGRANDE

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 447-2025-MDT-A.

Tambogrande, 09 de abril del 2025

VISTOS:

Carta N° 087-2025-KMNO de fecha 19 de marzo de 2025; Informe N° 266-2025-SGCySFL-MDT de fecha 19 de marzo de 2025, la Subgerente de Catastro y Saneamiento Físico Legal cambio de Uso Rustico a Urbano del Mercado del Distrito de Tambogrande; Informe N° 0626-2025/MDT-GIyC de fecha 03 de abril del 2025, el Gerente de Infraestructura y Catastro, solicita opinión legal; Informe Legal N° 354-2025-MDT-OGAJ de fecha 07 de abril de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972-Ley Orgánica de Municipalidades establece que 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 las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico. Por su parte, el artículo 26° del mismo cuerpo normativo establece que la administración municipal se rige por los principios de legalidad, economía, transparencia, simplicidad, eficacia, eficiencia, participación y seguridad ciudadana, y por los contenidos en la Ley N.°27444;

Que, el artículo 1° del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General-Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, define en su inciso 1.1, que son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta;

Por otro lado, tenemos el TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N 29090, LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA que en su artículo 24° prescribe: 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 rustico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existe áreas destinadas a recreación pública educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio a 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:

- Encontrarse 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 será del 90% del total del área útil del predio matriz.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAMBOGRANDE

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 447-2025-MDT-A.

Tambogrande, 09 de abril del 2025

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 riego 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 matices copropiedad a coposesión basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos. 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 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, mediante Carta N°087-2025-KMNO de fecha 19 de marzo de 2025, el Arq. Kenny Marlon Neira Otoy, sobre el cambio de Uso Rústico a Urbano del Mercado del Distrito de Tambogrande, concluye que el terreno al cumplir con los requisitos mínimos para convertir un terreno rústico en lo que establece el artículo 24°, Habilitaciones Urbanas de Oficio de la Ley 29090 Regulación de Rústico a Urbano aprobado mediante Resolución Municipal de Alcaldía. Por otro lado, señala que al haber discrepancia entre el área inscrita y el área gráfica (referencial), se debe considerar el área inscrita en la partida registral N° 04004888 la cual es de 5.790 Ha;

Que, mediante Informe N° 0266-2025-SGCySFL-MDT, de fecha 19 de marzo de 2025, la Subgerente de Catastro y Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Distrital de Tambogrande, sobre el cambio de uso de rústico a urbano del mercado del Distrito de Tambogrande, señala que el terreno se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Tambogrande, tal y como indica el título de dominio de la Partida N°04004888, indicando como dirección en Predio Rustico-Parcela T-15.8-4 en el distrito de Tambogrande, Provincia de Piura, Departamento de Piura, con un área de 5.790 has, el cual tiene los siguientes linderos:

- > Por el norte Parcela de Don Edgardo Seminario G-H y mide 265.20 H
- > Por el sur Parcela de Don Ismael Crisanto. A-B y mide 199,20ml
- > Por el este Carretera Tambogrande-Sullana, H.A y mide 207,25ml
- > Por el oeste AA.HH Andrés Razuri B-C mide 53,00 ml. C-D mide 55.25m D-E mide 45.00m y E-F mide 64.75m

El terreno asignado como Predio Rustico- Parcela T-15,8-42A, Tambogrande, según Partida Registral N°04004888, cuenta con los servicios básicos de agua, alcantarillado, electrificación, pistas y veredas, tiene como vías de acceso principal la Av. Ignacia Shaeffer, y vías secundarias Jr. Luis Freyre y Jr. S/N. por tanto, se tiene la necesidad de realizar el cambio de uso de rural a urbano encontrándose dentro del ámbito de intervención del Plan de Desarrollo urbano 2020 - 2030, aprobado por O.M. N°0382-00-CMPP, lo cual indica en el Mapa de Zonificación de Usos como **COMERCIO ZONAL (CZ)**, lo cual se anexa el Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso indicando las actividades compatibles con la zonificación;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAMBOGRANDE
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 447-2025-MDT-A.



Tambogrande, 09 de abril del 2025

Así mismo se encuentra emplazado el aporte vial para el eje principal de la Av. Tambogrande-Sullana- Sección Arterial SECV-05 del mapa de sistema vial primario, en la Lamina PE-3.4.1 del Plan de Desarrollo Urbano Tambogrande 2020 -2030. Y que según el análisis urbanístico del predio rustico en materia, cuenta con 5.286 ha. De área comercial y de 0.5034 de aporte vial, resultado que se obtiene de la habilitación urbana de oficio de la P.E. N° 04004888.

De igual forma señala que, es preciso mencionar que dicho terreno está formulado el proyecto denominado "MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ACCESIBILIDAD A LA ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD EN MERCADO DE ABASTOS DISTRITO DE TAMBOGRANDE DE LA PROVINCIA DE PIURA DEL DEPARTAMENTO DE PIURA" por lo que una de los principales requisitos para la ejecución del proyecto es el Saneamiento Físico Legal; Concluyendo que el terreno cumple con los requisitos mínimos para convertir un terreno rústico en lo que establece el Artículo 24° Habilitaciones Urbanas de oficio de la ley N°29090 Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias, se es necesario el cambio de uso de rustico a urbano aprobado mediante Resolución Municipal de Alcaldía;

Que al haber discrepancia entre el área inscrita y el área grafica (referencial) se debe considerar el AREA INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL N°04004888 LA CUAL ES DE 5.790 HA;

Anexa la siguiente información:

- Memoria descriptiva del proyecto MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ACCESIBILIDAD A LA ADQUISICION DE PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD EN MERCADO DE ABASTOS DISTRITO DE TAMBOGRANDE DE LA PROVINCIA DE PIURA DEL DEPARTAMENTO DE PIURA.
- Partida Registral N° 04004888
- Mapa de Zonificación de Los Usos de Suelo
- Memoria descriptiva del terreno
- Plano perimétrico inscrito en SUNARP
- Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso.

Que, mediante Informe N° 0626-2025/MDT-GIyC de fecha 03 de febrero de 2025, el Gerente de Infraestructura y Catastro por lo descrito en su informe, en base a la documentación presentada por la Sub Gerencia de Catastro y Saneamiento Físico Legal, deriva los actuados a la Oficina General de Asesoría Jurídica a fin de Solicitar Opinión Legal, con respecto al CAMBIO DE USO DE RUSTICO A URBANO DEL MERCADO DEL DISTRITO DE TAMBOGRANDE, ya que, el terreno al cumplir con los requisitos mínimos para convertir un terreno rustico en lo que establece el Artículo 24° Habilitaciones Urbanas de Oficio, de la ley N°29090 Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias, es necesario el cambio de uso rustico a urbano aprobado mediante Resolución Municipal de Alcaldía;

Que, mediante Informe Legal N° 354-2025-MDT-OGAJ de fecha 07 de abril de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye se declare procedente el Cambio de Uso de Rustico a Urbano del Mercado del Distrito de Tambogrande, toda vez que cumple con los requisitos mínimos para convertir un terreno rustico a urbano, conforme lo establece el TUO de la Ley N° 29090 precisamente en su Artículo 24°, para lo cual se deberá emitir la respectiva Resolución Municipal de Alcaldía, debiéndose continuar con el trámite respectivo;

Que, mediante Proveído S/N de fecha 09 de abril de 2025, emitido por la Gerencia Municipal derivado a la Oficina General de Secretaria y Gestión Documentaria para emitir el Acto Resolutivo según corresponda;

3



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAMBOGRADE
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 447-2025-MDT-A.



Tambogrande, 09 de abril del 2025

Que siendo así; de conformidad con los argumentos antes esbozados, el titular de la entidad ejerce su actuación de conformidad con lo establecido en el Artículo 20.6°, de la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual refiere que, dentro de las Atribuciones del Alcalde, están: "Dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas". En el mismo sentido, el Artículo 39°, sobre Normas Municipales, dice a letra: "(...) El alcalde ejerce las funciones ejecutivas de gobierno señaladas en la presente ley mediante decretos de alcaldía. Por resoluciones de alcaldía resuelve los asuntos administrativos a su cargo", esto concordante con lo establecido en el Artículo 43° del mismo cuerpo legal";

Que, con las visas de Gerencia Municipal, Oficina General de Asesoría Jurídica, Gerencia de Infraestructura y Catastro, Sub Gerente de Catastro y Saneamiento Físico Legal, en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR procedente el Cambio de Uso de Rustico a Urbano del Predio Inscrito en la Partida N°04004888, toda vez que cumple con los requisitos mínimos para convertir un terreno rustico a urbano, conforme lo establece el TUO de la Ley N° 29090 precisamente en su Artículo 24°, con un área inscrita en la Partida Registral N°04004888 la cual es de 5.790 HA.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente Resolución a Gerencia Municipal, Oficina General de Asesoría Jurídica, Gerencia de Infraestructura y Catastro, Sub Gerencia de Catastro y Saneamiento Físico Legal y demás áreas interesadas en el modo y forma de Ley.

ARTICULO TERCERO. – ENCARGAR, a la Oficina General de Secretaria y Gestión Documentaria, la distribución y/o notificación de la presente a las instancias correspondientes; asimismo la publicación de la presente Resolución de Alcaldía, en el portal Web de la Municipalidad Distrital de Tambogrande: <https://www.munitambogrande.gob.pe>

REGISTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAMBOGRADE

Segundo Gregorio Meléndez Zurita
ALCALDE