



Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC

Máncora, 28 de noviembre del 2023.



VISTOS:

El Expediente N° 1470 del 10 de abril de 2023, el Proveído de Alcaldía del 10 de abril de 2023, el Proveído del Departamento de Catastro del 11 de abril de 2023, el Informe N° 004-2023-PTDCCU-AHS-DIDU-MDM del 04 de julio de 2023, el Informe N° 267-2023-DCCU-MDM del 04 de julio de 2023, el Proveído de Gerencia Municipal del 09 de agosto de 2023, el Informe N° 169-2023-MDM/STDCYGRD-WMCHT del 25 de agosto de 2023, el Proveído N° 105-08-2023-MDM-DVSC.GA.OCLE del 29 de agosto de 2023, el Informe N° 338-2023-DCCU-MDM del 31 de agosto de 2023, el Proveído de Gerencia Municipal del 03 de octubre de 2023, el Informe N° 396-2023-UAJ-MDM/GMY de fecha 04 de octubre de 2023, la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 28 de noviembre de 2023, sobre **CAMBIO DE USO DE PREDIO RUSTICO A URBANO SOLICITADO POR EL SEÑOR JOSE MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTELA**, y;



CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Art. 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los Art. II y VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N.º 27972, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y siendo que las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Principio de Legalidad previsto en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que la autoridad administrativa debe ceñirse dentro de los márgenes que establece la normatividad vigente, con la finalidad de observar inexorablemente sus alcances; siendo así busca que la administración pública cumpla con las normas legales aplicables al presente caso;

Que, el Art. 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N°27972, establece que los acuerdos de concejo son decisiones que toma el concejo Municipal referidos a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresa la voluntad del Órgano de Gobierno para practicar un determinado acto, sujetarse a una conducta o norma;

Que, en estación despacho de la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 28 de noviembre del 2023, visto los siguientes documentos:

- Que, mediante Expediente N° 1470 del 10 de abril de 2023, el Sr. Jose Miguel Florez Estrada Pimentel solicitó el cambio de uso Rustico a Urbano del predio inscrito en P.E N°04023874 del registro de Propiedad Inmueble de Piura, Oficina Registral de Sullana, para tal efecto cumple con anexar lo siguiente:
 - Copia de DNI
 - Copia Literal de Propiedad Inmueble
 - Plano Perimétrico
 - Memoria Descriptiva
 - Recibo de pago

- Que, mediante el Proveído de Alcaldía del 10 de abril de 2023, el Despacho de Alcaldía remite el expediente al Departamento de Catastro para la atención correspondiente a lo solicitado por el administrado.



1



Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC



- Que, mediante el Proveído del Departamento de Catastro del 11 de abril de 2023, el Jefe del Departamento de Catastro remite el expediente al Personal Técnico del Área de Catastro, el expediente para la inspección correspondiente.
- Que, mediante Informe N° 004-2023-PTDCCU-AHS-DIDU-MDM de fecha 04 de julio del 2023, el personal técnico del Departamento de Catastro y Control Urbano de la MDM, después de realizar constatación *IN SITU* del predio, concluye lo siguiente:



CONCLUSIÓN:

- Se concluye que el trámite no está contemplado en TUPA, Según lo mencionado en el punto 2.3 del presente informe, así mismo, se sugiere reiterar el pedido de modificación Y/O actualización del TUPA vigente para evitar controversias administrativas.
- Se concluye que el predio materia de estudio se encuentra dentro de zona urbana, según lo indicado en el punto 2.8 del presente informe; cabe mencionar el predio se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 1213+520 al 1213+767, de la ANTIGUA CARRETERA PANAMERICANA NORTE, margen derecha de Sur a Norte del Distrito de Máncora, inscrito con P.E 04023874 de la Oficina Registral de Sullana.
- CONTINUA INFORME N°.004-2023-PTDCCU-AHS-DIDU-MDM
- Por lo antes mencionado, y lo indicado en los puntos 2.4. 2.5. 2.6, 2.7, y 2.8, del presente informe se concluye, que el predio se encuentra en una zona
- consolidada.
- se concluye que dicha zona en el que se ubica el predio se ha considerado zona turística, de acuerdo, a los planos elaborados por el Consorcio TIG, en lo que concierne a la zonificación, se sugiere coordinar con quien corresponda para actualizar dicha zonificación ya que dicho proyecto data del 2005.

2



- Que, mediante el Informe N°267-2023-DCCU-MDM del 04 de julio de 2023, el Jefe del Departamento de Catastro y Control Urbano, informa al Gerente Municipal que el predio matriz en materia de estudio **SI CUMPLE** con las condiciones establecidas en la **Habilitación Urbana de oficio**, asimismo, solicita opinión técnica de la oficina de Defensa Civil, para determinar la vulnerabilidad del predio materia de estudio.



- Que, mediante el Proveído de Gerencia Municipal de fecha 09 de agosto del 2023, el Gerente Municipal remite el expediente a la Oficina de Defensa Civil para su opinión técnica respectiva.

- Que, con Informe N° 169-2023-MDM/STDCYGRD-WMCHT del 25 de agosto de 2023, el Secretario Técnico de Defensa Civil y Gestión de Riesgos y Desastres de la MDM, informa al Jefe de la División de Servicios Comunes y Gestión Ambiental, que el terreno signado con Partida Registral N° 04023874, **no se encuentra en Riesgo**, ante la posible ocurrencia de lluvias intensas, que causarían daños a la integridad física y pérdida de bienes materiales de las personas involucradas.



- Mediante Proveído N° 105-08-2023-MDM-DVSC.GA.OCLE del 29 de agosto de 2023, el Jefe de la División de Servicios Comunes y Gestión Ambiental canaliza el informe detallado en el inciso anterior y lo remite al Jefe del Departamento de Catastro y Control Urbano, a efectos de dar continuidad al trámite correspondiente.



Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC



- Mediante el Informe N°338-2023-DCCU-MDM del 31 de agosto de 2023, el Jefe del Departamento de Catastro y Control Urbano remite a la Gerencia Municipal el expediente de “**CAMBIO DE USO DE RUSTICO A URBANO**” de predio en cuestión, a efectos de dar continuidad al trámite administrativo correspondiente.
- Mediante el Proveído de Gerencia Municipal del 03 de octubre de 2023, la Gerencia Municipal solicita opinión técnica legal a fin de determinar factibilidad legal de lo solicitado por el administrado.
- Mediante Informe N° 396-2023-UAJ-MDM/GMY de fecha 04 de octubre de 2023, el jefe de asesoría emite opinión legal, sobre **CAMBIO DE USO DE PREDIO RUSTICO A URBANO SOLICITADO POR EL SEÑOR JOSE MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTEL**, quien **CONCLUYE LO SIGUIENTE:**
 - **ES VIABLE EL CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO DEL PREDIO SIGNADO CON LA PARTIDA REGISTRAL N° 04023874**, EN MERITO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTEL, IDENTIFICADO CON DNI N° 03869711, DE ACUERDO AL SIGUIENTE DETALLE CONFORMIDAD CON 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.
 - EN MERITO A LO ESTABLECIDO EN LOS INCISOS 4 Y 5 DEL ARTICULO 9° DE LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972, RESPECTO A LAS ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL, ESTE DESPACHO DE ASESORIA JURIDICA RECOMIENDA QUE EL PRESENTE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO SEA DERIVADO A LA **COMISIÓN DE OBRAS, DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO FISICO LEGAL, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y ASUNTOS COMUNALES** DEL CONCEJO DISTRITAL DE MÁNCORA, PARA SU DICTAMEN RESPECTIVO Y 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.
- El Dictamen N° 03-2023.CODUIYSFLAHYAC de fecha 17 de noviembre de 2023, la COMISIÓN DE OBRAS, DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO FISICO LEGAL, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y ASUNTOS COMUNALES DEL CONCEJO DISTRITAL DE MÁNCORA, llega a la conclusión de RECOMENDAR POR UNANIMIDAD LA APROBACIÓN CAMBIO DE USO DE PREDIO RÚSTICO A URBANO, SOLICITADO POR EL SEÑOR JOSÉ MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTEL.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en su ARTÍCULO VIII, de su Título Preliminar respecto a la APLICACIÓN DE LEYES GENERALES Y POLITICAS Y PLANES NACIONALES, nos dice que: Los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público; así como a las



Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC

normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio.

Que, el **Art. 117°**, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, contempla el derecho de petición administrativa en los siguientes numerales:

117.1 *Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado.*

117.2 *El derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia.*

117.3 *Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal.*

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, de acuerdo a la definición recogida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, **La habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano**, donde el nivel de consolidación de los predios debe ser el 90 % del total del área útil en el predio matriz. Para el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los predios de una zona urbana debidamente consolidada deben contar con servicios públicos domiciliarios, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe y alcantarillado y alumbrado público. Además, se puede considerar las redes de gas y telecomunicaciones.

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*



Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC



realidad local, y dispone 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. La Habilitación 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 Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.**”

Que, por su parte, en el Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, desde los artículos del 38° al 45° se establece el procedimiento de **Habilitación Urbana de Oficio**, estableciéndose el órgano responsable de dicha habilitación, los predios que pueden ser factibles, la procedencia e improcedencia, el expediente técnico, procedimiento propiamente dicho, resolución municipal e inscripción registral.

Que a través de Ordenanza Municipal N° 012-2005-MDM de fecha 30 de diciembre de 2005 **se declara como zona urbana del distrito de Máncora** el área comprendida entre:

- La Quebrada Fernández al norte del distrito hasta el lugar denominado Punta Peña Mala o Peña Verde al sur del distrito.
- Por el Oeste con el Océano Pacífico.
- Por el Este con una línea imaginaria paralela a la Panamericana a una distancia de 1000 metros de dicha vía, empezando a la altura de la Quebrada Fernández y continúa en línea paralela a la Panamericana Norte, hasta llegar a la Quebrada Cabo Blanco. A partir de allí dicha línea imaginaria quiebra y empieza nuevamente paralelamente a la antigua carretera Panamericana y a una distancia de 500 metros al este de ella terminando a la altura del lugar conocido como Punta Peña Mala o Peña Verde.

5

Que, el **cambio de uso de un predio rústico a urbano** lo realiza la municipalidad, sea distrital o provincial, para hacerlo debe contar con una ordenanza en la cual se reglamente los procesos de oficio de habilitaciones urbanas en el marco de las normas antes acotadas.

Que, teniendo en cuenta que en esta Municipalidad Distrital no existe una **Ordenanza Municipal que regule el procedimiento de los procesos de habilitación urbana de oficio**, es necesaria su elaboración y aprobación para los intereses de la entidad y de los vecinos del Distrito de Máncora, que necesitan la inscripción registral **DEL CAMBIO DE USO RÚSTICO A URBANO** de sus predios ubicados dentro de las zonas urbanas consolidadas; ya que no han sido sujetos de procedimientos de habilitación urbana aprobadas; **en ese sentido, los propietarios de dichos lotes presentan limitaciones en el ejercicio de sus obligaciones y derechos que la condición de urbanos les conferiría a partir de la emisión de la Resolución que declare al predio como urbano a través del procedimiento de habilitación urbana de oficio.**

Que, el objetivo del procedimiento de habilitación urbana de oficio, es el de 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 pavimentadas, 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.





Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC

Que, en 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, como se logra apreciar 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 resolutivo donde se apruebe el cambio de uso por habilitación urbana de oficio.

Que, según documentación presentada por el administrado SR. Jose Miguel Florez Estrada Pimentel, dicho predio se encuentra ubicado en SECTOR ANTIGUA CARRETERA PANAMERICANA NORTE, del Distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito con Partida Electrónica N°04023874; y que según documento de la referencia d) en la parte de su TRABAJO REALIZADO acápite 3.1 y 3.2, el Personal Técnico de Catastro señala que:

3.1 (...) Me trasladé hasta el predio del Sr. JOSE MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTEL, identificado con DNI N° 03869711, se ha constatado IN SITU las medidas perimétricas y área que se indican en el documento de propiedad del Predio ubicado a la altura del kilómetro 1213+520 al 1213+767, de la ANTIGUA CARRETERA PANAMERICANA NORTE, margen derecha de Sur a Norte del Distrito de Máncora, inscrito con P.E 04023874 de la Oficina Registral de Sullana. La zona se encuentra consolidada, donde más del 90% de los lotes que conforman dicha zona, cuentan con los servicios públicos domiciliarios, como son los servicios de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones. Además, se verificó que estos cuentan con construcciones de material noble, material rustico, entre otros; con áreas no menores a 25 m2, tal como lo muestran las tomas fotográficas.

3.2 Según el trabajo en gabinete, este trámite no se encuentra estipulado en TUPA, el predio se encuentra dentro del área de la zona urbana de acuerdo como se indica según ORDENANZA MUNICIPAL N° 012-2005-MDM, de fecha 30 de diciembre del 2005 en la que se menciona la delimitación del área urbana, así mismo, 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 zona turística (...).

Que, en efecto, revisado el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), se ha comprobado que no se encuentra contemplado el procedimiento de cambio de uso y el pago que pueda originar; sin embargo, después de analizada la normativa técnica vigente se ha llegado a la conclusión de que toda **SOLICITUD DE CAMBIO DE USO, IMPLICA UNA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**, y por lo tanto, **para su tramitación no se requiere exigir pago alguno al usuario solicitante** por cuanto, mientras no se regule a través de Ordenanza Municipal, seguirá siendo gratuito.





Acuerdo de Concejo Municipal N° 80-11-2023/MDM-ALC

Por estas consideraciones el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 28 de noviembre del 2023, y en uso de sus facultades conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 artículo 20 numeral 3), **POR UNANIMIDAD** se emite el siguiente;

ACUERDO:



ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR EL CAMBIO DE USO RUSTICO A URBANO DEL PREDIO SIGNADO CON LA PARTIDA REGISTRAL N° 04023874, EN MERITO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTEL, IDENTIFICADO CON DNI N° 03869711, DE CONFORMIDAD CON 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.



ARTÍCULO SEGUNDO: . NOTIFICAR al señor JOSÉ MIGUEL FLOREZ ESTRADA PIMENTEL.

ARTÍCULO TERCERO. – ENCARGAR, a la División de Infraestructura y desarrollo Urbano, Departamento de Catastro y Control Urbano, tomar las acciones administrativas para el cumplimiento del presente acuerdo de concejo

7

ARTÍCULO CUARTO. – ENCARGAR, a la Oficina de Secretaria General la notificación del presente acuerdo de concejo a las unidades orgánicas competentes.



REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHIVASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÁNCORA

MANUEL ORLANDO CRUZ AGUILAR
ALCALDE DISTRITAL DE MÁNCORA

