



Municipalidad Distrital de Sayán

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2016-MDS/A

Sayán, 31 de marzo de 2016.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN

VISTO: El Expediente Administrativo N°A-04736-11-15, de fecha 11 de diciembre de 2015, cursado por la Asociación Pro Vivienda "José Faustino Sánchez Carrión" del distrito de Sayán, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, Partida N°10000115, representada por su Presidente Sr. Félix Vidal Porles Márquez, sobre solicitud de habilitación urbana de oficio, el Informe N°0184-2016-MDS/GDUyR-LSTH, de fecha 17 de marzo de 2016, emitido por la Asistente de Obras Privadas, el Informe N°0043-2016-GDUyR/MDS, de fecha 18 de marzo de 2016, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, así como el Informe Legal N°68-2016-OAJ/MDS, de fecha 28 de marzo de 2016, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 27680, en concordancia con los artículos I y 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.

Que, el Artículo 195° de la referida Ley de Leyes, señala: "Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para: (...)6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial".

Que, el artículo 3.6.1) del Artículo 79° la Ley N° 27972, establece que, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar, regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas.

Que, el artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley N° 29898, establece que: "Las municipalidades 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. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana".

Que, en el marco de lo establecido en la normativa descrita en el considerando anterior, la Municipalidad Distrital de Sayán, mediante Ordenanza N°006-2014-MDS/A, de fecha 28 de noviembre de 2014, establece características que se deberán cumplir para que un inmueble sea declarado habilitado como urbano de oficio, señalando en su artículo 1° que, "para que un inmueble sea declarado habilitado de oficio deberá cumplir con las siguientes características: a) contar con los servicios básicos de agua potable, desagüe, energía eléctrica domiciliaria y pública, b) deberá encontrarse definido el manzaneo y ejecutadas las vías, de conformidad con el plan vial (Planeamiento Integral), c) el predio deberá ser ubicado en el entorno urbano consolidado con edificaciones al 31 de agosto de 2010, teniendo como uso vivienda, y d) contar con las declaraciones de autoevaluó".

Que, mediante Expediente Administrativo N°A-04736-11-15, de fecha 11 de diciembre de 2015, la Asociación Pro Vivienda "José Faustino Sánchez Carrión" del distrito de Sayán, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, Partida N°10000115, representada por su Presidente Sr. Félix Vidal Porles Márquez, señala que la A.P.V. José Faustino Sánchez Carrión es propietaria de un terreno que formó parte del fundo San Silvestre ubicado en el distrito de Sayán, el mismo que está inscrito en el asiento 1 de la partida N°08010939, Tomo 93, Foja 489 del Registro de Predios, habiendo sido adquirida dicha propiedad en el año 1974; asimismo señala que habiéndose incorporado al programa de formalización de urbanizaciones populares de COFOPRI, es necesario que cuenten con la habilitación urbana aprobada, hecho que a la fecha no tienen regularizado por lo que de acuerdo a la Ley N°29898 cumplen con los requisitos establecidos en la presente norma, así mismo se hace mención que mediante Ordenanza Municipal N° 006-2014-MDS/A, de fecha 28 de noviembre de 2014, se aprobó la ordenanza que regula las habilitaciones urbanas de oficio como parte del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Sayán, en el cual se establecía que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural,



Municipalidad Distrital de Sayán

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2016-MDS/A

//...

como órgano responsable; finalmente adjunta los documentos y planos pertinentes a efectos de facilitar dicho proceso tales como:

- Partida N°10000115
- Partida N°08010939
- Relación de socios
- Escrituras Públicas
- Constancia de pistas y veredas
- Constancia de agua potable y alcantarillado
- Constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas
- Plano perimétrico
- Plano de trazado y lotización
- Otros.

Que, mediante Informe N°0184-2016-MDS/GDUyR-LSTH, de fecha 17 de marzo de 2016, la Asistente de Obras Privadas concluye lo siguiente:

"1. De la revisión del plano perimétrico de la Asociación Pro Vivienda José Faustino Sánchez Carrión, se tiene que dicha habilitación urbana cuenta con un área registral de 34,028.63 m² y un perímetro de 1,030.69 ml.

2. De acuerdo al plano de zonificación del distrito aprobado con Resolución de Alcaldía N°455-2005-MDS/A, de fecha 03 de octubre de 2005 y con Acuerdo de Concejo N°077-2005 de fecha 29 de setiembre de 2005, mediante el cual la Municipalidad de Sayán aprueba la zonificación y los usos de suelo del distrito donde área pertinente a la Asociación Pro Vivienda José Faustino Sánchez Carrión presenta zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).

3. De acuerdo a la base gráfica referencial del distrito e ingresado las coordenadas del plano propuesto, se obtuvo como resultado, que no presenta superposición con otras habilitaciones urbanas, zonas arqueológicas ni mineras.

4. Que, de acuerdo a la inspección ocular realizada se observó que la José Faustino Sánchez Carrión se encuentra consolidada en un 100% con viviendas edificadas, además de contar con servicios básicos de agua, desagüe, y energía eléctrica, entre otros servicios. Además cuenta con pistas y veredas.

5. Los lotes que integran aparecen registrados en el sistema integral de Administración Tributaria y Rentas y el terreno no está afecto por condiciones especiales características del distrito, predominando la zona Residencial de Densidad Media (RDM).

6. De acuerdo a la Ordenanza Municipal N°006-2014-MDS/A, publicado con fecha 28 de noviembre de 2014, donde regula las habilitaciones urbanas de oficio como parte del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad en el distrito de Sayán, se deberá aprobar la habilitación urbana de oficio sobre la Asociación Pro Vivienda José Faustino Sánchez Carrión, mediante la Resolución respectiva.

7. De acuerdo al Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, artículo 40-F.- Procedimiento (...) f) se deberá emitir la Resolución Municipal que declare habilitado de oficio al premio matriz y disponga la inscripción registral de cambio de uso rústico a urbano".

Que, mediante Informe N°0043-2016-GDUyR/MDS, de fecha 18 de Marzo de 2016, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural señala que visto el Informe N°0184-2016-MDS/GDUyR-LSTH, concluye que es favorable la declaración de Habilitación Urbana de Oficio del predio precisado en los párrafos precedentes, por lo que se recomienda que se emita la respectiva Resolución a favor de la Asociación Pro Vivienda José Faustino Sánchez Carrión.

Que, mediante Informe Legal N° 68-2016-OAJ/MDS, de fecha 28 de marzo de 2016, el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica señala que de la abundante normativa invocada en la presente, se desprende la facultad que tiene este gobierno local para dar cuenta a la Habilitación Urbana solicitada, tanto más si la ley N°29090 ha sido materia de acción de inconstitucionalidad, proceso en el cual se determinó que "los gobiernos locales mantienen competencia reconocida en la Constitución y en su respectiva Ley Orgánica en cuanto se refiere al otorgamiento de las licencias de habilitación urbana como de las edificación. La intervención legislativa del artículo 10° solo incide en el procedimiento de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de construcción, mas no en el ámbito de sus competencias constitucionales reconocidas, lo que sí está reservado a la Ley Orgánica", por ende, al contar con el Informe Técnico de la Asistente de Obras Privadas, la cual detalla no solo la base legal que



Municipalidad Distrital de Sayán

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2016-MDS/A

//...

permite actuar conforme a sus facultades a esta Comuna, si no también, la clara determinación en el espacio a la Habilitación Urbana, al contar esta con sus coordenadas y plano respectivo, considerando en abundamiento, que por Ordenanza N°006-2014-MDS/A, de fecha 28.11.2014, establece las características que se deberán cumplir para que un inmueble sea declarado habilitado como urbano de oficio. Finalmente concluye que se declare **PROCEDENTE** la solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, tanto más si esta comuna actúa conforme a sus atribuciones otorgadas por Ley.

ESTANDO A LO EXPUESTO, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN EL INC. 6) Y 43) DEL ARTÍCULO 20° DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES - LEY N° 27972;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR la **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** del predio de propiedad de la Asociación Pro Vivienda José Faustino Sánchez Carrión, del distrito de Sayán, ubicado a la altura del km. 44.50 de la carretera Huaura - Sayán - Churín; a la margen derecha del río Huaura ingresando al centro poblado Sayán, por la av. Andrés Avelino Cáceres y ca. Pedro Conde, distrito de Sayán e inscrito según Partida N°08010939 del Registro de predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Huacho.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los planos PP-003-OOP-GDUYR-MDS-2016, y PTL-004-OOP-GDUYR-MDS-2016, que forman parte del expediente técnico adjunto al Informe N°0184-2016-MDS/GDUYR-LSTH, de fecha 17 de marzo de 2016.

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas, así como el Cuadro de Resumen por Manzanas contenido en el plano PTL-004-OOP-GDUYR-MDS-2016, según el siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AREAS

ASOCIACION PRO VIVIENDA JOSÉ FAUSTINO SANCHEZ CARRIÓN

USO	AREA (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA UTIL	24,827.10		72.96
AREA DE VIVIENDA (126 Lotes)	21,250.40	62.50	
AREA DE COMERCIO Mercado	2,665.60	7.83	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	911.10	2.68	
Recreación Pública		2.44	
Área Deportiva	828.40		
Servicios Públicos Complementarios			
Servicios Comunales			
Local Comunal	82.70	0.24	
AREA DE CIRCULACION Y VIAS	9,201.53		27.04
AREA TOTAL	34,028.63		100.00%

CUADRO DE RESUMEN POR MANZANAS

Mz.	Lotes	Área (m ²)
A	7	872.90
B	37	6,418.40
C	34	6,747.40
D	9	1,470.30
E	8	1,072.70
F	7	1,074.50
G	24	3,594.20
H	3	3,576.70
TOTAL	129	24,827.10

...//



Municipalidad Distrital de Sayán

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 074-2016-MDS/A

//...

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano del predio descrito en el artículo primero del presente acto resolutivo, al haberse declarado la Habilitación Urbana de Oficio de acuerdo a los planos PP-003-OOP-GDUYR-MDS-2016, y PTL-004-OOP-GDUYR-MDS-2016, que forman parte de la presente Resolución, acto que se formalizara mediante la gestión individual del propietario y/o propietarios ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, precisando que los referidos planos serán publicados en la página web institucional de la Municipalidad Distrital de Sayán.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR copia de la presente Resolución, así como los planos que la sustentan a la Municipalidad Provincial de Huaura.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN
PROVINCIA DE HUAYRA - REGIÓN LIMA
Felix Victor Esteban Aquino
FÉLIX VÍCTOR ESTEBAN AQUINO
ALCALDE

