



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL MARISCAL NIETO
LEY ORGÁNICA 27972 DEL 26-05-2003
LEY 8230 DEL 03-04-1936

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 594-2015-A/MPMN

Moquegua, 05 JUN. 2015

VISTOS: El Informe N° 645-GDUAT/GM/MPMN, mediante el cual se solicita proyectar resolución dejando sin efecto el artículo tercero de la Resolución de Gerencia N° 346-2012-GDUAT/MPMN; y;

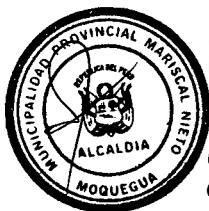
CONSIDERANDO:

Que, a mérito de lo estipulado en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, es el Órgano de gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, siendo el Alcalde su representante legal y máxima autoridad administrativa;

Que, en merito a la Resolución de Gerencia N° 346-2012-GDUAT/MPMN, del 13 de marzo del 2012, en fecha 07 de junio del 2012, se inscribe en la Partida Electrónica N° 11022963 del Registro de Predios la Anotación Preventiva del Proyecto de Habilitación Urbana del Sub Sector A-21 ubicado en Pampas de Chen Chen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, conformado por 07 manzanas con 57 lotes: 50 de vivienda y 07 de equipamiento; norma que en su artículo tercero señala: "APLICAR, lo dispuesto en el Art. 36.3 del D.S. 003-20010-VIVIENDA, en caso de que la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto inscriba la presente habilitación urbana, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor, no autorizándose la libre disposición de los lotes, lo que deberá incluirse en la partida registra"; como consecuencia de ello la Habilitación Urbana sólo se ha inscrito preventivamente, cuando ésta debió ser definitiva, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 7°, 8° y 9° del Reglamento del Proceso de Adjudicación de Terrenos en Programas Municipales de Vivienda -PROMUVI, de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, aprobado con Ordenanza Municipal N° 023-2008-MPMN; en concordancia con el artículo 2° del Decreto Supremo N° 004-86-VC;

Que, el "Reglamento del Proceso de Adjudicación de Terrenos en Programas Municipales de Vivienda - PROMUVI de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto", aprobado con Ordenanza Municipal N° 023-2008-MPMN, en su artículo 7° establece que la organización física y/o desarrollo físico del territorio del nuevo vecindario urbano alcanzará el nivel de Urbanización con obras de habilitación urbana progresiva y sus fases, se definirán en: a) Aprobación de Estudios de Habilitación Urbana; b) Adjudicación y titulación; y c) Participación dentro de la Asociación en la Habilitación de terrenos. Asimismo, en su artículo 8° señala que el Estudio comprende la formulación, aprobación e inscripción en los Registros Públicos del Plano de Lotización y Memoria Descriptiva, los mismos que deberán estar en concordancia con los Planes Urbanos Regulados por el "Plan Director de Desarrollo Urbano de Moquegua - Samegua". En tanto que en su artículo 9° dice que la ejecución de obras mínimas comprende la habilitación de tierras eriazas a urbanas, cumpliendo en parte las exigencias de una habilitación urbana progresiva como es el trazado y estacado de manzanas, lotes, colocación de los niveles rasantes en, los ejes de calles y de la construcción de letrinas sanitarias y pozas de agua o piletas públicas, tendrán la dirección técnica de la "Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto" quedando bajo responsabilidad de la Organización Vecinal gestionar y/o aportar para la ejecución, continuación y culminación de estas obras de Habilitación Urbana;

Que, a propósito de lo señalado en los considerandos precedentes, el artículo 2° del Decreto Supremo N° 004-86-VC indica que, para los casos de adjudicación de terreno que hayan efectuado o que efectúen las Municipalidades Provinciales a favor de cooperativas y asociaciones con fines de vivienda única se adoptarán las medidas tendientes a otorgar a los asociados títulos individuales de propiedad de cada uno de los lotes. Con dicho objeto las cooperativas y las asociaciones deberán previa autorización y/o aprobación de la Municipalidad Provincial efectuar las acciones siguientes: a) Elaborar el Proyecto de Habilitación Urbana y un programa de **obras mínimas de ejecución inmediata**; b) Ejecutar las obras mínimas de habilitación consistente en trazado y Acondicionamiento de vías, lotización de demarcación de hitos permanentes; y c) **INSCRIBIR EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EL PLANO DE REPLANTEO DE**





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL MARISCAL NIETO
LEY ORGÁNICA 27972 DEL 26-05-2003
LEY 8230 DEL 03-04-1936

MANZANAS Y LOTES. Esto último claro está que se trata de una inscripción definitiva y no anotación preventiva, sin necesidad de cumplir con toda la habilitación urbana; sin embargo, erróneamente se emitió el artículo tercero de la Resolución de Gerencia N° 346-2012-GDUAAAT/MPMN, impidiendo la inscripción definitiva de las Habilitaciones Urbanas arriba mencionadas, lo que a su vez obstaculiza la inscripción de los títulos de propiedad de las personas naturales beneficiarias con los lotes del PROMUVI; trayendo consigo el retraso de la ejecución de obras de habilitación y edificación a las cuales se encuentran obligados los titulares de dichas propiedades; teniendo presente la QUINTA CLÁUSULA de los Títulos de Propiedad otorgado a los beneficiarios de PROMUVI, la cual establece que "Igualmente EL (LOS) TITULAR (ES) deberá (n) erigir construcción de las obras de habilitación y/o edificación de 40 m² de área techada como mínimo, en un plazo de 2 años contados a partir del otorgamiento del TÍTULO DE PROPIEDAD, siendo causal de caducidad, rescisión y reversión del inmueble transferido en los términos legales establecidos en la cláusula precedente." Sin embargo por encontrarse la Habilitación Urbana inscrita preventivamente no es posible la inscripción del Título de Propiedad y por ende el propietario no puede dar cumplimiento a esta obligación y lo que es más, no puede adquirir crédito alguno para la realización de esta cláusula; hecho que va en contra de los principios que regulan el PROMUVI;

Que, la Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, establece mecanismos legales que facilitan el acceso al suelo de predios mediante el saneamiento físico legal y la ejecución de proyectos sobre terrenos de dominio privado del Estado y de propiedad privada o de comunidades campesinas de la costa ocupados por posesiones informales sobre los que habrá que efectuar previamente, saneamiento físico legal; y en terrenos de dominio privado del Estado y de propiedad privada o comunidades campesinas de la costa, que no se encuentren ocupados y tengan aptitud urbana con fines residenciales y de equipamiento complementario; ubicados dentro de los Planes Urbanos o de las áreas de expansión urbana. Esta norma precisa que los proyectos deberán ejecutarse en el marco del Plan Nacional de Vivienda, propiciando la participación de la iniciativa privada y la implementación de programas municipales de vivienda de interés social;

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14° del Decreto Supremo N° 004-85-VC, las Municipalidades Provinciales pueden adjudicar a favor de terceros los terrenos de supropiedad y los que adquieran con arreglo a ley, bajo la modalidad de venta directa a precio de tasación oficial en casos de emergencia o con fines de inversión que generen ocupación o cumplan fines sociales a favor de personas naturales o jurídicas que garanticen la ejecución de un proyecto determinado; precisando en el numeral 2 del inciso c) del artículo 18° que se entiende por fines sociales, los orientados a coadyuvar la función social del Estado, para satisfacer la necesidad de vivienda única de tipo económica a través de Programas Municipales a favor de personas individuales, sociedades conyugales o asociaciones y cooperativas con fines de vivienda;

Que, con lo expuesto en los considerandos precedentes, y lo opinado en el Informe N° 085-2015-AL.GDUAAAT/GM/MPMN, resulta inaplicable para los PROMUVIS el D.S. 003-2010-VIVIENDA, en cuanto al numeral 36.3 del artículo 36° que establece: "La inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realizará posterior al otorgamiento de la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y ventajosa de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Esta inscripción se realizará conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la Municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor, no autorizándose la disposición de los lotes, lo que deberá incluirse en la partida registral. El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el presente Reglamento." Esta norma no corresponde aplicar al PROMUVI debido a que es dada especialmente para habilitaciones urbanas privadas, ejecutadas por promotores; es más, para los Programas Municipales de Vivienda hay normas específicas señaladas, como el Decreto Supremo N° 004-85-VC; la ley N° 28687, ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al suelo y dotación de Servicios básicos; la Ordenanza Municipal N° 023-2008-MPMN que aprueba el "Reglamento del Proceso de Adjudicación de terrenos en Programas Municipales de Vivienda - PROMUVI de la Municipalidad provincial de Mariscal Nieto";

Que, para conseguir la inscripción de los Títulos de Propiedad otorgados a los beneficiarios del PROMUVI en los Registros Públicos es necesario dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución de Gerencia N° 853-





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL MARISCAL NIETO
LEY ORGÁNICA 27972 DEL 26-05-2003
LEY 8230 DEL 03-04-1936

2012-GDUAAT/MPMN que impide la inscripción definitiva de la Habilitación Urbana del Sector 2 Sub Sector 28-2 ubicado en Pampas de ChenChen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, conformado por 27 manzanas con 325 lotes: 313 de vivienda y 12 de equipamiento;

De conformidad a lo previsto en las leyes N° 27444 ley del Procedimiento Administrativo General; en uso de las facultades conferidas por la Constitución Política del Estado, ley N° 27972 - ley Orgánica de Municipalidades, y Visaciones;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.-DEJAR sin efecto el artículo tercero de la Resolución de Gerencia N°346-2012-GDUAAT/MPMN, del 13 de marzo del 2012, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER la inscripción definitiva del Proyecto de Habilitación Urbana del Sub Sector A-21 ubicado en Pampas de ChenChen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, conformado por 07 manzanas, 57 lotes: 50 de vivienda, 07 de equipamiento, a que se refiere la Partida Electrónica N°11022963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Oficina de Tecnología de la Información y Estadística la publicación de la presente Resolución y su respectivo anexo en el Portal Institucional www.munimoquegua.gob.pe, de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto – Moquegua.

REGÍSTRESE COMUNIQUESE Y CÚMPLASE;

Municipalidad Provincial Mariscal Nieto



Dr. HUGO ISAYAS QUISPE MAMANI
ALCALDE

