



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

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 340 -2015-A/MPMN

Moquegua, 21 ABR. 2015

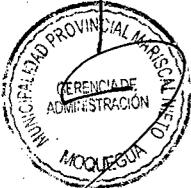
VISTOS: El proveído del Informe N° 431-GAJ-GM/MPMN, mediante el cual se dispone proyectar resolución dejando sin efecto el artículo 4° de la Resolución de Gerencia N°0756-2012-GDUAAT/MPMN; y;

CONSIDERANDO:

Que, por principio constitucional establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 28607, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto es un Órgano de Gobierno Local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, radicando esta autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante el Informe N°220-2015-GDUAAT/GM/MPMN y el Informe Legal N° 066-2015-AL-GDUAAT/GM/MPMN se hace conocer que en merito a la **Resolución de Gerencia N° 0756-2012-GDUAAT/MPMN**, del 13 de junio del 2012, con fecha 21 de junio del 2012, se inscribe en la Partida Electrónica N° 11020908 del Registro de Predios la Anotación Preventiva del Proyecto de **Habilitación Urbana del Sector 3CB** ubicado en las Pampas San Francisco, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; conformado por 06 manzanas con 79 lotes: 75 de vivienda y 04 de equipamiento; disposición en su artículo cuarto: **"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 registral"**; como consecuencia de ello la Habilitación Urbana sólo se ha inscrito preventivamente, cuando ésta debió ser definitiva, en mérito a lo dispuesto en los artículo 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 la Ordenanza Municipal N° 023-2008-MPMN, en su artículo 7° señala 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. Así mismo 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;





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



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 la 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 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 cuarto de la Resolución de Gerencia N° 0756-2012-GDUAAT/MPMN, impidiendo la inscripción definitiva de la 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, 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 TITULO 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 su propiedad 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 económico 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, resulta inaplicable para los PROMUVIS el D.S. 003-2010-VIVIENDA, en cuanto a su 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 venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la pre-*



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

independización 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 habitaciones 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 cuarto de la Resolución de Gerencia N°0756-2012-GDUAAT/MPMN que impide la inscripción definitiva de la **Habilitación Urbana del Sector 3CB** ubicado en las Pampas San Francisco, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, conformado por 06 manzanas con 79 lotes: 75 de vivienda y 04 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:

ARTICULO PRIMERO.- DEJAR sin efecto el **artículo cuarto** de la Resolución de Gerencia N°0756-2012-GDUAAT/MPMN, del 13 de junio 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 Sector 3CB** ubicado en las **Pampas San Francisco**, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, conformado por 06 manzanas con 79 lotes: 75 de vivienda y 04 de equipamiento, a que se refiere la Partida Electrónica 11020908 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, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Municipalidad Provincial Mariscal Nieto

Dr. HUGO SALAS QUISPE MAMANI
ALCALDE

