

**RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 226 -2024-MPU-ALC**Contamana, **03 SEP 2024****VISTO:**

El Expediente N° 0014011, del 21 de febrero de 2024; el Informe N° 005-2024-MPU-GIDUR-SGDUOTC, del 21 de febrero de 2024; la Carta N° 022-2024-MPU-GIDUR-SGDUOTC, del 21 de febrero de 2024; el Informe Legal N° 225-2024-MPU-GM-OAL, del 15 de marzo de 2024; el Acuerdo de Concejo N° 019-2024-MPU-CM-SOC, del 05 de abril del 2024, y demás recaudos que contiene, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Carta N° 022-2024-MPU-GIDUR-SGDUOTC, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Catastro, remite el Informe N° 005-2024-MPU-GIDUR-SGDUOTC, de fecha 21/02/2024, al Gerente Municipal, solicitando el **CAMBIO DE USO** del Lote N° 1 Mz. 85A de **OTROS USOS A VIVIENDA**, del Centro Poblado Urbano II Etapa peticionado; asimismo señala que el Lt. 1, Mz. 85A se encuentra ubicado en la II Etapa del Centro Poblado Urbano de Contamana, entre las calles Simón Bolívar, Daniel Alcides Carrión y Leoncio Zevallos Flores, posee **61541.90 m<sup>2</sup>**, y su Uso según la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, es **OTROS USOS**, el titular del lote es Organismo de Formalización de los Predios Informales – COFOPRI, con Código Predial N° P12056717, se encuentra registrada en la zona N° IV – Sede Iquitos, sus medidas y colindancias son:

Linderos	Medidas	Colindancia
Por el Frente	: 327.27 ml	Calle Leoncio Zevallos
Por la Derecha	: 240.25 ml	Calle Simón Bolívar
Por la Izquierda	: 262.35 ml	Calle Sin Nombre
Fondo	: 192.25 ml	Calle Daniel Alcides Carrión
Área Total	: 61541.90 m <sup>2</sup>	

Indica, la referida Unidad Orgánica, que el Lote actualmente se encuentra completamente ocupado por posesiones informales concretamente por el barrio denominado Bellas Lomas que posee aproximadamente 72 lotes y el Barrio denominado Paquito Ramírez Gratelly que posee aproximadamente 70 lotes.

Asimismo, señala que estos lotes que forman parte de la Mz. 85A, Lt. 1, poseen servicios básicos como energía eléctrica y agua y una posesión anticipada de 10 años aproximadamente.

Al respecto, concluye que el Organismo de Formalización de Predios Informales – COFOPRI, viene trabajando desde el año 2023 en los Asentamientos Humanos 8 de mayo I etapa y Faustino Zapico Ramos, el cual está en proceso actualmente; asimismo señala que este año COFOPRI 2024, prevé trabajar los lotes que se encuentran en las manzanas registradas como AREAS RESERVADAS, AREAS DE RIESGO Y OTROS USOS, que abarcan un aproximado de 500 lotes; explícitamente COFOPRI nos envió la manzana que se tiene que cambiar de uso para poder ser formalizadas el cual detallamos a continuación: **MANZANA 85A, LOTE 1, REGISTRADA EN SUNARP COMO OTROS USOS**, para que COFOPRI pueda formalizar dichos lotes que se encuentra en el área considerada como OTROS USOS debe cambiar su condición a VIVIENDA ante los Registros Públicos; los lotes que se encuentra dentro de la manzana 85A, Lote 1, poseen actualmente servicios de energía eléctrica y agua, aproximadamente se prevé **formalizar 142 lotes con este cambio de uso**.

Que, mediante Proveído, de fecha 22/02/2024, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Catastro, deriva a este Despacho Legal, a efectos de emitir el informe legal correspondiente;

Que, mediante Informe Legal N° 225-2024-MPU-GM-OAL, del 15 de marzo de 2024, la Oficina de Asesoría Legal concluyó y recomendó lo siguiente: (i) que resulta **PROCEDENTE**, que el **Concejo Municipal** apruebe vía acuerdo de concejo específico que el señor alcalde proceda con la aprobación del **Cambio de Uso del LOTE 1, MANZANA, 85A, DE OTROS USOS A VIVIENDA, del Centro Poblado Urbano de Contamana II Etapa**, ante la Superintendencia Nacional del Registro de Predios – SUNARP; (ii) derivar los actuados a la Oficina de Secretaría General y Archivo, a efectos que se sirva agendar en la más próxima **SESIÓN DE CONCEJO**, para la atención del presente expediente, emitiéndose el acuerdo de concejo respectivo;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 019-2024-MPU-CM-SOC, del 5 de abril de 2024, el Concejo Municipal Provincial de Ucayali, acordó: (i) **APROBAR** el Cambio de Uso del Lote 1, Manzana 85A con Código Predial N° 12056712, de Otros Usos a Vivienda, se encuentra ubicado en la II Etapa del Centro



Poblado Urbano de Contamana, entre las calles Simón Bolívar, Daniel Alcides Carrión y Leoncio Zevallos Flores, posee 61,514.90 metros cuadrados;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, establecen que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, estableciéndose dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, es requisito de validez de los actos administrativos y de administración, la sujeción de estos, entre otros, al principio administrativo de legalidad, previsto como tal en el numeral 1.1., del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, por el cual "Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas";

Que, el artículo 195° de la norma constitucional, señala en su inciso 6) que 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, entre otros aspectos, para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial;

Que, el inciso 5) del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que corresponde al concejo municipal, entre otras atribuciones, 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, el quinto párrafo del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el capítulo II del presente título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: 1. Organización del Espacio Físico – Uso del Suelo: 1.1. Zonificación, 1.2. Catastro urbano y rural, 1.3. Habilitación Urbana, 1.4. Saneamiento Físico Legal de asentamientos humanos, 1.5. Acondicionamiento territorial, 1.6. Renovación urbana, 1.7. Infraestructura urbana o rural básica, 1.8. vialidad, 1.9. Patrimonio histórico, cultural y paisajístico;

Que, por su parte el artículo 79° de la LOM, regula lo concerniente a la función municipal de organización del espacio físico y uso del suelo, siendo **función exclusiva de las municipalidades provinciales**, entre otras, **la elaboración y mantenimiento del catastro urbano y rural**, es decir, tiene a su cargo, la administración de la herramienta del catastro, y con ella, el control de los equipamientos urbanos de la ciudad, lo que resulta intrínseco al plan de desarrollo urbano, dado cuenta que la municipalidad es por su propia naturaleza funcional, la administradora de la ciudad;

Que, del mismo modo, el artículo 82° de la LOM, señala en sus incisos 1) y 2) que las municipalidades, en materia de educación, ciencia, tecnología, innovación tecnológica, cultura, deportes y recreación, tienen como competencias y funciones específicas compartidas con el gobierno nacional y el gobierno regional, entre otras, las siguientes: 1) promover el desarrollo sostenible en el nivel local, propiciando el desarrollo de comunidades educadoras; 2) diseñar, ejecutar, y evaluar el proyecto educativo de su jurisdicción, en coordinación con la Dirección Regional de Educación y las Unidades de Gestión Educativa, según corresponda, contribuyendo en la política educativa regional y nacional con un enfoque y acción intersectorial; lo que hace inferir que la municipalidad detenta gran parte de la responsabilidad en afianzar los componentes mínimos necesarios para los proyectos educativos, y como quiera que la variación del uso o reasignación del uso del predio sub comento, será destinado al uso educativo, corresponde que la entidad edil priorice su atención, atendiendo el pedido de cambio de uso de Otros Usos y Educación, habilitando así que la administración del referido predio (la normativa de la SBN habla de administración predial vía afectación en uso u otro de similar naturaleza), pueda tramitarse posteriormente a favor del Ministerio de Educación (representado por sus entes regional o local), una vez adecuado el uso del predio por parte del municipio;

Que, mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la misma que contiene los procedimientos técnicos, criterio y parámetros que los gobiernos locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el Reglamento;

Que, el artículo 119° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, establece que el uso es el destino



asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las municipalidades provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan; dicho índice debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos, y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados; Asimismo, el numeral 119.2) señala que los usos permitidos para cada zona deben ser compatibles entre sí, considerando la normativa vigente y asegurando la habitabilidad interna y externa para la población; y el numeral 119.3. establece que se consignan los siguientes usos de manera enunciativa, más no limitativa:

1. Residencial: Predominantemente para el uso de vivienda;

Que, es necesario precisar que el cambio de uso o reasignación del destino del predio, respecto del Lote sub materia, no implica la constitución de la titularidad a favor de nadie, pues, en ese extremo sí es competencia de COFOPRI y/o la SBN atender el proceso de reasignación de la administración del lote o afectación en uso de acuerdo a la normativa vigente de la SBN, por lo que el pronunciamiento del concejo municipal, deberá referirse estrictamente a la aprobación del cambio de uso de OTROS USOS a VIVIENDA, encargando a las áreas técnicas administrativas competentes, la tramitación de la inscripción de dicho cambio en el asiento respectivo de la partida registral correspondiente;

Que, en ese orden de ideas, es preciso indicar que la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Catastro, según nuestros instrumentos de gestión, son la Unidad Orgánica encargada de emitir informes técnicos de la Municipalidad Provincial de Ucayali, por tanto, luego de haber evaluado los aspectos técnicos y normativos respecto del expediente objeto de pronunciamiento, ha opinado por su **viabilidad y procedencia**, recomendando la aprobación del cambio de Uso de otros usos a vivienda, ante la Superintendencia Nacional del Registro de Predios - SUNARP, y no encontrando opinión desfavorable o contraria en la parte técnica, dado que si el mismo hubiera detectado alguna observación la habría evidenciado en su respectivo informe, cambio de uso del lote 1, manzana 85A, de OTROS USOS A VIVIENDA, se acredita su conformidad con lo solicitado en el Expediente Técnico objeto de pronunciamiento de acuerdo al PRINCIPIO DE LEGALIDAD;

Que, finalmente debo señalar que el presente pronunciamiento no equivale a la convalidación de posibles irregularidades que se pudieron generar en el área usuaria, las que deberán estar sujeta a control concurrente y control posterior; asimismo, el contenido de los informes que constituyen los antecedentes del expediente evaluado son de entera responsabilidad de los servidores que elaboraron los mismos;

Que, con arreglo a lo normado por los incisos 3 y 6 del artículo 20°, y segundo párrafo del artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. – APROBAR el Cambio de Uso del LOTE 1 de la MANZANA 85A, DE Otros Usos A VIVIENDA, del Centro Poblado Urbano de Contamana II Etapa**, conforme al sustento técnico y legal obrante en el presente expediente;

**ARTÍCULO SEGUNDO. – ENCARGAR** a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la MPU, a través de la **Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Catastro, OFICIAR** al registro correspondiente y competente de la SUNARP, a efectos de la inscripción de la presente resolución en la partida registral pertinente; **ENCARGÁDOSELE** además **OFICIAR al representante de COFOPRI** con ámbito de responsabilidad en la ciudad de Contamana, **copia de la presente Resolución** así como con **copia del cargo de la solicitud de inscripción** del Título para efectos de su seguimiento y oportuna atención;

**ARTÍCULO TERCERO. – ENCARGAR** a la Oficina de Informática y Estadística la publicación de la presente Resolución en el Portal web Institucional de la Municipalidad Provincial de Ucayali (<https://www.gob.pe/muniucayali>); y a la Oficina de Secretaría General y Archivo, la notificación y distribución de la presente resolución, conforme a Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**



Municipalidad Provincial de Ucayali  
Contamana - Loreto

Abog. Rodolfo Pedro Lovo Tello  
ALCALDE PROVINCIAL

Distribución  
CM  
GM  
GIDUR  
CATASTRO  
OAL