

INFORME N° 182-2022-MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-NHCO

A : ING. DANIEL MOROCCO APAZA
Sub Gerente de Planeamiento y Control Urbano (E)

De : Arq. Nilton Henry Condori Olivera
Especialista en Habilitaciones Urbanas I

Asunto : **SE REMITE INFORME – DESAFECTACION DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE ZONIFICACION**

Referencia : HOJA DE COORDINACION N° 286-2022-MPP/GDU-SGPCU
CARTA N° 468-2022/MPP/GDU/SGPCU/AL
INFORME N° 102-2022-MPP/SGPCU/HHUU.I-DWBM
OPINION LEGAL N° 054-2021-MPP/GDU-AL
INFORME N° 045-2022-MPP-GDU-SGPCU-HHUU.I-SSAM
INFORME N° 683-2021-PU-SGPCU-GDU/MPP
INFORME N° 104-2021-GR.PUNO/DRTCVC.DC/SD-IV/JCHV
INFORME N° 427-2021-PU-SGPCU-GDU/MPP
HOJA DE COORDINACION N° 034-2021-MPP/GDU/SGC
INFORME N° 48-2021-ECT/SGC/GDU/MPP
HOJA DE COORDINACION N° 27-2020-SGC/GDU/MPP
INFORME N° 324-2019-PU-SGPCU/GDU/MPP
INFORME N° 516-2019-HHUU-SGPCU/GDU/MPP
INFORME N° 343-2019-HHUU-SGPCU/GDU/MPP
EXPEDIENTE DE REGISTRO N° 201915019074 – 201915020065 - 202215045067

Fecha : 07 de Setiembre del 2022

Es grato dirigirme a usted para informarle acerca del documento citado en la referencia lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

1.1. Que en fecha 09 de agosto del 2022, mediante el proveído 11652 -2022-SGPCU/GDU/MPP se deriva la hoja de coordinación N° 286-2022-MPP, donde se indica que se reevalúe los documentos y argumentos presentados y esgrimidos en su solicitud de desafectación de uso de suelo y cambio de zonificación de acuerdo a la recomendación de la carta N° 464-2022-MPP/GDU/SGPCU/AL y Informe N° 102-2022/MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-DWBM, donde se indica la continuidad a la solicitud de aclaración y/o rectificación de la denominación asignada como vía pública o acceso público o vía sin nombre en la propiedad del administrado, elaborado por el Especialista de Habilitaciones Urbanas I, Arq. Dennys Wilfredo Bolaños Malaga, el cual luego de haber realizado el análisis correspondiente, concluye que el predio del administrado actualmente se encuentra constituido en parte como ZONA RESIDENCIAL DE ZONA BAJA R-1 y como vía pública, la cual atraviesa el predio del administrado, se trata de una servidumbre legal de paso, la cual fue constituida entre personas de derecho privado y es así que se recomienda desafectación de uso de suelo, de acuerdo a la CARTA N° 468-2022/MPP/GDU/SGPCU/AL, la cual permitirá realizar la rectificación solicitada, dictada por la Asesora Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, y demás actuados contenidos en el presente expediente, por ende, se deberá evaluar el presente procedimiento se encuadra o no dentro de una modificación al PDU, además de ello, se precisa que una Vía Pública no se encuentra considerada dentro de la clasificación de zonas, por lo que bajo responsabilidad, corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano la evaluación del procedimiento dado que se pretende efectuar el cambio de Zonificación de Vía Pública a Zona Residencial R-1.

2. ANALISIS: Hecha la revisión de la documentación obrante en el presente expediente se observa lo siguiente:

- Del procedimiento de Desafectación de Uso de Suelo y Cambio de Zonificación instada por el interesado: se observa que mediante escrito presentado con registro N° 201915019074, la recurrente JEANETTE QUENTA CUNO solicita la aclaración y/o rectificación de denominación asignada como vía pública o acceso público o vía sin nombre en su propiedad, asimismo con Expediente de Registro N° 201915020065, la administrada adjunta dos planos a fin de que los mismos se anexasen al expediente primigenio, a fin de brindar mayor información y ubicación del predio en análisis.
- Con INFORME N° 343-2019-HHUU-SGPCU/GDU/MPP, de fecha 26 de junio del 2019 el especialista del departamento de Habilitaciones Urbanas, solicita la necesidad de realizar levantamiento topográfico a fin de ubicar el predio en análisis de acuerdo a los planos adjuntos, asimismo se coordina con el área de parámetros a fin de determinar los retiros municipales correspondientes del predio.
- Con INFORME N° 104-2021-GR.PUNO/DRTCVC.DC/SD-IV/JCHV de fecha 27 de setiembre del 2021 se indica que según Decreto Supremo N° 032-2005-MTC – Reglamento Nacional de Ferrocarriles, en la cual

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

se interpreta técnicamente del artículo N° 18: Mínimo 05 metros de ancho a cada lado del eje de la vía férrea, y considerar el artículo 19°.

- Con INFORME N° 045-2022-MPP-GDU-SGPCU-HHUU.I-SSAM, se solicita Opinión Legal del predio frente a la petición de la administrada, que pueda indicar que argumento legal se pudo haber utilizado para aperturar una calle en propiedad privada.
- Con OPINION LEGAL N° 054-2021-MPP/GDU-AL, se establece la base legal de servidumbre legal de paso que pertenecería al predio en análisis.
- Es en razón a ello que mediante Hoja de Coordinación N° 286-2022-MPP/GDU-SGPCU-AL, que se deberá realizar una reevaluación de los documentos y argumentos presentados y exgrimidos por la administrada en su solicitud de Desafectación de Uso de Suelo y Cambio de Zonificación de Vía a Zona Residencial, dicho trámite fue recomendado por la carta N° 102-2022-MPP y motivada por el informe N° 102-2022-MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-DWBM.

- 2.1. **De la Situación Física del predio materia de análisis:** Para el análisis se informa que el predio ubicado entre la Av. Sesquicentenario y Av. ferrocarril, se encuentra pavimentada, además se indica que la zona se encuentra en proceso de consolidación urbanística, y las vías adyacentes al predio se encuentran libres y es de uso público y muestra la siguiente imagen:



Vía de acceso sin nombre

Vereda de concreto

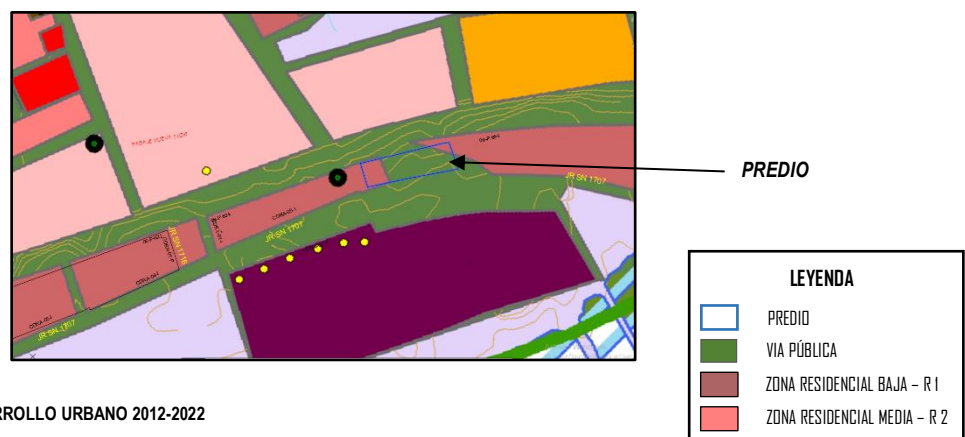




Además de lo citado anteriormente se puede observar a continuación que a través de las vistas satelitales obtenidas de Google Earth, se aprecia que la vía de servidumbre afecta el predio en cuestión.

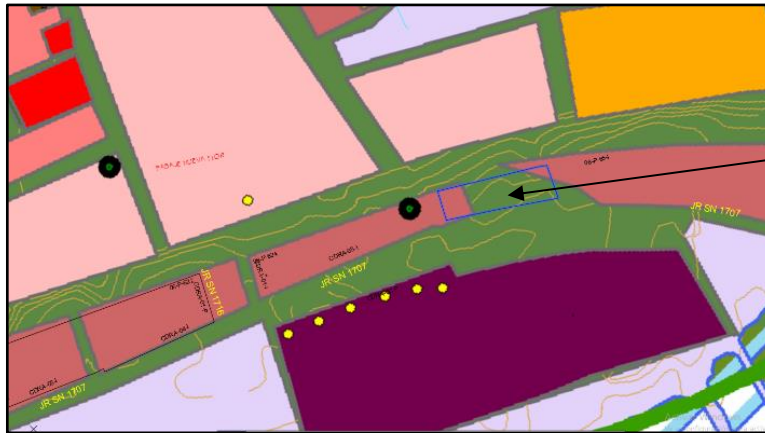
De lo mencionado anteriormente podemos concluir que el predio del recurrente físicamente no es una vía pública, sino un predio privado que aún no está consolidado físicamente.

- 2.2. **Del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puno 2012-2022 (PDU):** Hecha la sobreposición entre el Plano Perimétrico del predio materia de desafectación el Plano de Zonificación de Uso de Suelo del P.D.U. se observa que este instrumento normativo considera al predio como Vía Pública, situación que no está acorde a la realidad física del sector, por lo que podemos inferir que corresponde realizar la Modificación del Plan de Desarrollo Urbano en cuanto al trazado vial del sector, para que de tal manera se recomponga la trama urbana y que esta corresponda a la situación física, posibilitando así que se desafecte el uso de vía y se le asigne la zonificación de Zona Residencial Baja - R1 al predio materia de la presente.

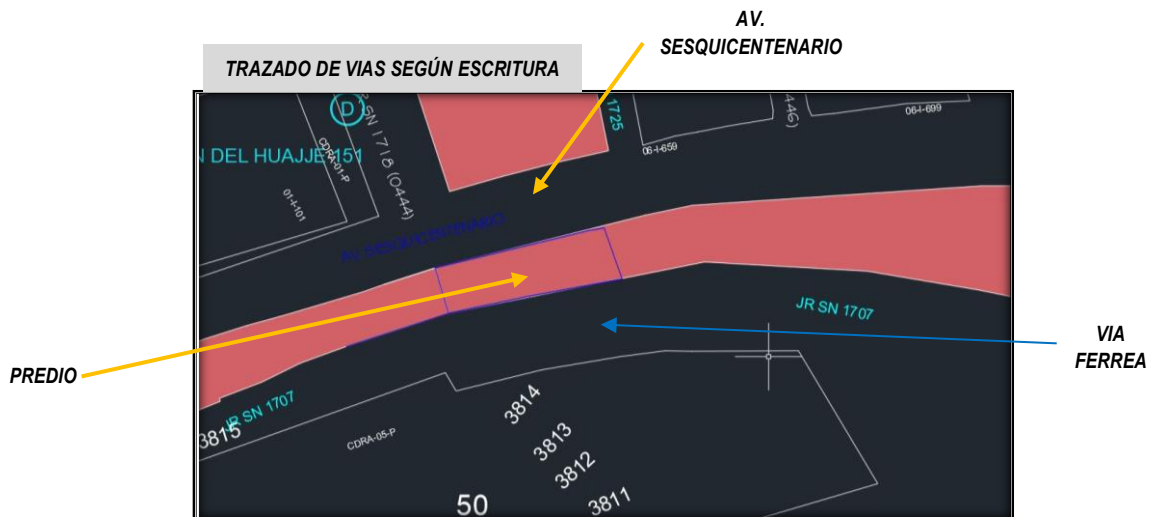


PLAN DE DESARROLLO URBANO 2012-2022

TRAZADO DE VIAS SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO



Predio
zonificado
como vía



2.3. De la modificación al Plan de Desarrollo Urbano y de la desafectación de uso de suelo: El procedimiento de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano está regulado en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, el cual estipula en su Artículo 38°.- De las Modificaciones. 38.1 La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, de acuerdo al procedimiento previsto en el Artículo 36°, según corresponda.

38.2 Las modificaciones al PDU son para:

1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o de recreación, a fin de suprimir, reducir reubicarlas.
3. Reorientar las áreas urbanizables.
4. Cambiar la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental; o, para la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o de Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

38.3 No son modificaciones al PDU las siguientes:

1. Los cambios de parámetros urbanísticos o edificatorios de una zona Residencial sin modificar la densidad, o el cambio de zonificación de una zona Comercial a una Residencial compatible.
2. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías primarias producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

De esta normativa citada se observa que posibilita la modificación de trazados viales, y como indica claramente para la modificación del PDU se tiene que seguir los procedimientos establecidos en el Artículo 36° del mismo instrumento normativo el cual se detalla a continuación:

Artículo 36.- Elaboración y consulta del PDU

36.1 La elaboración del PDU está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con la Municipalidades Distritales involucradas, e Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional, y la participación de la sociedad civil.

36.2 Las Municipalidades Distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial respectiva.

36.3 El plazo para la consulta del PDU es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

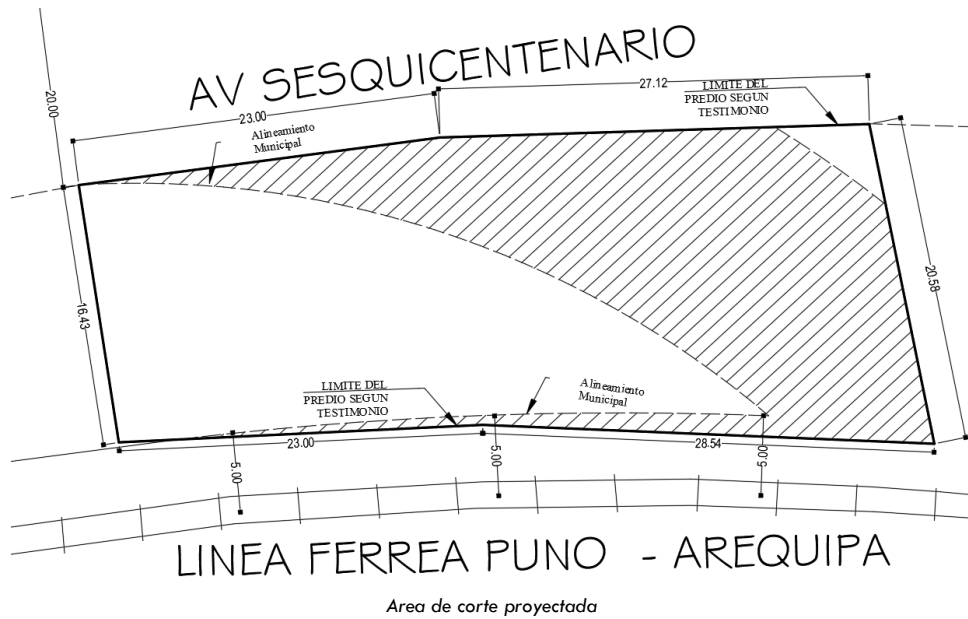
1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PDU en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.
2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.
3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido del PDU, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.
4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.
5. El equipo técnico responsable de la elaboración del PDU, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.
6. La propuesta final del PDU con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital, en los casos que la propuesta se haya formulado por la Municipalidad Distrital, o Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

36.4 La Sociedad Civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

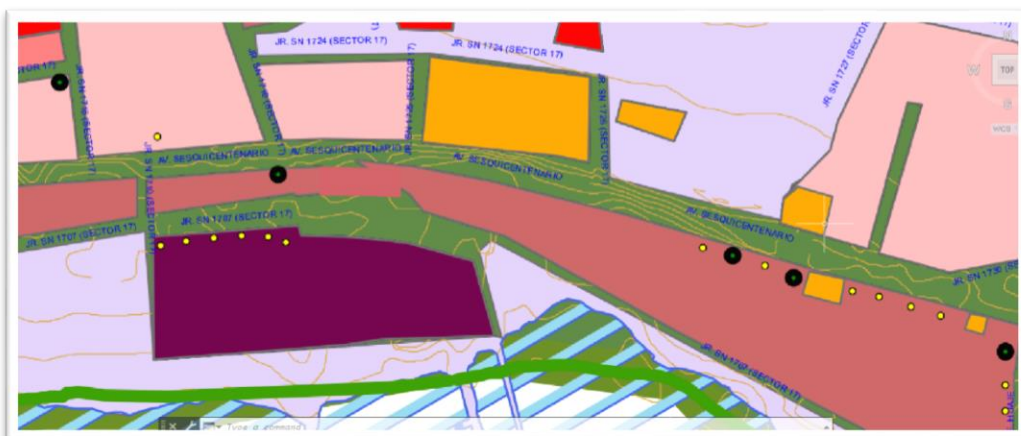
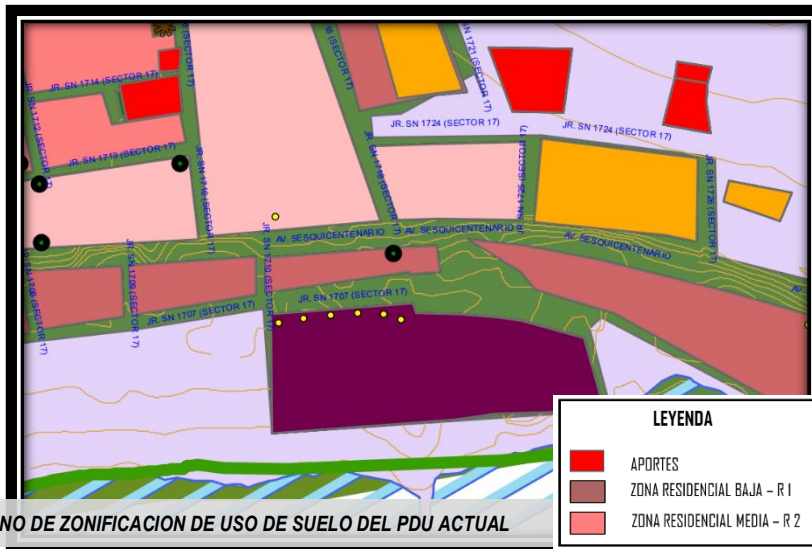
En cuando a la Desafectación de Uso del predio, será resultado de la Modificación del Trazado de la vía de acceso al hotel (vía sin nombre) y la asignación de una nueva zonificación al área sobrante o remanente, que para el presente caso deberá ser la Zona Residencial Baja – R1, para que de este modo se uniformice la zonificación de dicho sector.

- 2.4. De la Propuesta de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Puno 2012-2022:** Para la elaboración de la presente propuesta de modificación al PDU se utilizó el Plano de Localización, Ubicación y Perimétrico del predio materia de la presente que fue elaborado por Arq. Luis Rodrigo Maquera Apaza, especialista de parámetros urbanos, mediante el informe N°683-2021-PU-SGPCU-GDU/MPP, así como también el Plano de Zonificación de Uso de Suelo del PDU en formato digital DWG con el que cuenta este departamento.

La Modificación del Trazado Vial permitirá indirectamente que esta área de terreno perteneciente a terceros se desafecte del uso de Vía Pública establecido en el PDU, por lo que también se debe de asignarle la Zonificación de Zona Residencial Baja - R1.



A continuación se muestra el Plano de Zonificación de Uso de suelo del PDU actual y la propuesta de modificación respectivamente:



3. CONCLUSIONES:

- 3.1. En razón a todo lo expuesto en párrafos anteriores el Departamento de Habilitaciones Urbanas I, opina por la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puno 2012-2022 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 328-2012-MPP y ampliada su vigencia mediante la Ordenanza Municipal N° 122-2022-C/MPP, en cuanto al trazado de la vía, predio perteneciente a JEANETTE QUENTA CUNO, un área de aproximadamente 209.52 m² que da acceso desde la Av. Sesquicentenario hacia el actual hotel Sonesta Posada del Inca, de tal manera que el trazado de estas vías estén acorde a la consolidación física del sector y se desafecte el uso de vía pública dictada por el PDU y se le asigne la zonificación de Zona Residencial Baja R-1 al predio en cuestión que cuenta con un área de 1606.20 m² (partida registral N° 11003778) y un perímetro de 166.52 ml.

También se indica que existe actualmente una servidumbre convencional de paso, la cual fue constituida por el anterior propietario y la empresa inmobiliaria de Turismo S.A. (Sonesta Posada del Inca), indicando que dicha servidumbre fue un acuerdo entre personas de derecho privado y el cual se fue respetando con el tiempo.

DE LA BASE LEGAL

Tal como se indica en la OPINION LEGAL N° 054-2021-MPP/GDU-AL, respecto a la base legal de servidumbre legal de paso se indica lo siguiente:

Art. 1051° del C.C – La servidumbre legal de paso, se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino de acceso inmediato a dicho predio.

De la onerosidad de la servidumbre de legal de paso.

Art. 1052° de la citada norma, La servidumbre del artículo 1051 es onerosa. Al valorizársela, deberán tenerse también en cuenta los daños y perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente.

- 3.2. Para la modificación del PDU se tendrá que seguir los procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, por lo que se deberá realizar lo siguiente:
- La Propuesta elaborada por este Departamento tendrá que ser exhibido en el local de la Municipalidad Provincial de Puno y en su Página Web durante 30 días Calendario, para ello se deberá coordinar con los encargados del área de Imagen Institucional o el área competente.
 - Paralelamente a la publicación, se deberá remitir la propuesta de modificación planteada al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento así como también al Gobierno Regional a fin de que emitan sus opiniones correspondientes en caso lo consideren pertinente durante el plazo también de 30 días calendario.
 - Durante este plazo se deberá realizar una Audiencia Pública sobre la Propuesta de Modificación del PDU, y para tal efecto se deberá convocar a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Local, así como también a representantes de las Universidades, Organizaciones Civiles e instituciones, representativas del sector empresarial, profesional y laboral, los cuales tendrán la opción de formular observaciones, sugerencias y/o recomendaciones sustentadas y por escrito dentro del plazo mencionado anteriormente, y en caso lo hubiese deberá ser evaluado, incluido o desestimado dichas pretensiones en un plazo de 15 días calendario.
 - La propuesta final de Modificación al PDU con su respectivo Informe Técnico Legal deberá ser propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Es todo cuanto debo de informar para su conocimiento y los fines que estime por conveniente, sin otro particular aprovecho la oportunidad para expresarle mi estima personal. (Van 31 folios)

Atentamente.