



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 033-2013-MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO.

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en Sesión Ordinaria de la fecha 05 de Junio del 2013, Visto el Cambio Zonificación del Predio de Residencial Densidad Media (R4) **hoy RDM** a Comercio Sectorial (C3) **hoy Comercio Zonal (CZ)**, del Inmueble de 5,120.57 m² ubicado en el Sub Lote 01-A de la Av. Mansiche Nros. 957-981--1023-1025-1027-1057 Parcela 1 Ex Fundo El Calvario del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, de propiedad de la Empresa NEO MOTOR'S S.A.C.

CONSIDERANDO:

Que, a través del Expediente Administrativo N° 12047-2011, tramitado por la Empresa NEO MOTOR'S SAC, representado por don **Luis Fernando Gonzales Méndez**, con escrito de fecha 07 de Abril del 2011, solicita Cambio Zonificación del Predio de Residencial Densidad Media (R4) **hoy RDM** a Comercio Sectorial (C3) **hoy Comercio Zonal (CZ)**, del Inmueble de 5,120.57 m² ubicado en el Sub Lote 01-A de la Av. Mansiche Nros. 957-981-1023-1025-1027-1057 Parcela 1 Ex Fundo El Calvario del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, cuya Titularidad del Derecho Real de Propiedad se encuentra inscrito a favor de la Persona Jurídica NEO MOTOR'S SAC, según el Asiento Nro. C00001 de la Partida N° 11126297 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Regional Registral de La Libertad;

Que, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 195°, inciso 6 de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680 es competencia de la Municipalidad Provincial de Trujillo, planificar el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial;

Que, conforme lo establecen por los Artículos 73° y 79° de la Ley Nro. 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación y aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Rural y el Esquema de Zonificación de áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, el procedimiento de cambio de zonificación está previsto en los Artículos 37°, 38° y 39 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 27-2003-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 012-2004-VIVIENDA correspondiendo a la Municipalidad Provincial, evaluar y aprobar el cambio de zonificación en el ámbito de su jurisdicción;

Que, con Informe N° 773-2011-MPT-GDU-SGHU, de fecha 12 de Mayo del 2011 emitido por el Profesional Técnico de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas señala que de acuerdo al plano de zonificación General del Uso del Suelo del Continuo Urbano de Trujillo- actualización Plano N° 02-03-EDT aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2006-MPT del 24 de Noviembre del 2006 el predio está afectado por la zonificación R4 (Residencial Densidad Media);

Que, con Informe N° 167-2011-PLANDET-OMVD, de fecha 23 de Mayo del 2011, el Profesional Técnico de PLANDET (Plan de Desarrollo Territorial de Trujillo) estimó como Factible el cambio de Zonificación de Residencial Densidad Media R4 a Comercio Sectorial C3, en razón que el predio en consulta se encuentra a lo largo de la Av. Mansiche la cual presenta los tipos de

Zonificación de R4 y R6 al otro de los lados cruzando la vía, en donde se desarrollan actividades compatibles de comercio y de residencia, que consolidan la vocación urbana R6. Estimó que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial la establece la compatibilidad del Comercio Sectorial C3 con la Zonificación Residencial R5. Al no contar con el Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo con zonificación R5, se debe estimar la compatibilidad hacia una inmediata superior, es decir C3=C5 compatible con Residencial R6, el cual se encuentra contemplado en el Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano. Finalmente, considera que la propuesta del proyecto arquitectónico constituye un equipamiento comercial compatible con su contexto y que permitirá la vocación urbana de Residencia de Alta Densidad y de Comercio;

Que, de acuerdo con los Informes Técnicos Nros. 773-2011-MPT-GDU-SGHU, de fecha 12 de Mayo del 2011, 954-2011-MPT-GDU-SGHU, de fecha 13 de Junio del 2011, 1169-2011-MPT-GDU-SGHU, de fecha 15 de Julio del 2011, 167-2011-PLANDET-OMVD, de fecha 25 de Mayo del 2011, 949-2012-MPT-GDU-SGHU, de fecha 03 de Julio del 2012 y 1157-2012-MPT-GDU-SGHU, de fecha 16 de Agosto del 2012, concluyeron que el cambio de zonificación solicitado por el Administrado es factible, sin embargo, debe adecuarse a la nueva nomenclatura vigente, es decir de **RDM** (Residencial Densidad Media) a **CZ** (Comercio Zonal), debiendo afectar únicamente al predio del solicitante y no a los predios colindantes, por ser zonas rústicas;

Que, con Informe Legal Nros. 1990-2011.MPT/GAJ, de fecha 08 de Agosto del 2011, 313-2012-MPT/GAJ y el Gerente de Asesoría Jurídica de la MPT concluyó que el administrado cumplió con los requisitos técnicos y legales para aprobación del Cambio de Zonificación; debiendo comprenderse a los dos inmuebles aledaños que comparten frente de manzana. Sin embargo con Informe Legal Nro. 568-2012-MPT/GAJ, de fecha 29 de Febrero del 2012 concluyó que no resulta necesario notificar a los propietarios colindantes por cuanto los tres predios involucrados mantienen la condición de Rústicos;

Que, mediante Dictamen Nro. 003-2011-MPT-COEFUS la Comisión Ordinaria de Organización de Espacio Físico de la MPT inicialmente se pronunció por la no aprobación del proyecto; opinión que fue variada por el mismo organismo municipal con Dictamen Nro. 002-2012-MPT-COEFUS, de fecha 23 de Abril del 2012, en el cual recomiendan al pleno del Consejo Municipal mediante la normativa correspondiente declaren la factibilidad del Cambio de Zonificación del inmueble en cuestión;

Que, con Oficio Nro. 488-2013-MPT-SG, de fecha 22 de Enero del 2013 el Señor Secretario General de la MPT remite el expediente a la Gerente de Desarrollo Urbano solicitándole que se **sirva certificar si en los predios rústicos colindantes al inmueble del expediente sub materia habitan ciudadanos o existen viviendas ocupadas**. Asimismo, dispone que **"En el caso de que éstos predios estuvieran habitados, así fueran rústicos, deberá efectuarse la consulta a que se refiere el Art. 39 del DS Nro. 027-2003-VIVIENDA"**; sustenta tal disposición de consulta en el sentido que **"al parecer existiría contradicción entre las conclusiones entre las conclusiones de Informe Legal Nro. 568-2012MPT/GAJ y el acápite d) del apartado 1.9, ya que para tal apartado es irrelevante la condición de rústico o urbano. Lo relevante en este caso será que esté habitado, independientemente de su condición"**;

Que, con Informe Nro. 166-2013-MPT-GDU-SGHU, de fecha 04 de Febrero del 2013 la profesional técnico de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas concluyó que **"La normativa dada por el Art. 38 del DSN ro. 027-2003-VIVIENDA, no establece como requisito o premisa que a efectos de ser notificados los inmuebles vecinos deban estar ocupados o habitados, sino indistintamente que la notificación dependerá de la condición del predio, no siendo necesaria para predios aún no habilitados, como es el presente caso"**;

Que, con Informe Nro. 146-2013-MPT-GDU/LVLC, de fecha 21 de Febrero del 2013 el Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano concluyó: que, **resultaría inoficioso certificar si los inmuebles vecinos se encuentran habitados o no, o si las viviendas colindantes se encuentran ocupadas, pues tal procedimiento supone únicamente una dilación del presente procedimiento**

administrativo y la exigencia de un requisito no establecido en el TUPA de la MPT ni en la normativa correspondiente, puesto que tal requerimiento no es correspondiente con el precepto normativo establecido en el párrafo cuarto del Art. 38 del DS Nro. 027-2003-VIVIENDA; ratificándose en la recomendación que: habiendo [el administrado] reunido los requisitos establecidos en el TUPA de la MPT, corresponde que se emita el acto administrativo solicitado por el Administrado aprobando su solicitud de Cambio de Zonificación, de Residencial Densidad Media (R4) ahora RDM a Comercio Zonal (CZ), en vía de adecuación a la nueva normativa vigente que regula el Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo;

Que, de la revisión del expediente se colige que el cambio de zonificación cuenta con informes técnicos y sugerencias favorables emitidos por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MPT y PLANDET, siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 012-2004-VIVIENDA, por tanto procede aprobar en Cambio de Zonificación solicitado;

Por lo expuesto, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 y con el voto **MAYORITARIO** de sus miembros, aprobó la siguiente:

ORDENANZA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APRUÉBESE el Cambio Zonificación del Predio de **RDM (Residencial Densidad Media)** -antes *Residencial Densidad Media (R4)*- a **CZ (Comercio Zonal)** -antes *Comercio Sectorial (C3)*- del Inmueble de 5,120.57 m² ubicado en el Sub Lote 01-A de la Av. Mansiche Nros. 957-981-1023-1025-1027-1057 Parcela 1 Ex Fundo El Calvario del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, cuya Titularidad del Derecho Real de Propiedad se encuentra inscrito a favor de la Persona Jurídica NEO MOTOR'S SAC, según el Asiento Nro. C00001 de la Partida N° 11126297 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Regional Registral de La Libertad, según Plano que forma parte de la presente ordenanza.

ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFÍQUESE en lo concerniente al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo N° 002-011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT, de fecha 19 de Enero del 2012.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCÁRGUESE a la Gerencia del Plan de Desarrollo Territorial de Trujillo-PLANDET, la actualización del Planeamiento Integral.

ARTÍCULO CUARTO.- ESTABLECER que el propietario del predio materia de cambio de zonificación, soliciten a la Municipalidad Provincial de Trujillo, la expedición del correspondiente Certificado de Zonificación y Vías, para efectos de la aplicación de la zonificación aprobada.

POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

Dado en la Ciudad de Trujillo, a los dos días del mes de Julio del dos mil trece.



Gloria Montenegro Figueroa
TENIENTE ALCALDESA