

*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 035-2014-MPH

Huaral, 10 de Diciembre del 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

VISTO: En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 013-2014-MPH/CDUTSV de fecha 27 de Noviembre del 2014, de la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial, respecto al Proyecto de Ordenanza Municipal de Cambio de Zonificación de los Predios denominado: Urbanización San Luis Ubicado en la Zona de los Naturales, Inscrita con partida Registral N° 20001856, ubicado en el Distrito de Huaral y Provincia de Huaral y,

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 79° numeral 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las funciones exclusivas de: Aprobar el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 79° numeral 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las funciones exclusivas de: Aprobar el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Que, mediante Expediente Administrativo N° 19021 de fecha 22 de Agosto del 2014, la Sra. Ana María Cáceres de Naranjo y el Sr. Víctor Naranjo Ramírez solicita el Cambio de Zonificación del Predio denominado: San Luis Ubicado en la Zona de Los Naturales, en el Distrito de Huaral, Provincia de Huaral, Departamento de Lima.

Que, conforme a la Partida N° 20001856 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, y Partida Registral N° 20008909. Se tiene que el Terreno Denominado San Luis Ubicado en la Zona Los Naturales, con un área de 9,481.58, se halla Inscrito a nombre de los Señores: Ana María Cáceres de Naranjo y su cónyuge Víctor Naranjo Ramírez.

Que, el Artículo 49° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, los Cambios de Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental o impliquen la modificación, de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media a Residencial de Alta Densidad, se someten al procedimiento establecido en el Artículo en mención de la citada norma legal, por cuanto implican modificación y/o actualización del Plan de Desarrollo Urbano, debiendo en consecuencia ser este aprobado por el Concejo Municipal Provincial.

Que, la Zonificación es el Instrumento Técnico de Gestión Urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de Intervención del Plan de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones, siendo los cambios de zonificación tramitados ante la Municipalidad Provincial de Huaral por los propietarios de los terrenos objeto de cambio, acreditando la propiedad de los mismos de acuerdo al Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, mediante Informe N° 01030-2014-MPH/GDUOT/SGEPT de fecha 24 de Setiembre del 2014, la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, señala que el pedido de Cambio de Zonificación presentado por los administrado fue realizado bajo el amparado Constitución Política del Perú, Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, en el Capítulo XIV, Artículos 50°, 51°, 52° y 53° del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de Edificación, y el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huaral 2010-2019, por lo que se deberá seguir el procedimiento establecido



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 035-2014-MPH

en dicha norma para el cambio de zonificación, e invocando el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, ya que fue el marco normativo para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2010-2015, Aprobado con Ordenanza Municipal N° 007-2010-MPH, Publicado en el Diario Oficial El Peruano de fecha 14 de Mayo del 2010.

Que, el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, considera en el Artículo 50° del Capítulo XIV que los Cambios de Zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la Municipalidad Distrital.

Que, el numeral 50.3 del referido Decreto Supremo, establece los requisitos mínimos para el Cambio de Zonificación, debiendo ser estos: Copia Literal de Dominio no mayor de treinta (30) días naturales, documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del Cambio de Zonificación solicitado, Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado que sustente el cambio solicitado señalando la suficiencia de los servicios públicos, como vialidad, limpieza pública, transporte y la dotación de equipamientos urbanos de salud y recreación, del cual según lo evaluado el administrado ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en la norma precitada.

Que, la Memoria Descriptiva sobre el sustento de Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4), el mismo justifica la suficiencia de los servicios básicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado así como la integración al sistema vial, servicios de limpieza pública, transporte, la dotación de equipamiento de educación, salud y recreación cubiertas por las existentes en la ciudad y de los que corresponde a los aportes de la correspondiente Habilitación Urbana. (Según lo indicado en el numeral 50.3 del Art. 50 D.S. N° 004-2011-VIVIENDA).

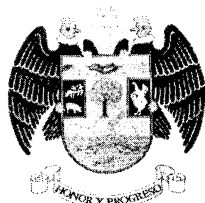
Que, sobre el estudio de la zonificación circundante, el sustento también refiere que dichas zonificaciones responden a demandas sociales, económicas y físicas señalando respecto a este último quien tanto las condiciones naturales lo permitan, se busca densificar la ciudad hacia aquellas áreas urbanas que permitan un eficiente y sostenible aprovechamiento de sus suelos. El principal problema en cuanto a vivienda es el acceso a la propiedad predial por parte de un gran porcentaje de la población, indicando que el porcentaje de informalidad predial en cuanto a vivienda supera el 90% a nivel de la Provincia de Huaral. En virtud del nivel de estructuración formales y/o lotizaciones informales, que se han consolidado en la proximidad de la Urbanización San Luis (Lotizaciones Ramírez, Lotización Locumo Chico, Urbanización Los Jardines y Lotización Jesús de Nazareth), están representados por edificaciones con frente de 6.00 a 8.00 ml. y/o áreas que van de los 90.00 a 160.00 m². (R4).

Que, este hecho se debe complementar con el de la capacidad adquisitiva de la población, parámetros que se enmarcan dentro de los establecido para la zonificación Residencial de Densidad Media (R4¹), proceso por el cual permitirá administrar el crecimiento ordenado y planificado del área urbana de Huaral, evitando la aparición de urbanizaciones y/o lotizaciones informales. En tal sentido lo justificado por el administrado resulta sustento suficiente para atender el Cambio de Zonificación a Zona Residencial de Media Densidad (R4) con los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación el cual forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral.

Que, verificándose también que los predios se ubican en área de expansión urbana, cuenta con zonificación asignada por lo que se hace necesario la notificación a los inmuebles colindantes señalados en el Artículo 51° numeral 51.2, 51.4 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, a través del Informe N° 0567-2014/MPH-GDUOT de fecha 16 de Julio del 2014, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, concluye que es **PROCEDENTE** la petición del administrado, por cumplir con lo contemplado en el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA y aprobar el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4), de acuerdo a los Planos Z-2, P-1, de los Predios denominados:

- o San Luis Ubicado en la Zona de Los Naturales, Inscrita con Partida Registral N° 20001856 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; de Propiedad de la Sra. Ana María Cáceres de Naranjo y Víctor Naranjo Ramírez.



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 035-2014-MPH

- o San Luis Huaral, Inscrita en la Partida N° 20008909 – Ficha 22011, Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez, Jesús Manuel Tafur Broncano, Elvis Duran Sánchez, Jorge Solitario López Chilca, Cecilia Sáenz, Kely Adrián Ortiz.
- o Sección del Predio San Luis, Inscrita en la Ficha N° 14911; de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo y Víctor Naranjo Ramírez.



Que, mediante Informe N° 321-2014-MPH-GDUOT/CWCD, de fecha 07 de Octubre del 2014, el Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, opina por la **PROCEDENCIA** de aprobar el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), de acuerdo a los Planos identificado con lámina Z-2, P-1, de los Predios denominados: San Luis Ubicado en la Zona de Los Naturales, Inscrita con Partida Registral N° 20001856 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; de Propiedad de la Sra. Ana María Cáceres de Naranjo y Víctor Naranjo Ramírez; San Luis Huaral, Inscrita en la Partida N° 20008909 – Ficha 22011, Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez, Jesús Manuel Tafur Broncano, Elvis Duran Sánchez, Jorge Solitario López Chilca, Cecilia Sáenz, Kely Adrián Ortiz; Sección del Predio San Luis, Inscrita en la Ficha N° 14911; de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo y Víctor Naranjo Ramírez.

Que, con Dictamen N° 013-2014-MPH/CDUTSV de fecha 27 de Noviembre del 2014, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial del Concejo Municipal Provincial de Huaral, recomienda al Pleno del Concejo Municipal Provincial de Huaral, **Artículo Único: APROBAR** el Trámite de Cambio de Zonificación por cumplir con lo contemplado en el DS N° 004-2011-VIVIENDA y Aprobar el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4) conforme a los Planos Z-2, P-1, de los Predios denominados:

- San Luis de la Zona de Los Naturales, Inscrita con partida Registral N° 20001856-Zona Registral N° IX-Sede Lima-SUNARP; de propiedad de la Sra. Ana María Cáceres de Naranjo y Víctor Naranjo Ramírez.
- San Luis Huaral, Inscrita en la Partida Registral N° 20008909-Ficha 22011, Zona Registral N° IX-Sede Lima-SUNARP; de propiedad de la Sra. Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez, Jesús Manuel Tafur Broncano, Elvis Duran Sánchez, Jorge Solitario López Chilca, Cecilia Sáenz, Kely Adrián Ortiz.
- Sección del predio San Luis Inscrita en la Ficha N° 14911; de propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8) y 9) del Artículo 9° y el numeral 5) del Artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, contando con el voto unánime de los Señores Regidores, aprobaron la siguiente:

ORDENANZA

"QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE LOS PREDIO DENOMINADOS: SAN LUIS UBICADO EN LA ZONA DE LOS NATURALES, INSCRITA CON PARTIDA REGISTRAL N° 20001856, SECCIÓN DEL PREDIO DENOMINADO "SAN LUIS" INSCRITA EN LA PARTIDA N° 20008909 Y SECCIÓN DEL PREDIO SAN LUIS INSCRITA EN LA FICHA N° 14911, CON UN ÁREA DE 9,481.58 m2, DEL DISTRITO DE HUARAL, PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA"



ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR LA MODIFICACION del Plano de Zonificación Aprobado con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2010 – 2015, mediante Ordenanza Municipal N° 007-2010-MPH, consistente en el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4), así como el Área de Equipamiento Urbano – Recreación Pública (Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 002-2013-MPH-GDUOT), según los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, respecto a los Predios denominados: San Luis ubicado en la Zona de Los Naturales, Inscrita con Partida Registral N° 20001856 – Ficha N° 1864, Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez, Predio San Luis Huaral, Inscrita con Partida Registral N° 20008909 – Ficha 22011, Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez, Jesús Manuel Tafur Broncano, Elvis Duran Sánchez, Jorge Solitario López Chilca, Cecilia Sáenz, Kely Adrián Ortiz,



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

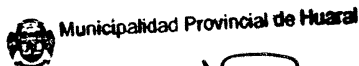
ORDENANZA MUNICIPAL N° 035-2014-MPH

Predio Sección del Predio San Luis Inscrita en la Ficha N° 14911, de Propiedad de Ana María Cáceres de Naranjo, Víctor Naranjo Ramírez, descritos en los Planos Z-1, Z-2, P-1, Us-1 y memoria descriptiva que forma parte del expediente.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y a la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, en cuanto les corresponda.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER la Publicación de la presente Ordenanza Municipal en el Diario Oficial "El Peruano" y en el Portal de la Municipalidad Provincial de Huaral (www.munihuaral.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



Abog. NERI MANRIQUE LEÓN
Secretario General



VICTOR HERNAN BAZAN RODRIGUEZ
Alcalde Provincial