Municipalidad Distrital de

Majes

Ordenanza Municipal

Nro. 007-2018-MDM

Majes, 17 Mayo del 2018

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

POR CUANTO: El Concejo Municipal Distrital de Majes en Sesión Ordinaria Nro. 08 de fecha 30 de Abril del presente año, acordó;

VISTOS: ADMINISTRATIVO Nº 16208, EL ADMINISTRADO AURELIO LORENZO HUARCA TACO, SOLICITA CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE 3000 METROS CUADRADOS DEL TERRENO DE SU PROPIEDAD PARCELA Nº 168 SECCIÓN A LA COLINA, INFORME Nº 00151-2018/DHUC/SHDU/MDM, EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE HABILITACIONES URBANAS Y CATASTRO, EL INFORME Nº 00231-2018/SGDU/MDM EL SUB GERENTE DE DESARROLLO URBANO, EL INFORME Nº 00151-2018/DHUC/SHDU/MDM, EL DICTAMEN NRO. 056-2018-SGAJ/MDM, EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE REGIDORES PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL NRO. 0010-CORDT-2018-MDM PONIENDO A CONSIDERACIÓN DEL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL ELEVAR LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 194° de la Constitución Política del Perú y la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, la Municipalidad es un órgano de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica antes mencionada, la autonomía (que la Constitución establece para las municipalidades) radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, los Gobiernos Locales asumen competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende la zonificación; es así que, el Art. 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otros, 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 de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial, concordante con el numeral 40.1 del Art. 40° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA;

Que el Informe N° 00151-2018/DHUC/SHDU/MDM, el jefe del departamento de Habilitaciones Urbanas y Catastro, emite opinión técnica favorable para el cambio de zonificación, por haber cumplido y acreditado los requisitos y criterios de evaluación del D.S. 022-2016-VIVIENDA y por encontrarse este dentro de los criterios de ordenamiento y desarrollo urbano del Plan de Desarrollo Urbano vigente.

Que el Informe N° 00231-2018/SGDU/MDM el Sub Gerente de Desarrollo Urbano, ratifica el Informe N° 00151-2018/DHUC/SHDU/MDM y solicita que mediante Ordenanza Municipal se eleve la propuesta a la municipalidad provincial de Caylloma para su aprobación ya que se ha cumplido y acreditado los

www.munimajes.gob.pe

requisitos del D.S. Nro. 022-2016-VIVIENDA del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano para efecto de aprobar el cambio de zonificación de PREDIO URBANO (PU) A ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) en el predio ubicado en el Lote Nro. G-348, Sector El Alto Sección A, I Etapa del Proyecto Especial Majes Siguas, Distrito de Majes.

Que, mediante el Acuerdo de Concejo N° 058-2018-MDM de fecha 07.04.18 se aprobó la **ORDENANZA MUNICIPAL** que eleva la propuesta de cambio de **ZONIFICACIÓN DEL PREDIO URBANO PARCELA N° 168 SECCIÓN A LA COLINA, DISTRITO DE MAJES** a la Municipalidad Provincial de Caylloma solicitado por el **ADMINISTRADO AURELIO LORENZO HUARCA TACO** a afecto que proceda conforme a sus atribuciones

Que el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en su artículo 105 establece el procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación; precisa que la municipalidad distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud y con la opinión técnica fundamentada la municipalidad distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la municipalidad provincial mediante Ordenanza.

Que, el artículo 105.4 del Decreto Supremo Nro. 22-2016-VIVIENDA, y en mérito a la opinión técnica contenida en los Informes Nro. 151-2018/DHUC/SGDU/MDM el Informe Nro. 231-2018/SGDU/MDM, corresponde elevar la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

Que el artículo 105.2 de la misma norma, señala que la municipalidad distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos, según expediente adjunto, el terreno materia del cambio de uso, se encuentra dentro del mismo predio de propiedad del solicitante.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 105.4 del D.S. 022-2016-VIVIENDA y contando la opinión técnica favorable de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, es procedente emitir la Ordenanza Municipal que apruebe elevar la propuesta de cambio de **ZONIFICACIÓN DEL PREDIO URBANO PARCELA N° 168 SECCIÓN A LA COLINA, DISTRITO DE MAJES**, conforme lo solicita la administrada **AURELIO LORENZO HUARCA TACO.**

Que, el Decreto Supremo Nro. 22-2016-VIVIENDA señala: a) Artículo 103.3.- La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).b) Artículo 104.- Requisitos para el cambio de zonificación Los requisitos para el cambio de zonificación son: **1.** Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada. **2.** Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago. **3.** Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

Que, el **Artículo 105**.- Procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación **105.1** El administrado presenta a la Municipalidad Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia del cambio de zonificación, la solicitud acompañando los requisitos señalados en el artículo precedente. **105.2** La Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral **103.2 DEL ARTÍCULO 103** del presente Reglamento dentro de

www.munimajes.gob.pe

los cinco (05) días calendario siguientes de recibida la solicitud, para efectos que emita su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas dentro de los quince (15) días calendario. **105.3** La Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud. **105.4** Con la opinión técnica fundamentada la Municipalidad Distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza. **105.5** En el supuesto que la Municipalidad Distrital no emita opinión en el plazo indicado en el numeral **105.3** del presente artículo, el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial. Esta situación debe constar en la Ordenanza respectiva

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 de los PDM, PDU y EU, 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, transportes y comunicaciones;

Que, asimismo la zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de zonificación urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación;

Que, el Art. 6° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que "ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; (...)";

Que, respecto al cambio de zonificación promovido en la Municipalidad Distrital de Majes, debemos advertir que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, establecen los aspectos y contenido del cambio de zonificación, mencionando en su artículo 51 de forma expresa lo siguiente:

- "51.1 La municipalidad distrital, en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, emitirá opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario.
- 51.2 Dentro del plazo antes indicado la municipalidad distrital hará de conocimiento, la solicitud de cambio de zonificación, entre los propietarios de los inmuebles vecinos que conforman el ámbito de la solicitud y de los predios posteriores colindantes; quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas por escrito.
- 51.3 Se considerarán como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se considerarán como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados a ambos frentes de manzana.
- 51.4 Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aún no habilitados, no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.
- 51.5 La municipalidad distrital elevará la propuesta de cambio de zonificación a la municipalidad provincial mediante ordenanza municipal. Vencido el plazo señalado en el presente artículo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, el interesado continúa

con el trámite del cambio de zonificación en la Municipalidad Provincial, debiendo consignarse este hecho en la Ordenanza respectiva".

Que, asimismo, el Art. 52 del citado reglamento señala:

- "52.1 Con la opinión técnica emitida por la municipalidad distrital, o vencido el plazo para emitirla, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la municipalidad provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido al Concejo Provincial para que resuelva el cambio de zonificación solicitado, mediante Ordenanza.
- 52.2 La opinión de la unidad orgánica responsable del Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial debe considerar:

Que sean suficientes los servicios públicos, como vialidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, transporte y, además se cuente con la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande; o

Que el promotor y/o el propietario del inmueble que solicita el cambio de zonificación garantice el financiamiento de la ejecución de las obras que demanden el déficit identificado en el numeral anterior.".

Que, bajo dicha consideración tenemos que conforme a los documentos adjuntos la Municipalidad Distrital de Majes, mediante Acuerdo de Concejo N° 0058-2018-MDM de fecha 07 de mayo de 2018, aprueba mediante ordenanza municipal el interés local la iniciativa de cambio de zonificación de 3000 metros cuadrados del terreno ubicado en la **PARCELA N° 168 SECCIÓN A LA COLINA, DISTRITO DE MAJES**

Que, se ha cumplido con presentar la documentación técnica complementaria mediante el cual presenta el sustento técnico y justificativo respecto a la suficiencia de los servicios públicos;

Que, mediante el Dictamen Legal N° 056-2018-SGAJ-MDM de fecha 07 de mayo de 2018, el Subgerente de Asesoría Jurídica de la MDM, concluye: 1) Que, es factible elevar mediante ordenanza municipal al Pleno de Concejo para deliberar y determinar la aprobación de cambio de zonificación de 3000 metros cuadrados del terreno ubicado en la **PARCELA N° 168 SECCIÓN A LA COLINA, DISTRITO DE MAJES**

Que, por tales consideraciones y al amparo de lo dispuesto en el numeral 8) y 9) del Art. 9° y el Art. 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, contando con el voto **UNANIME**;; se aprobó la siguiente Ordenanza:

ORDENANZA "QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE 3000 METROS CUADRADOS DEL TERRENO UBICADO EN LA PARCELA N° 168 SECCIÓN A LA COLINA, DISTRITO DE MAJES DE PROPIEDAD DE AURELIO LORENZO HUARCA TACO

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar la propuesta de cambio de cambio de zonificación de 3000 metros cuadrados del terreno ubicado en la **PARCELA N° 168 SECCIÓN A LA COLINA, DISTRITO DE MAJES** los predios inscrito en la siguiente Partida nro. 04003815 de propiedad de **AURELIO LORENZO HUARCA TACO**,

ARTÍCULO SEGUNDO.- Precisar que el Plano de Propuesta de Zonificación, y la Memoria Justificativa de Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, debidamente aprobados por el jefe del

departamento de habilitaciones urbanas y catastro, forman parte de la zonificación aprobada en el Art. 1° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO TERCERO.- Disponer que la Municipalidad Provincial de Caylloma, incorpore el Plano de Propuesta de cambio de Zonificación, al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Majes, aprobada en el Art. primero, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO TERCERO.- PUBLICAR la presente ordenanza en el diario judicial oficial de la región así como en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de Majes (www.munimajes.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
CAYLLOMA AREQUIPA
Sr. Elard Hurtado Palamozo
ALCALDE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
CAYLLOMA - AREQUIPA
Abog. Paul Christian Ayala Puma
SECRETARIO GENERAL

www.munimajes.gob.pe