



ACUERDO DE CONCEJO N° 089-2024-MPCH

SAN JUAN DE LA FRONTERA DE LOS CHACHAPOYAS, 09 DE OCTUBRE DE 2024.

EL HONORABLE CONCEJO PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 09 de octubre de 2024, el Dictamen N° 008-2024-MPCH/CP/CIUYT; y

CONSIDERANDO

Que, el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, se establece que "los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica, y administrativa en asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico";

Que, el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano Sostenible, que contiene los procedimientos técnicos, criterios 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. Teniendo en consideración que este dispositivo legal estipula que la zonificación es el instrumento técnico normativo 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 actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones. Y tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas;

Que, el artículo 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, mediante la Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible prescribe que la "zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley... Las Municipalidades provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley";

Que, mediante el documento del Visto, la Comisión Permanente de Infraestructura Local, Urbanismo y Transportes dictaminan y sugieren al Honorable Concejo aprobar el "proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector Mz. 053 y usos especiales (OU) del lote 08 en la misma ubicación, del Distrito y Provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas.

Por lo expuesto, y en uso de sus facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, Reglamento Interno de Concejo y a lo aprobado por **MAYORIA** en Sesión Ordinaria de Concejo, con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, el Pleno del Concejo Municipal dictó el siguiente:

ACUERDO

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el cambio específico de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014,





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

ACUERDO DE CONCEJO N° 089-2024-MPCH

Sector 07, Mz. 053 y a **Usos Especiales (OU)** del lote 08 en la misma ubicación del Distrito y Provincia de Chachapoyas, Departamento Amazonas,

ARTÍCULO SEGUNDO. - ENCARGAR a la Gerencia de Urbanismo y Transportes y a la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial continuar con los trámites pertinentes en virtud a las normas vigentes.

ARTICULO TERCERO. - ENCARGAR a la Oficina de Secretaría General proyectar y tramitar, de acuerdo a sus competencias, la Ordenanza que aprueba lo prescrito en el artículo primero del presente acuerdo.

ARTICULO CUARTO:- ENCARGAR a la Oficina de Secretaría General la publicación y notificación del presente acuerdo a las áreas correspondientes para su conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
CHACHAPOYAS
SECRETARÍA GENERAL
Marta Magdalena Monardo Echaz
SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
Zeydi Valdez Ruiz
REGIDORA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE ALCALDÍA





**"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y
DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO"**

San Juan de la Frontera de los Chachapoyas, 30 de setiembre de 2024

DICTAMEN N° 008 - 2024-MPCH/CP/CIUYT

VISTO:

La carta 000071-2024-MPCH/SG (2318584.013) de fecha 31 de Mayo del 2024, presentado por **Secretaría General**, con asunto: ALCANZA EXPEDIENTE DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN PARA EVALUACIÓN DE DICTAMEN – ADMINISTRADO WILLIAM SANTILLAN CHÁVEZ, mediante la cual hace llegar el informe Legal N° 100-2024-MAOCH/OGAJ sobre el proyecto normativo: "Ordenanza Municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal de los predios ubicados con frene al Jr., Dos de mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas"

El informe legal N° 100-2024-MPCH/OGAJ (2318584.012) de fecha 29 de Mayo del 2024, presentado por la **Oficina General de Asesoría Jurídica**, mediante la cual emite la opinión legal y proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal de los predios ubicados con frene al Jr., Dos de mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas"

El informe 000048-2024-MPCH/GUT (2318584.011) de fecha 23 de enero del 2024, presentado por la **Gerencia de Urbanismo y Transportes**, mediante el cual traslada el Informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT (2318584.010), de fecha 18 de diciembre del 2023, SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES RESPECTO A CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CUADRA 14, presentado por la **Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial**.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce que las municipalidades provinciales y distritales con los órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, Asimismo, el artículo 195 de la Carta Magna señala que, los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.





Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia. Autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, en el artículo IV de la ley acotada, establece que, los gobiernos locales promueven el desarrollo económico local con incidencia en la micro y pequeña empresa, a través de planes de desarrollo económico local aprobados en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo social, el desarrollo de capacidades y equidad en sus respectivas circunscripciones.

Asimismo, en la referida Ley N° 27972, en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo 79, que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y de conservación ambiental; y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de las áreas urbanas, el Plan de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.



Que, de acuerdo con ello, en el artículo 37 de la ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, indica que: “La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. **Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos** o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de la jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis que aprueban el reglamento de la presente ley.



Que, los procesos de zonificación están regulados por el **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible**, aprobado mediante **Decreto Supremo N° 012-2022- VIVIENDA**; el mismo en su artículo 123, establece que la modificación de zonificación es propuesta, entre otros, por los propietarios de los predios, la cual debe contar con un sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos, pudiendo ser una modificación a uno o más componentes de la zonificación; así se tiene que, el administrado William Santillán Chávez, formuló la **propuesta de modificación de zonificación** de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU) del predio ubicado con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, sector 07, Mz. 053 de la ciudad de Chachapoyas.

Que, en el artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible, precisa que la Participación Ciudadana Efectiva



en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano es una condición en los procesos de toma de decisión de los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es sí que en el numeral 8.4, establece los parámetros mínimos del proceso de participación ciudadana efectiva.

Que, con informe N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD del 5 de Julio del 2023, la Subgerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial remite información sobre la inspección ocular realizada in situ del predio presentado por el administrado para la verificación del impacto a los predios vecinos, conforme a lo indicado en el numeral 123.0 del artículo 123 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible.

Que, con informe N° 000303-2023-MPCH/GUT-SGCAT del 19 de setiembre del 2023, la Subgerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, indica haber dado cumplimiento a lo requerido en el numeral 48.2 del Artículo 48 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible, exhibiendo por un periodo de 30 días calendarios la propuesta de modificación de zonificación en la pagina web, redes sociales y local institucional; además de realizar la audiencia pública de socialización del proyecto, realizada el 08 de agosto del 2023, a horas 03:00 pm., en le auditorio municipal "Padre Blas Valera".



Que, con informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT del 18 de diciembre del 2023, emitido por la Gerencia de Urbanismo y Transporte, a través de su Subgerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, se efectúa el levantamiento de observaciones de la propuesta de cambio de zonificación, requeridos mediante informe N° 241-2023-MPCH/OGAJ de 10 de octubre del 2023; indicando que se ha cumplido con lo establecido en el **Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA**, según los artículos 8 (Participación ciudadana efectiva), 123 (Propuestas de la modificación de zonificación) y 125 (Proceso de zonificación específico) en los extremos que se requiere.



Que, en referencia a los informes anteriores y demás actuados, se enfatiza sobre los usos actuales de los predios que comparten el mismo frente de la manzana, los predios que comparten la misma vía local y predios que están ubicados en ambos frentes de manzana, en los cuales se encuentran usos como restaurantes, ferreterías, talleres de reparación, lavado de vehículos, grass sintético, discotecas, tiendas, entre otros, generando un desarrollo ordenado en cuanto a las actividades económicas encontradas en el área de influencia.

Que, con informe 000048-2024-MPCH/GUT (2318584.011) de fecha 23 de enero del 2024, presentado por la **Gerencia de Urbanismo y Transportes**, mediante el cual traslada el Informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT (2318584.010), de fecha 18 de diciembre del 2023, SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES RESPECTO A CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CUADRA 14, presentado por la **Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial**, mediante el cual se verifica que la solicitud de cambio de zonificación de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ESPECIALIZADO (CE) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE



MAYO CDRA. 14, SECTOR 07, MAZ. 053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, requerido por el Sr. Wilman Santilla Chávez, cumple con lo establecido en el decreto supremo, N° 012- 2022- VIVIENDA, para ser elevado a Sesión de Concejo.

Que, con informe legal N° 100-2024-MPCH/OGAJ (2318584.012) de fecha 29 de Mayo del 2024, presentado por la **Oficina General de Asesoría Jurídica**, mediante la cual remite a Gerencia Municipal la opinión legal y propuesta de ordenanza municipal, haciendo un análisis meticuloso sobre la misma y concluyendo que la: *"Ordenanza municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 14, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas*, presentada por el administrado Wilman Santilla Chávez, existe un análisis sobre su legalidad, y guarda coherencia con las normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional; en consecuencia, es jurídicamente viable, al cumplir con los requisitos legales para hacer aprobada por el Concejo Municipal, conforme a la facultad conferida en el inciso 8 del artículo 9 de la ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades".

DICTAMEN:

Que habiendo revisado y evaluado los informes: N° 100-2024-MPCH/OGAJ y 000048-2024-MPCH/GUT, alcanzados a la Comisión de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transportes y Circulación Vial, con carta N° 000071-2024-MPCH/SG de la oficina de Secretaría General; luego de deliberación y debate, y en el ámbito del alcance de sus funciones, lo miembros de esta Comisión permanente, POR UNANIMIDAD, acordaron RECOMENDAR:

ARTICULO PRIMERO. - La Comisión de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transportes y Circulación Vial, en base a las consideraciones precedentes, acuerda: **APROBAR** el proyecto de: *"Ordenanza municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 14, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas"*

ARTICULO SEGUNDO. - Elevar el proyecto normativo de: *"Ordenanza municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 14, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, ante el pleno del Honorable Concejo Provincial de Chachapoyas para que en el ejercicio de sus atribuciones conferidas en el Numeral 8) del Artículo 9, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se someta a debate y posterior aprobación según lo correspondiente, en Sesión de Concejo Ordinaria del día Miércoles 02 de Octubre del 2024.*



ARTICULO TERCERO. - Encargar a Secretaría General emitir el acto administrativo correspondiente.

ARTICULO CUARTO. - Se recomienda **DEROGAR** cualquier dispositivo municipal que se oponga a la presente propuesta.

Zeydi Valdez Ruiz
Presidente de la Comisión

Wilmer Duran Cabrera
Secretario de la Comisión

Karen Lizeth Tejada Tuesta
Miembro de la Comisión



SECRETARÍA GENERAL

AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO

Chachapoyas, viernes 31 de mayo del 2024

CARTA 000071-2024-MPCH/SG [2318584.013]

**SEÑORA
ZEYDI VALDEZ RUIZ
PRESIDENE
COMISIÓN PERMANENTE DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA LOCAL,
TRANSPORTES Y CIRCULACIÓN VIAL
CIUDAD.-**

**ASUNTO : ALCANZA EXPEDIENTE DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN PARA EVALUACION
Y DICTAMEN – ADMINISTRATADO WILLIAM SANTILLÁN CHÁVEZ**

**REFERENCIA: A) INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ
A) INFORME N° 000048-2024-MPCH/GUT
B) INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT
C) SOLICITUD DE WILMAN SANTILLAN CHÁVEZ**

De mi especial consideración:

Es grato dirigirme a Usted, para expresarle mi cordial saludo, y hacer llegar el Informe Legal N° 100-2024-MPCH/OGAJ, de fecha 02 de mayo de 2024 en noventa y nueve (99) folios hábiles, sobre el proyecto normativo: "Ordenanza Municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, Departamento de Amazonas, presentada por el administrado Wilman Santillán Chávez; para que, conforme a lo establecido en el inciso c) del artículo 87 del Reglamento Interno del Concejo Provincial de Chachapoyas, procedan a Dictaminar, en un plazo de quince (15) días.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:
MONTALDO ECHAIZ MARIA MAGDALENA
SECRETARIA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2024a2318584.013cdf_2319172





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
de la conmemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho"



INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

A : Carlos Eliseo Zuta Cullampe
Gerente Municipal

De : Maricela del C. Sánchez Muñoz de Peralta.
Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica

Asunto : Opinión legal respecto a solicitud de cambio de zonificación de predio ubicado
en el Jr. Dos de mayo cdra. 014, sector 07, Mz.53.

Ref. : a) Informe n° 000048-2024-MPCH/GUT
b) Informe n° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT
c) Solicitud de Wilman Santillán Chávez

Fecha : Chachapoyas, 29 de mayo de 2024



Tengo el honor de dirigirme al despacho de su digno cargo para saludarlo cordialmente, y de acuerdo con la normativa vigente, emitir la opinión legal que corresponde, en atención a los documentos signados en el rubro de la referencia, bajo los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante Formulario Único de Trámite (FUT) signado con Registro n° 2318584 de 26 de mayo de 2023, el administrado Wilman Santillán Chávez, solicita el cambio de Zonificación de Residencial de densidad baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) y Usos especiales (OU), del predio de su propiedad que presenta un área de 410.50 m², ubicado en el jirón Dos de Mayo cuadra 14, Sector 07, Mz. 053 en el distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas.
- 1.2. A través del Informe n° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 05 de julio de 2023, el Evaluador de Habilitaciones Urbanas y Subdivisiones de la Subgerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, concluye que, previa inspección in situ, ha verificado el cumplimiento del contenido de la solicitud materia de opinión, la cual se ajusta a los usos de suelo predominantes en la zona colindante y de influencia directa a la modificación, ya que los predios vecinos presentan uso actual relacionadas a la función COMERCIO, que propone el administrado.
- 1.3. Mediante Informe n° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT de 19 de setiembre de 2023, la Sub Gerente de Catastro y Acondicionamiento Territorial solicita que los actuados sean derivados a la Oficina General de Asesoría Jurídica para su evaluación y opinión legal, de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 48.11 del artículo 48 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible.
- 1.4. Con Informe n° 000538-2023-MPCH/GUT de 20 de setiembre de 2023, la Gerente de Urbanismo y Transportes, eleva el expediente administrativo a la Gerencia Municipal, concluyendo que la solicitud de cambio específico de cambio de Zonificación de Residencial de densidad baja (RDB) a Comercial Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053. y a usos especiales (OU) el Lote 08, cumple con el artículo 8, numeral 8.4, literal 8 del Reglamento antes indicado, respetando los aspectos establecidos en la mencionada normativa.
- 1.5. Mediante Informe Legal N° 253-2023-MPCH/OGAJ de 23 de octubre de 2023, la Oficina General de Asesoría Jurídica, efectúa observaciones al expediente administrativo, concluyendo que, la Gerencia de Urbanismo y Transportes no ha dado cumplimiento en su totalidad, a los requisitos y procedimientos establecidos por ley, para el cambio de zonificación específico solicitado por el administrado, por lo que recomienda subsanar las observaciones formuladas, así como remitir el proyecto de Ordenanza Municipal.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
SECRETARÍA MUNICIPAL

FECHA: 30/05/2024
 ASISTENTE: J. General
 PARE: D. J. General



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
SECRETARÍA GENERAL

PROCESO N°: ASIST. SG
 FECHA: 30/05
 ASISTENTE: J. General
 PARE: D. J. General





INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

- 1.6. A través del Informe n° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 17 de noviembre de 2023, el Evaluador de Habilitaciones Urbanas y Subdivisiones de la Subgerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, realiza las precisiones pertinentes acerca de las observaciones formuladas por la OG AJ a fin de regularizar las mismas; concluye que la solicitud de cambio de Zonificación de Residencial de densidad baja (RDB) a Comercial Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y a usos especiales (OU) el Lote 08, de la ciudad de Chachapoyas, cumple con lo establecido en los artículos 8, 123 y 125 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.
- 1.7. Por medio del Informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT de 18 de diciembre de 2023, la Sub Gerente (e) de Catastro y Acondicionamiento Territorial, informa la subsanación de las observaciones y recomendaciones formuladas por la OG AJ, y concluye que la solicitud de cambio de Zonificación de Residencial de Densidad baja (RDB) a Comercial Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y a usos especiales (OU) el Lote 08, cumple con lo establecido en los artículos 8, 123 y 125 del acotado Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA. Además, remite el proyecto de Ordenanza Municipal, un panel fotográfico y Declaración Jurada sobre la realización de la Audiencia Pública de la propuesta de Cambio de Zonificación en mención.
- 1.8. Con Informe N° 000048-2024-MPCH/GUT de 23 de enero de 2024, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, traslada la documentación de subsanación de observaciones de la solicitud de cambio de zonificación en alusión a la Gerencia Municipal, para su evaluación y opinión legal de parte de la OG AJ, para posteriormente ser aprobado por Ordenanza Municipal ante el Concejo Provincial.

Objeto

- 1.9. Conforme a lo previsto en el literal d) del artículo 026 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, aprobado mediante Ordenanza N° 0229-MPCH, publicada en el diario El Clarín el 12 de julio de 2021, la Oficina General de Asesoría Jurídica cuenta con la función específica de emitir opinión legal sobre los expedientes sometidos a su consideración.

En atención a lo expuesto, el presente Informe Legal tiene por objeto el análisis jurídico de los actuados relacionados con la propuesta del administrado Sr. Wilman Santillán Chávez, de la modificación de cambio de Zonificación de Residencial de densidad baja (RDB) a Comercial Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053, y a usos especiales (OU) el Lote 08, por consiguiente, esta Oficina General procede a pronunciarse en el marco de sus competencias y de las disposiciones establecidas en la normativa vigente.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Constitución Política del Perú.
2.2. Ley n° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
2.3. Ley n° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
2.4. Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa.
2.5. Decreto Supremo n° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.
2.6. Decreto Supremo N° 007-2022-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa.

III. ANÁLISIS

- 3.1. El artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa





INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

en los asuntos de su competencia. Asimismo, el artículo 195 de la Carta Magna señala 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.

- 3.2. El segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades", señala que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. El artículo II de la citada Ley indica también que los gobiernos locales gozan de autonomía, política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. También contempla que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico. Contempla que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.
- 3.3. El artículo IV de la Ley acotada, establece que, los gobiernos locales promueven el desarrollo económico local, con incidencia en la micro y pequeña empresa, a través de planes de desarrollo económico local aprobados en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo; así como el desarrollo social, el desarrollo de capacidades y equidad en sus respectivas circunscripciones.
- 3.4. Por su parte, la referida Ley N° 27972, en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo 79, precisan que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y 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.
- 3.5. Acorde a ello, el artículo 37 de la Ley n° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, prescribe que: *"La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley."*
- 3.6. Así pues, los procesos de modificación de zonificación están regulados por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n° 012-2022-VIVENDA. Dicho Reglamento, en el artículo 123, establece que la modificación de zonificación es propuesta, entre otros, por los propietarios de los predios, la cual debe contar con el respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos, pudiendo ser una modificación a uno o más componentes de la zonificación; así se tiene que, el administrado Wilman Santillán Chávez, formuló la propuesta de modificación de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU) del predio ubicado con frente en el Jr. Dos de mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 de la ciudad de Chachapoyas;
- 3.7. Al respecto, la actualización del Plan de Desarrollo Urbano (PDU), de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de mencionado Reglamento, se realiza dentro del proceso de actualización de este; de manera que, tales procesos deben respetar la participación ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del Reglamento.





INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

- 3.8. Cabe señalar que, en el artículo 8, se precisa que la Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano es una condición de los procesos de toma de decisión de los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por lo que debe estar planificado a través de un Plan de trabajo como un componente del referido Plan, debiendo considerar la modalidad a ejecutarse (presencial, semipresencial y/o virtual), siendo así, en el numeral 8.4 del citado artículo, se establece los parámetros mínimos del proceso de participación ciudadana efectiva.
- 3.9. En atención a ello, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, a través de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, en su condición de área usuaria, ha emitido el Informe N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 05 de julio de 2023, sobre la realización de la inspección ocular in situ del predio presentado por el administrado para la verificación del impacto a los predios vecinos conforme con lo indicado en el numeral 123.2 del artículo 123 del Reglamento; y el Informe N° 000303-2023-PMCH/GUT-SGCAT de 19 de septiembre de 2023, sobre la exhibición de la propuesta de modificación de zonificación en la página web, redes sociales y local institucional por un periodo de 30 días calendario conforme a lo requerido en el numeral 48.2 del artículo 48 del Reglamento; así como de la realización de la audiencia pública de socialización del proyecto de propuesta de cambio de zonificación realizada el 08 de agosto de 2023, a horas 3:00 pm., en el auditorio municipal "Padre Blas Valera".
- 3.10. En torno a ello, a través del Informe Legal N° 241-2023-MPCH/OGAJ de 10 de octubre de 2023, esta Oficina General ha emitido opinión legal formulando observaciones al expediente administrativo de cambio de zonificación en alusión; debido a que, se advirtió información faltante de obligatorio cumplimiento previsto en el artículo 8 y 125 del Reglamento, referidos a la Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y al proceso de modificación de zonificación específico; así como se omitió adjuntar el proyecto de Ordenanza Municipal, por lo que recomendó subsanar la misma.
- 3.11. En ese sentido, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, a través de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, ha emitido el Informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT, de 18 de diciembre de 2023, por medio del cual se efectúa el levantamiento de las observaciones de la propuesta de cambio de zonificación. En dicho Informe, se precisa que lo requerido por el administrado, ha cumplido con lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, según los artículos 8 y 125 en los extremos que se requiere.
- 3.12. Además, haciendo alusión al Informe N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD, Informe N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT y demás actuados, se enfatiza sobre los usos actuales de los predios que comparten el mismo frente de la manzana, los predios que comparten la misma vía local y predios que están ubicados en ambos frentes de manzana, en los cuales se encuentran usos como restaurantes, ferreterías, talleres de reparación, lavado de vehículos, grass sintético, discotecas, tiendas, entre otros, generando un desarrollo ordenado en cuanto a la uniformización de las actividades económicas encontradas a lo largo del Jr. Dos de Mayo Cdra. 013, las mismas que se encuentran asociadas a la función de comercio. Además, se indica que el uso actual del predio generaría la formación de un eje comercial en el sector ya que la vía de acceso principal (Jr. Dos de Mayo Cdra. 013) se integra a la vía de orden nacional Chachapoyas – Chiclayo – Lima, y por tanto el predio reúne también las características de ubicación y accesibilidad para la población usuaria del sector, concluyendo que la solicitud de cambio de zonificación de la administrada ha cumplido con lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.
- 3.13. Igualmente, mediante Informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT de 18 de diciembre de 2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, realiza las aclaraciones pertinentes sobre las observaciones de la OGAJ conforme a lo requerido en los artículos 8, 123 y 125 del Reglamento, por lo que a fin de dar mayor validez y acreditar la ejecución del proceso de socialización de cambio de zonificación remite además de las listas de asistentes y del panel fotográfico, una declaración jurada sobre la realización de la reunión y/o audiencia pública de





INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

socialización de cambio de zonificación de 08 de agosto de 2023; así como el proyecto de Ordenanza Municipal con su respectiva Exposición de Motivos; de ahí que, concluye que solicitud de cambio de zonificación de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) a COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA. 014, SECTOR 07, MZ. 053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO DE AMAZONAS, requerido por el Sr. Wilman Santillán Chávez, cumple con lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, según el artículo 8, Participación Ciudadana Efectiva, artículo 123, Propuestas de la modificación de zonificación y artículo 125, Proceso de modificación de zonificación específico.

- 3.14. De lo señalado hasta aquí, permite apreciar que la Gerencia de Urbanismo y Transportes ha verificado el cumplimiento del contenido señalado en el numeral 123.2 del artículo 123 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; así como ha ejecutado el proceso de socialización de la propuesta de modificación de zonificación, lo que denota que el proceso de actualización ha respetado la participación ciudadana efectiva regulado en el artículo 8 del citado Reglamento; siendo así, la solicitud de cambio de zonificación específico de la administrada puede ser aceptada, pudiendo ser elevada al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Sobre el proyecto de Ordenanza

- 3.15. En aplicación de la norma constitucional, la Ley Orgánica de Municipalidades, señala en su artículo 9, numeral 8), que el concejo municipal ejerce la atribución de: "Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos". Por su parte, el artículo 39 establece que: "Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos". Por otro lado, el numeral 1) del artículo 10 de la misma norma prescribe que, los regidores ejercen la atribución y obligación de: "proponer proyectos de ordenanzas y acuerdos". En este sentido se afirma que la función legislativa o normativa municipal la realiza el legislador municipal vía ordenanzas, que son en puridad leyes municipales.
- 3.16. El artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley. (...).
- 3.17. Así también, el numeral 1) del artículo 30 del Reglamento Interno del Concejo Provincial de Chachapoyas, aprobado mediante Ordenanza N° 257-MPCH, precisa que, los Regidores tienen la atribución y obligación de proponer proyectos de ordenanzas y acuerdos; y el inciso c) del artículo 87, señala como una de las funciones de las Comisiones Permanentes del Concejo Municipal: "Dictaminar los proyectos de ordenanza, acuerdos o resoluciones y otros asuntos que se pongan a su consideración".
- 3.18. Mediante la Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, se plantean los lineamientos generales para la elaboración, la denominación y publicación de leyes, con el objeto de sistematizar la legislación, garantizando su coherencia y seguridad jurídica.
- 3.19. Por su parte, el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa aprobado por Decreto Supremo N° 007-2022-JUS, dispone en el artículo 1 que los proyectos normativos de alcance general se estructuran en las siguientes partes: i) título de la disposición normativa; ii) documento que sistematiza el AIR Ex Ante, cuando corresponda; iii) exposición de motivos y, iv) fórmula normativa.





OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y
de la conmemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho"

INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

- 3.20. De acuerdo con los numerales 7.1 y 7.2 del artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 26889, "la exposición de motivos describe el contenido de la propuesta normativa, indicando su objeto y finalidad, sus antecedentes, marco jurídico y las habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta, así como su justificación de manera detallada, operando como sustento de su elaboración y aprobación". La exposición de motivos fundamenta la propuesta normativa, con una explicación de los aspectos más relevantes y un resumen de los antecedentes que correspondan y, de ser el caso, de la legislación comparada, jurisprudencia y doctrina que se ha utilizado para su elaboración.
- 3.21. Asimismo, el numeral 1.1.3 del artículo 1.1 del Reglamento de la Ley N° 26889 establece que la exposición de motivos incluye los siguientes aspectos: a) fundamento técnico de la propuesta normativa; b) análisis de impactos cuantitativos y/o cualitativos de la norma, y c) análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación nacional; cuestiones que serán analizadas a continuación.

a) Fundamento técnico de la propuesta normativa

Según el artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 26889, este requisito "contiene la identificación del problema público, el análisis del estado actual de la situación fáctica que se pretende regular o modificar, el análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad del proyecto normativo, la precisión del nuevo estado que genera la propuesta, el desarrollo del (los) objetivo (s) relacionado (s) con el problema identificado; y, cuando corresponda, el análisis de las opiniones sobre la propuesta normativa".

Sobre el particular, en la Exposición de Motivos del proyecto de Ordenanza Municipal se advierte una fundamentación jurídica de la necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta normativa; por lo tanto, cumple con el requisito relativo a la fundamentación técnica.

b) Análisis de impactos cuantitativos y/o cualitativos de la norma

El numeral 9.1 del artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 26889 establece que "el análisis de impactos cuantitativos y/o cualitativos es empleado para conocer en términos cuantitativos y/o cualitativos los efectos que tiene una propuesta normativa sobre diversas variables que afectan a los actores, la sociedad y el bienestar general, de tal forma que permite cuantificar los costos y beneficios, o en su defecto posibilita apreciar analíticamente beneficios y costos no cuantificables." El referido numeral también señala que dicho examen "no se debe limitar al análisis de materias únicamente patrimoniales y/o presupuestales".

Al respecto, se advierte que el proyecto de Ordenanza Municipal señala que:

"La presente propuesta normativa de cambio de zonificación permitirá regular normativamente el uso y ocupación del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de los vecinos del sector propuesto e integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles; de manera que, este dispositivo legal coadyuvará a evitar y controlar los procesos informales, pues permitirá la regulación de la zonificación, generando a su vez empleo y potencializando la sostenibilidad del desarrollo urbano, en el distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas."

La aprobación del presente proyecto de Ordenanza no irroga gasto público adicional al tesoro público de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas; por el contrario, permitirá que la entidad incremente los ingresos municipales sobre los procedimientos subsiguientes al cambio de zonificación que se pretende modificar."

Estando a lo expuesto, se puede advertir un análisis del costo beneficio en cómo con la regulación propuesta se conseguirán beneficios concretos que se puede llegar a tener una vez que se encuentre en vigencia; con lo cual entonces se ha cumplido con este requisito.

c) Análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación nacional

Tal como lo desarrolla el numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 26889 "el análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación nacional debe precisar de manera





INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

detallada si se trata de innovar supliendo vacíos en el ordenamiento jurídico o si más bien se trata de una propuesta que modifica, deroga o complementa normas vigentes". En esa línea, el numeral 10.2 señala que dicho examen "debe incluir un análisis jurídico sobre la constitucionalidad, legalidad de la iniciativa planteada, así como sobre su coherencia con el resto de las normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional y con las obligaciones de los tratados internacionales ratificados por el Estado. Puede comprender un análisis de la legislación comparada, así como un análisis jurisprudencial y doctrinario".

En el caso concreto, en la justificación de este requisito, el Proyecto de Ordenanza señala que:

"La emisión de la presente ordenanza municipal no se contrapone a la Constitución Política del Estado peruano, ni con ninguna otra norma; por el contrario, guarda coherencia con la normativa vigente; en tanto que, se encuentra dentro del marco de las competencias que como gobierno local le corresponden a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, reconocidas por el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 'Ley Orgánica Municipalidades'.

Es necesario precisar, que la presente ordenanza pretende aprobar una propuesta de cambio de zonificación considerando la actual situación de la ciudad de Chachapoyas, por lo que solo se orienta a modificar la zonificación de los usos de suelos en la ubicación indicada, sin modificar ni derogar los lineamientos, las acciones de control y de protección que sirvieron de base para la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas 2014-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 070-2014-MPCH."

De tal redacción, se aprecia que la propuesta de Ordenanza guarda coherencia con el resto de las normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional.

- 3.22. Por consiguiente, el contenido de la Exposición de Motivos que sustenta el proyecto de Ordenanza Municipal en cuestión se enmarca en Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa y su Reglamento.
- 3.23. En ese sentido, al haberse evaluado los actuados y el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de residencial de densidad baja (RDB) a comercio zonal (CZ), la Oficina General de Asesoría Jurídica, considera que cuenta con los informes favorables de las áreas involucradas como órganos técnicos especializados en la materia, siendo responsables de los aspectos técnicos desarrollados en el mismo; en tal sentido, se considera legalmente viable la aprobación de la propuesta de Ordenanza, toda vez que ha sido elaborada en cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de la entidad y en virtud al marco normativo vigente.
- 3.24. Asimismo, la emisión de la presente ordenanza municipal no se contrapone a la Constitución Política del Estado peruano, ni con ninguna otra norma; por el contrario, de la redacción se aprecia que guarda coherencia con la normativa vigente en el ordenamiento jurídico nacional; en tanto que, se encuentra dentro del marco de las competencias que como gobierno local le corresponden a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, reconocidas por el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica Municipalidades.
- 3.25. Por consiguiente, el Concejo Municipal cumple su función normativa, entre otros mecanismos, a través de las Ordenanzas Municipales, las cuales de conformidad con lo previsto por el artículo 200°, Inc. 4) de la Constitución tienen rango de Ley, al igual que las Leyes propiamente dichas, los Decretos Legislativos, los Decretos de Urgencia, los Tratados, los Reglamentos del Congreso y las normas de carácter general.
- 3.26. Cabe mencionar que el proyecto de Ordenanza Municipal ha sido mejorado por este órgano legal, con mayor fundamentación jurídica, efectuando algunos ajustes y empleando conectores para estructurar las ideas con fines argumentativos, que permitan organizar la información de manera secuencial y enmarcada en la normatividad vigente.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS



OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
de la conmemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho"

INFORME LEGAL N° 100-2024-MPCH/OGAJ [2318584.012]

- 3.27. Se deja expresa constancia que la presente opinión legal se limita a los aspectos formales previstos en el marco normativo aplicable al caso en concreto; en tanto que el análisis de la determinación del hecho relevante es un aspecto técnico y de fondo, de competencia y responsabilidad exclusiva de la Gerencia de Urbanismo y Transportes, en su calidad de área técnica y área usuaria, respectivamente.

IV. CONCLUSIONES

Por tales consideraciones, la Oficina General de Asesoría Jurídica emite la siguiente opinión legal:

- 4.1. Teniendo en cuenta la normatividad antes glosada, en el proyecto normativo: "Ordenanza Municipal que aprueba la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y usos especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, Departamento de Amazonas, presentada por el administrado Wilman Santillán Chávez, existe un análisis sobre su legalidad, y guarda coherencia con las normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional; en consecuencia, es jurídicamente viable, al cumplir con los requisitos legales para ser aprobada por el Concejo Municipal, conforme a la facultad conferida en el inciso 8) del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

V. RECOMENDACIONES

Remitar los actuados a la Comisión Permanente competente del Concejo Municipal, para Dictaminar el proyecto de Ordenanza Municipal, conforme a lo establecido en el inciso c) del artículo 87 del Reglamento Interno del Concejo Provincial de Chachapoyas, aprobado mediante Ordenanza N° 257-MPCH.

Atentamente,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

MARICELA DEL CARMEN SÁNCHEZ MUÑOZ DE PERALTA
Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. TÍTULO DE LA ORDENANZA

Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO AMAZONAS".

II. OBJETO DE LA PRESENTE ORDENANZA MUNICIPAL

El proyecto de Ordenanza Municipal, se encuentra normado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; asimismo, se encuentra regulado en lo dispuesto en la Ley n° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, al Decreto Supremo n° 012-2022-VIVENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y a lo contemplado en el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

La presente iniciativa tiene por objeto aprobar la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053 y a Usos Especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito de Chachapoyas y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas, formulada por el administrado Sr. Wilman Santillán Chávez; que permitirá a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, garantizar la ocupación racional y sostenible de los centros urbanos, la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

Siendo así, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, a través de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, asume la autoría de la propuesta de la presente Ordenanza, al ser la encargada de desarrollar los estudios e instrumentos de planificación para el desarrollo urbano, peri urbano y rural de la provincia; así como mantener actualizado el catastro de la ciudad.

III. FINALIDAD

La presente Ordenanza tiene por finalidad incorporar la dinámica, tendencias y características físico-espaciales que hoy en día registra la ciudad de Chachapoyas en el sector propuesto, al contexto urbanístico, constructivo y funcional, permitiendo un desarrollo urbano ordenado de la ciudad, generando un alto impacto social y territorial y satisfaciendo la necesidad de los vecinos en el sector propuesto.

IV. ANTECEDENTES

2.1. Mediante Formulario Único de Trámite (FUT) signado con Registro n° 2318584 de 26 de mayo de 2023, el administrado Sr. Wilman Santillán Chávez, solicita el cambio de Zonificación de Residencial de densidad baja (RDB) a Comercial Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053. y a Usos Especiales (OU) el Lote 08, distrito y provincia de Chachapoyas y departamento de Amazonas.

2.2. Al respecto, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, a través de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, ha emitido los Informes N° 475-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 05





de julio de 2023, N° 000303-2023-PMCH/GUT-SGCAT de 19 de setiembre de 2023, N° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 17 de noviembre de 2023 y N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT de 18 de diciembre de 2023, por medio de los cuales realiza la evaluación de la solicitud y emite opinión técnica precisando que la solicitud de cambio de zonificación de **RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADO CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MAZ.53 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08** en la misma ubicación, requerido por el Sr. Wilman Santillán Chávez, cumple con lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, según el artículos 8. Participación Ciudadana Efectiva, artículo 123, Propuestas de la modificación de zonificación y artículo 125, Proceso de modificación de zonificación específico.

- 2.3. Así también, la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Informe Legal N° xx- 2024-MPCH/OGAJ de xx de marzo de 2024, realiza el análisis legal de la solicitud de cambio de zonificación propuesto por el administrado; y concluye que la misma guarda coherencia con las normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional, siendo jurídicamente viable al cumplir con los requisitos legales para ser aprobada por el Concejo Municipal, conforme a la facultad conferida en el inciso 8) del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.4. El artículo 79, numerales 1.1 y 1.2, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y 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.
- 2.5. El artículo 37 de la Ley n° 31313, Ley de Desarrollo e Urbano Sostenible, señala que *"La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.*
- 2.6. El artículo 123 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n° 012-2022-VIVENDA, precisa que la modificación de zonificación es propuesta, entre otros, por los propietarios de los predios; debiendo la solicitud contener la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos, se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. Dicha solicitud puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

V. MARCO JURÍDICO

- 3.1 Constitución Política del Perú.
3.2 Ley n° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
3.3 Ley n° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.





- 3.4 Decreto Supremo n° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.
- 3.5 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

VI. FUNDAMENTO TÉCNICO DE LA PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL

Que, en estos últimos años, la ciudad de Chachapoyas ha desarrollado un significativo crecimiento y dinamismo comercial de iniciativa privada que viene impactando en la estructura físico espacial de la misma. Además, se ha visto que la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas, aprobado con Ordenanza N° 070-2014-MPCH de 01 de abril de 2014, actualmente desactualizado, no ha sido suficiente para orientar la construcción ordenada de locales comerciales, de servicios o residenciales, así como para alentar el funcionamiento apropiado de actividades económicas, sociales e institucionales, ya que se comprueba que aun prevalecen usos no conformes y actividades sin licencia y en general, por lo que existe un preocupante desacuerdo entre lo establecido oficialmente y la realidad.

Frente a dicha realidad, resulta necesario actualizar la zonificación de la ciudad a partir de requerimientos formulados por la ciudadanía, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; la modificación de zonificación puede ser propuesta por los propietarios de los predios, los promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional o de oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. De ahí que, la presente ordenanza deriva de la solicitud de cambio de zonificación formulada por el administrado en el sector propuesto, la cual ha sido evaluada tanto desde el aspecto técnico como legal, siendo viable al cumplir con los requisitos previstos en la normativa vigente que regula sobre la materia.

Sobre el particular, es innegable la importancia de las normas de zonificación urbana en nuestro país, aunque parece limitar los usos que los propietarios puedan darle a su propiedad privada; sin embargo, su objetivo es conciliar, en la mayor medida de lo posible, los intereses colectivos de las propiedades contiguas, con el fin de evitar usos incompatibles entre ellas, que puedan vulnerar los derechos de los ciudadanos y así lograr un desarrollo urbano sostenible de las ciudades.

Así pues, la zonificación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 36 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y el artículo 114° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, es un componente del proceso de planificación urbana que contiene un conjunto de normas, parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del plan respectivo. Asimismo, es un instrumento de gestión urbana que orienta las inversiones, ya que busca ordenar y regular la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento, así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones.

Además, la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, en el artículo 6°, 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. (...)".*

En relación con la materia que pretende regular la propuesta normativa, el rol de las municipalidades provinciales dentro del marco de las competencias y funciones específicas previstas en el artículo 73 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, comprende, entre otros, los siguientes:





- a) Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial; las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia.
- b) Promover, permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital, los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y normas municipales provinciales generadas sobre la materia.
- c) Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente.

Por consiguiente, la presente propuesta normativa busca afrontar la problemática respecto a la regulación del desarrollo urbano de la ciudad; de manera que, corresponde a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, dentro de su jurisdicción, ordenar el espacio urbano con el objetivo de reunir las condiciones necesarias para el perfecto desarrollo de las actividades de su población, en virtud de ello los suelos en el que se desarrollan dichas actividades urbanas deberán ser habilitadas para que garanticen el óptimo funcionamiento de sus edificaciones y espacios urbanos.

VII. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y/O CUALITATIVOS DE LA ORDENANZA MUNICIPAL

La presente propuesta normativa de cambio de zonificación permitirá regular normativamente el uso y ocupación del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de los vecinos del sector propuesto e integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles; de manera que, este dispositivo legal coadyuvará a evitar y controlar los procesos informales, pues permitirá la regulación de la zonificación, generando a su vez empleo y potencializando la sostenibilidad del desarrollo urbano, en el distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas.

La aprobación del presente proyecto de Ordenanza no irroga gasto público adicional al tesoro público de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas; por el contrario, permitirá que la entidad incremente los ingresos municipales sobre los procedimientos subsiguientes al cambio de zonificación que se pretende modificar.

VIII. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La emisión de la presente ordenanza municipal no se contrapone a la Constitución Política del Estado peruano, ni con ninguna otra norma; por el contrario, guarda coherencia con la normativa vigente; en tanto que, se encuentra dentro del marco de las competencias que como gobierno local le corresponden a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, reconocidas por el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica Municipalidades".

Es necesario precisar, que la presente ordenanza pretende aprobar una propuesta de cambio de zonificación considerando la actual situación de la ciudad de Chachapoyas, por lo que solo se orienta a modificar la zonificación de los usos de suelos en la ubicación indicada, sin modificar ni derogar los lineamientos, las acciones de control y de protección que sirvieron de base para la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas 2014-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 070-2014-MPCH.





ORDENANZA MUNICIPAL N° XXX-2024-MPCH

San Juan de la Frontera de los Chachapoyas, XX de abril de 2024

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

POR CUANTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de xx de Abril de 2024, Informe N° 00000XX-2024-MPCH/GUT de xx de Abril de 2024, de la Gerencia de Urbanismo y Transportes, Informe Legal N° XXX-2024-MPCH/OGAJ xx de Abril de 2024, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, Informe N° XXX-2024-MPCH/SG de xx de Abril de 2024, de la Oficina de Secretaría General, Dictamen N° XXXXXXXXXXXX de fecha XX de Abril de 2024, de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transporte y Circulación Vial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo establecido en los Artículos 194° y 195° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los Artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, que mediante Ordenanza se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa, correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las mismas que tienen rango de Ley;

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, comprendido entre otros, la zonificación, según lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 73° de la Ley N° 27972, asimismo, dicha ley orgánica en su artículo 79° 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;

Que, el artículo 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. (...)";

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y el artículo 114° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se señala que: *la zonificación es un componente del proceso de planificación urbana que contiene un conjunto de normas, parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del plan respectivo. Asimismo, es un instrumento de gestión urbana que orienta las inversiones, ya que busca ordenar y regular la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento, así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones.*

Que, en la única Disposición Complementaria Transitoria, de la Ley antes citada establece que: *"Durante los primeros dos (2) años de vigencia de la presente norma, se podrán iniciar procedimientos*





de cambio específicos de zonificación en los casos en que la municipalidad provincial no cuente con plan de desarrollo urbano, este se encuentre desactualizado o en proceso de actualización. Estos procedimientos están a cargo de los gobiernos locales, tal como es el caso del presente, cuyo Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas 2014-2021 aprobado por Ordenanza Municipal N° 070-2014-MPCH de 01 de abril del 2014, se encuentra desactualizado;

Que, conforme con lo dispuesto por el Artículo 5° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, los Gobiernos Locales articulan sus Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a los Planes de Desarrollo Concertado y otros planes con impacto en el territorio y espacio urbano, que se encuentren aprobados de manera previa. Para estos efectos, los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano desarrollan, en el aspecto territorial y urbano, la visión y objetivos establecidos en los Planes de Desarrollo Concertado vigentes. Igualmente, los Planes de Desarrollo Concertado formulados por los Gobiernos Regionales y Locales deben considerar lo establecido en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigentes, como insumos para su desarrollo;

Que, acorde con lo dispuesto por el Artículo 123° del acotado Reglamento, la modificación de la zonificación son propuestas por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación;

Que, el artículo 125° de la misma norma señala: "La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de cambio de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla" (...);

Mediante Formulario Único de Trámite (FUT) signado con Registro n° 2318584 de 26 de mayo de 2023, el administrado Sr. Wilman Santillán Chávez, solicita el cambio de Zonificación de Residencial de densidad baja (RDB) a Comercial Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, Sector 07, Mz. 053 y a Usos Especiales (OU) el Lote 08, distrito y provincia de Chachapoyas y departamento de Amazonas.

Que, mediante los Informes N° 475-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 05 de julio de 2023, N° 000303-2023-MPCH/GUT-SGCAT de 19 de setiembre de 2023, N° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD de 17 de noviembre de 2023 y N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT de 18 de diciembre de 2023, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, a través de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, realiza la evaluación de la solicitud, así como ejecuta el procedimiento de Participación Ciudadana Efectiva de la propuesta de modificación, y emite opinión técnica precisando que, solicitud de cambio de zonificación DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADO CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MAZ.53 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, requerido por el Sr. Wilman Santillán Chávez, cumple con lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, según el Artículo 8. Participación Ciudadana Efectiva, Artículo 123, Propuestas de la modificación de zonificación y Artículo 125, Proceso de modificación de zonificación específico;





Que, mediante Informe Legal N° xx-2024-MPCH/OGAJ de xx de mayo de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica, emite opinión legal precisando que en la solicitud de propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo cdra. 014, sector 07, mz. 053, y a Usos Especiales (OU) el lote 08 en la misma Ubicación del distrito y provincia Chachapoyas, departamento de Amazonas, presentada por el administrado Wilman Santillán Chávez, existe un análisis sobre su legalidad, y guarda coherencia con las normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional; en consecuencia, es jurídicamente viable, al cumplir con los requisitos legales para ser aprobada por el Concejo Municipal, conforme a la facultad conferida en el numeral 8 del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, con Informe N° XXXX de xx de abril de 2024, la oficina de Gerencia Municipal, remite la propuesta de Cambio de Zonificación con los antecedentes a Secretaría General, para ser derivado a la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transporte y Circulación Vial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas para el dictamen correspondiente y elevación al Pleno de Concejo;

Que, mediante Dictamen N° XXXXX de xx de Abril de 2024, de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transporte y Circulación Vial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, concluye: "Que, resultaría factible que el Pleno de Concejo Municipal Provincial de Chachapoyas, previo debate, pueda aprobar mediante Ordenanza Municipal a la propuesta de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) a COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA. 014, SECTOR 07, MZ. 053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, del distrito de Chachapoyas, y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas mediante Ordenanza Municipal;

Que, estando a lo expuesto, en uso de la facultad conferida en el numeral 8 del Artículo 9° y el Artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y contando con el voto por UNANIMIDAD, del Pleno de Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria de Concejo de xx de marzo de 2024, se aprobó la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA. 014, SECTOR 07, MZ. 053 Y USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO DE AMAZONAS.

Artículo 1°.- APROBAR la propuesta de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO. CDRA 14, SECTOR 07, MZ.053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA DIRECCION, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO DE AMAZONAS, solicitada por el administrado Wilman Santillán Chávez.

Artículo 2°.- PRECISAR que el Plano de Solicitud de Cambio de Zonificación de RDB-R2 a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU) (AI-01), Plano de Solicitud de Cambio de Zonificación de RDB-R2 a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU) (PC-01), Solicitud de Cambio de Zonificación de RDB-R2 a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU) (PC-02) firmado por la Arq. Betty Consuelo Atoche Salazar, con Registro CAP N° 17589, forman parte de la propuesta de cambio de zonificación aprobada en el Artículo 1° de la presente Ordenanza.

Artículo 3°.- DISPONER que la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, incorpore en el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas, la propuesta de Cambio de Zonificación aprobada en el Artículo 1°, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.





Artículo 4°.- ENCARGAR a la Secretaría General, la publicación de la presente Ordenanza en el diario de mayor circulación local; así como, notificar a las áreas correspondientes, para su conocimiento y fines pertinentes; y a la Oficina de Tecnologías de la Información de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, para la publicación de la misma en el portal web de la entidad.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

PERCY ZUTA CASTILLO
Alcalde Provincial





GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO

Chachapoyas, martes 23 de enero del 2024

INFORME 000048-2024-MPCH/GUT [2318584.011]

CARLOS ELISEO ZUTA CULLAMPE
GERENTE MUNICIPAL
GERENCIA MUNICIPAL

**ASUNTO : TRASLADA DOCUMENTO DE SUBSANACION DE OBSERVACIONES
RESPECTO A CAMBIO DE ZONIFICACION DE PREDIO UBICADO EN EL JR.
DOS DE MAYO CUADRA 014.**

REFERENCIA: A) SOLICITUD S/N CON REG. 2318584
B) INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT

Tengo a bien dirigirme a usted con la finalidad de saludarle cordialmente y en atención al documento indicado en la referencia, a través del cual el administrado **WILMAN SANTILLAN CHAVEZ**, solicita cambio de Zonificación de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cuadra 014 de Residencial Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), mediante el Informe Legal N° 253-2023-MPCH/OGAF de fecha 23 de octubre de 2023 la Oficina General de Asesoría Jurídica emite opinión legal respecto a cambio de zonificación, precisando que no se ha dado cumplimiento en su totalidad, a los requisitos y procedimientos establecidos en la ley, devolviéndose el expediente a efectos de subsanar las observaciones debiendo además adjuntar el proyecto de ordenanza respectivo, mediante Informe N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT Subsana las Observaciones realizada por la indicada Oficina; razón por la cual deberá trasladar el presente documento a la Oficina de Asesoría Jurídica para su evaluación y opinión legal, para posteriormente ser aprobado mediante ordenanza municipal ante el Concejo Provincial.

Atentamente.

Firmado Digitalmente por:
ALCANTARA LOPEZ NANCY ANITA
GERENTE

GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2024a2318584.011cdf_2319082





GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.010]



A : ING. NANCY ANITA ALCÁNTARA LÓPEZ
Gerente de Urbanismo y Transportes

ASUNTO : SUBSANACION DE OBSERVACIONES RESPECTO A CAMBIO DE
ZONIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADO EN JR. DOS DE MAYO CDRA.014

REFERENCIA : (a) SOLICITUD S/N, con REG. N°2318584
(b) INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD, con REG. N°2318584.002
(c) INFORME N°000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT, con REG. N°2318584.003
(d) INFORME N°000382-2023-MPCH/GUT, con REG. N°2318584.004
(e) INFORME N°000256-2023-MPCH/SG, con REG. N°2318584.005
(f) CARTA N°000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT, con REG. N°2326814.001
(g) CARTA N°000957-2023-MPCH/GUT, con REG. N°2326858.001
(h) INFORME N°000303-2023-MPCH/GUT-SGCAT, con REG. N°2318584.006
(i) INFORME N°000538-2023-MPCH/GUT, con REG. N°2318584.007
(j) INFORME LEGAL N°253-2023-MPCH/OGAJ, con REG. N°2318584.008
(k) INFORME N°789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD, con REG. N°2318584.009

FECHA : Chachapoyas, 18 de diciembre de 2023.

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente, al mismo tiempo visto el documento de la referencia (j), se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante solicitud con Reg. N°2318584, de fecha 26 de mayo de 2023, el Sr. Wilman Santillán Chávez, identificado con DNI N°46056915, solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) a COMERCIO ZONAL (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053 y a USOS ESPECIALES (OU) el lote 08 del Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, considerada vía urbana principal.
- 1.2. Mediante INFORME LEGAL N° 253-2023-MPCH/OGAJ [2318584.008], de fecha 23 de octubre de 2023, la oficina general de asesoría jurídica emite opinión legal respecto a cambio de zonificación, precisando que no se ha dado cumplimiento en su totalidad, a los requisitos y procedimientos establecidos en la ley, devolviéndose el expediente a efectos de subsanar las observaciones, debiendo además adjuntar el proyecto de ordenanza respectivo.
- 1.3. Mediante INFORME N° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.009], de fecha 17 de noviembre de 2023, personal técnico de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial remite evaluación y análisis respecto de las observaciones indicadas por la Oficina General de Asesoría Jurídica, concluyendo que se ha cumplido con lo establecido en el DS N°012-2022-VIVIENDA, en los extremos que se requiere.

II. BASE LEGAL:

- 2.1. Constitución Política del Perú
- 2.2. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- 2.3. Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
- 2.4. Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, decreto que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Sostenible.
- 2.5. Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE TRAPOYAS
 COMISARIO
 PROVEIDO EN: _____ FECHA: _____
 Pase a: _____
 Para: _____
 FIRMA _____





INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.010]

III. ANÁLISIS:

Conforme a los ítems 3.5 y 3.6 correspondientes al Análisis del INFORME LEGAL N°253-2023-MPCH/OGAJ, Esta Sub Gerencia, realizó el análisis de la información disponible y se informa lo siguiente:

3.1. DEL ÍTEM 3.5, refiere textualmente que: (...) *de la revisión de los actuados se llega a determinar que la información se encuentra incompleta, pues no existen documentos que acrediten fehacientemente el estricto cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos por ley (...).* Al respecto se informa que según el procedimiento establecidos en el Reglamento aprobado con D.S. N°012-2022-VIVIENDA, artículo 125, y artículo 8 se tiene que:

- Según numeral 125.2, se informa que personal técnico de esta Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial ha verificado el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del Reglamento en mención, concluyendo que la solicitud de Cambio de Zonificación CUMPLE con el contenido mínimo, tal como lo indica en el ítem 3.1 de las Conclusiones del INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [FOLIO 39].
- Ahora del numeral 125.4, que indica que *"La municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación (...)"*. Se precisa que el ámbito de intervención de la solicitud de cambio de zonificación pertenece al distrito - provincia de Chachapoyas, y teniendo en cuenta ello, no corresponde hacer dicho comunicado, por lo que se continuó con el inicio del proceso de participación ciudadana efectiva siguiendo lo establecido en el numeral 8.6 del artículo 8 del presente reglamento.
- En conformidad a lo establecido en el inciso c), numeral 8.6 del artículo 8, se realizó la comunicación para participar en el proceso de socialización de cambio de zonificación a los propietarios de los inmuebles involucrados con la CARTA N°000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT [FOLIOS 47 AL 49], a través del Presidente del Asentamiento Humano Virgen Asunta, en cuya carta se registra la firma de los propietarios vecinos en señal de haber recibido la notificación; asimismo se notificó al administrado solicitante con CARTA N°000957-2023-MPCH/GUT [FOLIO 50], para su participación con su respectivo profesional técnico responsable.
- La reunión y/o audiencia pública de socialización de cambio de zonificación respectiva se llevó a cabo el día 08 de agosto del 2023, a horas 3:00pm en el auditorio de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, contando con la asistencia de la ciudadanía parte de la convocatoria, firmándose una lista de asistencia en señal de participación [FOLIO 51 Y 52], así también se adjunta un panel fotográfico de la audiencia pública de socialización [FOLIO 70], y con la finalidad de dar mayor validez y acreditar la ejecución del proceso de socialización se adjunta una declaración jurada firmada por la suscrita, la administrada solicitante y su profesional técnico responsable [FOLIO 69].
- Del inciso b), numeral 8.6 del artículo 8, se cumplió con realizar la exhibición pública respectiva en el local institucional [FOLIO 53], en la página web y en la redes sociales de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas [FOLIO 54], así mismo lo indica el INFORME N°000256-2023-MPCH/SG [FOLIO 46], donde la Oficina de Secretaría General informa que ha realizado las publicaciones respectivas.
- De los incisos c) y d) de numeral 8.6 del artículo 8, cumplido el plazo previsto por la norma y al no haberse presentado algún escrito o asunto que exprese el término de OPOSICION /





INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.010]

OBSERVACION O RECOMENDACIÓN contra el procedimiento de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE LOS PREDIOS CON FRENTE AL JR DOS DE MAYO, CDRA 014, SECTOR 07, MZ 053, se continuó con el procedimiento de acuerdo a lo señalado en el inciso e), numeral 8.6 del artículo 8 del Reglamento.

3.2. DEL MISMO ITEM 3.5, refiere textualmente que: (...) *no se adjuntó al expediente el proyecto de ordenanza respectivo*".

- Al respecto se indica que se elaboró el PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO AMAZONAS [FOLIOS 71 AL 77], mismo que fue elaborado de acuerdo al Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización, en conformidad a su artículo 1 que establece las partes integrantes de la estructura de los proyectos normativos, artículo 7 que establece el contenido de la exposición de motivos y el artículo 8 que establece el contenido para la fundamentación técnica.
- Teniendo en cuenta, que en estos últimos años la ciudad de Chachapoyas ha desarrollado un significativo crecimiento y dinamismo comercial de iniciativa privada que viene impactando en la estructura físico espacial de la misma. Se ha visto que la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas, aprobado con ORDENANZA N° 070-2014-MPCH, de fecha 01 de abril de 2014, no ha sido suficiente para orientar la construcción ordenada de locales comerciales, de servicios o residenciales, así como para alentar el funcionamiento apropiado de actividades económicas, sociales e institucionales, ya que se comprueba que aún prevalecen usos no conformes y actividades sin licencia y en general, existe un preocupante desacuerdo entre lo establecido oficialmente y la realidad.
- Es así que la presente propuesta normativa, permitirá regular normativamente el uso y ocupación del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de los vecinos del sector propuesto e integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles. Para de esta forma poder evitar y controlar los procesos informales, generando a su vez empleo y potenciando la sostenibilidad del desarrollo urbano, en el distrito de Chachapoyas, provincia de Chachapoyas y departamento de Amazonas.
- La aprobación del proyecto de Ordenanza no irrogará gasto adicional al tesoro público de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas; por el contrario, la aprobación de esta Ordenanza, incrementará los ingresos municipales, sobre los procedimientos subsiguientes al cambio de zonificación que se pretende aprobar.
- La emisión de la ordenanza está enmarcada dentro de los ámbitos normativos vigentes y tiene el objetivo de complementar la normativa vigente. Por cuanto será expedida dentro del marco de las competencias que como gobierno local le corresponden a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, reconocidas por el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica Municipalidades".
- Cabe precisar, que la presente ordenanza considerando la actual situación de la ciudad de Chachapoyas, solo se orienta a modificar la zonificación de los usos de suelos en la ubicación indicada, sin modificar ni derogar los lineamientos, las acciones de control y de protección





INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.010]

que sirvieron de base para la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chachapoyas.

3.3. DEL ITEM 3.6, refiere textualmente que: *tanto el INFORME N° 000538-2023-MPCH/GUT, elaborado por la Gerente de Urbanismo y Transportes, así como el INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT, emitido por la Sub Gerente de Catastro y Acondicionamiento Territorial, se circunscriben únicamente a narrar los antecedentes y efectuar una descripción de la normativa sobre la materia, omitiendo aspectos esenciales de orden técnico, tales como: precisar si la propuesta de la administrada es consecuente con el uso actual del predio; si altera o no la dinámica urbana del sector; si generará el desarrollo ordenado de las actividades existentes de acuerdo a la demanda local del sector; si el predio reúne las características en cuanto a ubicación y accesibilidad para la población usuaria del sector a través del jirón Dos de Mayo cuadra 14; entre otros.*

- Al respecto se informa que de los ítems 2.5 y 2.6 del INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [FOLIO 39 al 41], se tiene que personal técnico de esta sub gerencia ha realizado la verificación in situ correspondiente en el Jr. Dos de Mayo Cdra. 014., respecto a los USOS ACTUALES de los predios vecinos los cuales comparten el mismo frente de manzana, los predios que comparten la misma vía local y predios que están ubicados en ambos frentes de manzana, de los cuales se adjunta tomas fotográficas con la respectiva descripción de cada predio; encontrándose usos como: Restaurantes, carwash, taller automotriz, depósitos de materiales de construcción, venta de licores, tiendas entre otros.

Concluyéndose así según ítem 3.3. del informe mencionado en el párrafo precedente, que los predios materia de análisis se ajustan a los usos de suelos predominantes en la zona colindante y de influencia directa a la modificación de zonificación, ya que los predios vecinos presentan uso actual relacionadas a la función COMERCIO, correspondiente a la zonificación propuesta, cumpliendo con lo establecido en el artículo 122, numeral 122.3, ítem 3, y a su vez dicha zonificación es compatible con la de USOS ESPECIALES (OU) que propone el administrado solicitante para el predio Lote 08, del Jr. Dos de Mayo Cdra. 014. Así mismo lo señala el INFORME N°000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT [FOLIO 44].

- De igual manera el uso propuesto de los predios, generaría la formación de un eje comercial en el sector ya que la vía de acceso principal Jr. Dos de Mayo Cdra. 014, se integra a la vía de orden nacional Chachapoyas – Chiclayo – Lima y por lo tanto los predios reúnen también las características de ubicación y accesibilidad para la población usuaria del sector, generando un desarrollo ordenado en cuando a la uniformización de las actividades económicas encontradas a lo largo del Jr. Dos de Mayo Cdra. 014.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES :

- 1.1. De acuerdo al análisis y teniendo en cuenta las observaciones formuladas por la Oficina General de Asesoría Jurídica, se verifica que la solicitud de cambio de zonificación de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, requerido por el Sr. Wilman Santillán Chávez, cumple con lo establecido en el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, según artículo 8, Participación ciudadana efectiva, Artículo 123 Propuesta de la Modificación de zonificación, y también el artículo 125 Proceso de modificación de zonificación específico.





INFORME N° 423-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.010]

1.2. El PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO AMAZONAS, tiene por finalidad contar con un instrumento Técnico Normativo, que permita a la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, garantizar la ocupación racional y sostenible de los centros urbanos, la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público. Permitiendo un desarrollo ordenado de la ciudad, generando un alto impacto social y territorial y satisfaciendo la necesidad en el sector propuesto.

1.3. Remito a su despacho la presente, a fin de ser alcanzado a la Oficina de Gerencia Municipal, para que se derive a la OFICINA DE ASESORÍA JURÍDICA para su evaluación y opinión legal, de acuerdo al procedimiento establecido en artículo 125 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Para posteriormente ser propuesto por la Gerencia Municipal ante el Consejo Municipal Provincial correspondiente, con el respectivo informe técnico legal, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Se adjunta:

- PROYECTO DE ORDENANZA (07 FOLIOS)
- PANEL FOTOGRAFICO (01 FOLIO)
- DECLARACION JURADA (01 FOLIO)

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

Merlita Araceli Bacalla Fernandez
SUB GERENTE (E)

MAB/SGCAT
Cc.: Archivo (1 p.)

UN. ORG.	N° TRAM.	AÑO
SGCAT	2318584.010	2023



PANEL FOTOGRÁFICO



FOTOGRAFIA N°01: Exposición sobre propuesta de "Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053 y a Usos Especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento Amazonas", realizada por la profesional responsable de la Administrada solicitante, Arq. Betty Consuelo Atoche Salazar con Registro CAP N° 17589, el 08 de agosto del 2023, a horas 3:00pm en el auditorio de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas.



FOTOGRAFIA N°02: Participación de ciudadanía en proceso de socialización de "Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los predios ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053 y a Usos Especiales (OU) el Lote 08 en la misma ubicación, del distrito y provincia de Chachapoyas, departamento Amazonas", llevada a cabo el 08 de agosto del 2023, en el auditorio de la MPCH





DECLARACION JURADA

Yo, Merlita Araceli Bacalla Fernandez, en mi calidad de Sub Gerente (e) de Catastro y Acondicionamiento Territorial, de la Gerencia de Urbanismo y Transportes de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas,

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el día 08 de agosto del 2023, a horas 3:00 pm, sito en el auditorio "Padre Blas Valera" de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, se llevó a cabo la Audiencia Pública de Socialización de la propuesta de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ) DE LOS PREDIOS UBICADOS CON FRENTE AL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053 Y A USOS ESPECIALES (OU) EL LOTE 08 EN LA MISMA UBICACIÓN, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHACHAPOYAS, DEPARTAMENTO AMAZONAS, contando con la asistencia de la ciudadanía parte de convocatoria en virtud de la lista de asistencia, así como con la participación del administrado solicitante Sr. Wilman Santillán Chávez y su profesional responsable Arq. Betty Consuelo Atoche Salazar con Registro CAP N° 17589, mismas que también suscriben en señal de conformidad.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

Merlita Araceli Bacalla Fernandez
SUB GERENTE (E)



Wilman Santillan chavez
DNI 46056915





GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

INFORME N° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.009]



A : MERLITA ARACELI BACALLA FERNÁNDEZ
Sub Gerente (e) de Catastro y Acondicionamiento Territorial

ASUNTO : RESPECTO A LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053, SOLICITADO POR EL SR. WILMAN SANTILLÁN CHÁVEZ

REFERENCIA : (a) FUT S/N, con Reg. N°2318584.001
(b) INFORME N°000538-2023-MPCH/GUT, con Reg. N°2318584.007
(c) INFORME LEGAL N°253-2023-MPCH/OGAJ, con Reg. N°2318584.008

FECHA : Chachapoyas, 17 de noviembre de 2023.

Por el presente me dirijo a usted para saludarla cordialmente, al mismo tiempo visto el documento de la referencia (c), se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante documento de la referencia (a), el Sr. Wilman Santillán Chávez, identificado con DNI N°46056915, solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO, ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053.
- 1.2. Con INFORME N°000538-2023-MPCH/GUT, de fecha 20 de setiembre de 2023, con Reg. N°2318584.007, la Gerencia de Urbanismo y Transportes solicita opinión legal al respecto a la Oficina General de Asesoría Jurídica.
- 1.3. Mediante INFORME LEGAL N°253-2023-MPCH/OGAJ, de fecha 23 de octubre de 2023, con Reg. N°2318584.008, la Oficina General de Asesoría Jurídica emite pronunciamiento respecto a lo solicitado en el documento citado en el párrafo precedente.
- 1.4. Que, con proveído de fecha 30 de octubre de 2023, inserto en el documento (c), el expediente con Reg. N°2318584, es derivado al suscrito para atención correspondiente.

II. ANÁLISIS:

- 2.1. Según el INFORME LEGAL N°253-2023-MPCH/OGAJ, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica realiza las siguientes precisiones:
 - 2.1.1. En el ítem 3.5 del análisis, refiere que la información se encuentra incompleta, pues no existirían documentos que acrediten fehacientemente el estricto cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos en el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, Art.8 y 125; al respecto se informa lo siguiente:
 - a) En el folio 46 (INFORME N°000256-2023-MPCH/SG de fecha 13.07.2023) y folio 54 se verifica que el despacho de Secretaría General a través de la oficina de Tecnologías de la información, realizó las respectivas publicaciones en el portal web y redes de la entidad.
 - b) Paralelamente en el folio 53 se adjunta medios probatorios de la exhibición en el local institucional, asimismo, en los folios 47 y 48 se adjunta los documentos de notificación como parte de la convocatoria para la reunión de socialización a los vecinos colindantes y administrado solicitante.
 - c) En los folios 51 y 52 se anexa la lista de participantes de la reunión de socialización realizada con fecha 08/08/2023, cumpliendo con lo establecido en el Art. 8 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA de la etapa de exhibición pública y evaluación y consolidación ya que no se presentaron observaciones ni oposiciones de la ciudadanía.





INFORME N° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.009]

- d) Respecto al cumplimiento del Art.125 del D.S. en mención, se informa que la Municipalidad Provincial si ha verificado el cumplimiento del Art. 123, Numeral 123.2 (folios 39, 40 y 41) tal como lo refiere dicha norma.
- e) Finalmente, si bien es cierto el numeral 125.4 indica que la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, es necesario informar que no se realizó dicha comunicación toda vez que el ámbito de intervención del requerimiento se encuentra ubicado dentro de la provincia de Chachapoyas.
- 2.1.2. Asimismo, en el ítem 3.6 del análisis del referido informe legal, indica que los informes emitidos por la Gerencia de Urbanismo y Transportes y la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, se circunscriben únicamente a narrar los antecedentes y efectuar una descripción de la normativa sobre la materia omitiendo aspectos esenciales de orden técnico, tales como: precisar si la propuesta de la administrada es consecuente con el uso actual del predio; si altera o no la dinámica urbana del sector; si generará el desarrollo ordenado de las actividades existentes de acuerdo a la demanda local del sector; si el predio reúne las características en cuanto a ubicación y accesibilidad para la población usuaria del sector a través del jirón Dos de Mayo cuadra 014; entre otros.
- f) En el folio 40 y 41 (INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD) de fecha 05.07.2023, ítem 2.5 y 2.6 se describe que se ha realizado la verificación insitu respecto a los USOS ACTUALES de los predios que comparten el mismo frente de manzana, los predios que comparten la misma vía local y predios que están ubicados en ambos frentes de manzana, adjuntando tomas fotográficas y descripción de cada predio en las cuales se encontraban usos como Restaurantes, Carwash, Taller Automotriz, Depósitos de Materiales de Construcción, Venta de Licores, tiendas entre otros, generando un desarrollo ordenado en cuanto a la uniformización de giro de las actividades económicas encontradas a lo largo del Jr. Dos de Mayo Cdra.014, mismas que se encuentran asociadas a la función COMERCIO, dicho sustento fue detallado y resumido a su vez en el INFORME N°192-2023-MPCH/GUT-SGCAT (folio 44).
- g) De igual manera se indica que el uso actual del predio generaría la formación de un eje comercial en el sector ya que la vía de acceso principal (Jr. Dos de Mayo Cdra.014) se integra a la vía de orden nacional Chachapoyas – Chiclayo – Lima y por lo tanto el predio reúne también las características de ubicación y accesibilidad para la población usuaria del sector.

III. CONCLUSIÓN

- 3.1. De acuerdo a lo revisado y teniendo en cuenta las observaciones formuladas por el área de Asesoría Jurídica, se verifica que la solicitud de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1) a **COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU)**, del lote ubicado con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, de la ciudad de Chachapoyas, requerido por el Sr. WILMAN SANTILLÁN CHÁVEZ, ha CUMPLIDO con lo establecido en el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, según Art. 8, Participación ciudadana efectiva, Art. 123, Propuestas de la modificación de zonificación, numeral 123.2 y también el Art.125 en los extremos que se requiere.





INFORME N° 789-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.009]

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. Se recomienda a la Sub gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, que para otorgar mayor validez y acreditar la ejecución del proceso de socialización realizado el 08 de agosto de 2023, adjunte un documento sustentatorio (declaración jurada y/o similares), el cual esté suscrito por los responsables de su organización y el administrado solicitante con la participación de su profesional encargado.
- 4.2. Se recomienda a su despacho acorde a sus competencias proceder con la proyección de la ordenanza provincial respecto a la aprobación del procedimiento de cambio de zonificación en análisis, para poder continuar con los trámites subsiguientes de remisión a la Oficina General de Asesoría Jurídica.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

Segundo Marino Arana Yoplac
EVALUADOR DE HABILITACIONES
URBANA Y SUBDIVISIONES

Adjunto: (Total 68 folios)

- INFORME LEGAL N°253-2023-MPCH/OGAJ (65 folios).

SMAYEHUSD
Cc.: Archivo / F.p.

UN. ORG.	N° TRAM.	AÑO
SGCAT	2318584.009	2023



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



Formado digitalmente por
SANCHEZ MUÑOZ DE PERALTA Maricela Del Carmen FAD
2023/10/23 11:07:06



INFORME LEGAL N° 253-2023-MPCH/OGAJ [2318584.008]

A : **Edinson Cueva Vega**
Gerente Municipal

De : **Maricela del C. Sánchez Muñoz de Peralta**
Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica

Asunto : **Opinión legal respecto a cambio de zonificación**

Ref. : a) Solicitud signada con registro n° 2318584
b) Informe n° 000538-2023-MPCH/GUT
c) Informe n° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT

Fecha : Chachapoyas, 23 de octubre de 2023



Tengo el honor de dirigirme al despacho de su digno cargo, para saludarlo cordialmente y de acuerdo a la normativa vigente, emitir la opinión legal que corresponde, en relación a los documentos signados en los rubros a), b) y c) de la referencia, bajo los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante Formulario Único de Trámites (FUT) con Registro n° 2318584, de fecha 26 de mayo de 2023, el administrado Wilman Santillán Chávez Identificado con Documento Nacional de Identidad N° 46056915, solicitó cambio de Zonificación de predio, ubicado en el Jr. Dos de mayo cuadra 14 S/N.
- 1.2. Con Informe n° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD, del 05 de julio de 2023, el señor Segundo Máximo Arana Yóplac, Evaluador de Habilitaciones Urbanas y Subdivisiones, emite su Informe Técnico y concluye que la solicitud materia de análisis se ajusta a los usos de suelo predominantes en la zona colindante y de influencia directa a la modificación, ya que los predios vecinos presentan uso actual relacionadas a la función COMERCIO, y a su vez dicha zonificación es compatible con la de Usos Especiales (OU) que propone la administrada solicitante.
- 1.3. Mediante Informe n° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT, del 19 de setiembre de 2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial solicita opinión legal, respecto al cambio de zonificación de predio ubicado en Jr. Dos de mayo Cdra.14, de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 48.11 del artículo 48 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible.
- 1.4. Con Informe n° 000538-2023-MPCH/GUT, del 20 de setiembre de 2023, la Gerente de Urbanismo y Transportes, eleva el expediente administrativo a la Gerencia Municipal, concluyendo en que, la solicitud de cambio específico de zonificación de predio, ubicado en el Jr. Dos de mayo Cdra.14, sector 07 Mz.53, con cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (R1) a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU), cumple con el artículo 8, numeral 8.4, literal 8 del Reglamento antes indicado, respetando los aspectos establecidos en la mencionada normativa.

Objeto

- 1.5. Conforme a lo previsto en el literal d) del artículo 026 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, aprobado mediante Ordenanza N° 0229-MPCH, publicada en el diario El Clarín el 12 de julio de 2021, la Oficina General de

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
GERENCIA MUNICIPAL

PROVEIDO N° _____ FECHA 23 OCT 2023

Pase a: GUT

Para: Trámite respectivo de
nómina en cuenta el presente
informe

FIRMA _____

PROVINCIAL
VAS
ISMO
Y TRANSPORTES

23 OCT. 2023

RECIBIDO

HORA 5:36 PM FOLIOS 65 FIRMA: JA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
GERENCIA DE URBANISMO
Y TRANSPORTES

PROVEIDO N° _____ FECHA 24-10-23

Pase a: Catastro

Para: Su atención

FIRMA _____



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
ACORDAMIENTO TERRITORIAL

PROVEIDO N° _____ FECHA 30.10.23

Pase a: Ing. Saborido Alana

Para: Atender la tenencia en la obra
del lote 3.6 y las recomendaciones
del presente informe





INFORME LEGAL N° 253-2023-MPCH/OGAJ [2318584.008]

Asesoría Jurídica cuenta con la función específica de emitir opinión legal sobre los expedientes sometidos a su consideración.

En atención a lo expuesto, el presente Informe Legal tiene por objeto el análisis jurídico de los actuados relacionados con la propuesta del administrado sr. Wilman Santillán Chávez, de la modificación de zonificación de Residencial Baja R1 a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU; por consiguiente, esta Oficina General procede a pronunciarse en el marco de sus competencias y de las disposiciones establecidas en la normativa vigente.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Constitución Política del Perú.
- 2.2. Ley n° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.3. Ley n° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
- 2.4. Decreto Supremo n° 012-2022-VIVENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible

III. ANÁLISIS

- 3.1. El artículo 194 de la Constitución Política del Perú señala que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que conforme el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.
- 3.2. De acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y 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.
- 3.3. El artículo 37 de la Ley n° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, prescribe que: *"La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley."*
- 3.4. Por su parte, los procesos de modificación de zonificación están regulados por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n° 012-2022-VIVENDA; así se tiene que, el administrado Wilman Santillán Chávez, efectuó la propuesta de la modificación de zonificación de Residencial Baja a Comercio Zonal y Usos Especiales de su predio ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra. 14, sector 07, Mz. 053 correspondiendo a la Gerencia de Urbanismo y Transportes en su condición de área usuaria, cumplir con el procedimiento y requisitos establecidos en los artículos 8 y 125 del referido Reglamento.



INFORME LEGAL N° 253-2023-MPCH/OGAJ [2318584.008]

- 3.5. Sin embargo, de la revisión de los actuados se llega a determinar que la información se encuentra incompleta, pues no existen documentos que acrediten fehacientemente el estricto cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos por ley; toda vez que la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial se ha limitado únicamente a insertar en el expediente lo siguiente: (i) Publicación en Portal Web; (ii) Publicación en Local Institucional; (iii) Una lista de asistencia a reunión de participación en proceso de socialización de cambio de zonificación de predio de fecha 08/08/2023; faltando documentación de cumplimiento obligatorio, los que se detallan en los artículos antes citados; asimismo, no se adjuntó al expediente el proyecto de Ordenanza respectivo.
- 3.6. Por otro lado, tanto el Informe n° 000538-2023-MPCH/GUT, elaborado por la Gerente de Urbanismo y Transportes, así como el Informe n° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT, emitido por la Sub Gerente de Catastro y Acondicionamiento Territorial, se circunscriben únicamente a narrar los antecedentes y efectuar una descripción de la normativa sobre la materia, omitiendo aspectos esenciales de orden técnico, tales como: precisar si la propuesta del administrado es consecuente con el uso actual del predio; si altera o no la dinámica urbana del sector; si generará el desarrollo ordenado de las actividades existentes de acuerdo a la demanda local del sector; si el predio reúne las características en cuanto a ubicación y accesibilidad para la población usuaria del sector a través del jirón Dos de Mayo cuadra 14; entre otros.

IV. CONCLUSIONES

Por tales consideraciones, la Oficina General de Asesoría Jurídica emite la siguiente opinión legal:

- 4.1. La Gerencia de Urbanismo y Transportes, no ha dado cumplimiento en su totalidad, a los requisitos y procedimientos establecidos por ley, para el cambio de zonificación específico solicitado por el administrado Wilman Santillán Chávez; debiendo devolverse el expediente a dicha Gerencia, a efectos de que se subsanen las observaciones antes indicadas; debiendo, además, adjuntar el proyecto de Ordenanza respectivo, por ser de su competencia.

V. RECOMENDACIONES

Se recomienda que para levantar las observaciones precitadas, la Sub Gerencia respectiva, efectúe coordinaciones con la Oficina General de Asesoría Jurídica, con la finalidad de brindar el asesoramiento legal respectivo, evitando dilaciones innecesarias que perjudicarían a la administrada solicitante.

Atentamente.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

MARICELA DEL CARMEN SÁNCHEZ MUÑOZ DE PERALTA
Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS



GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO
Chachapoyas, miércoles 20 de septiembre del 2023

INFORME 000538-2023-MPCH/GUT [2318584.007]

EDINSON CUEVA VEGA
GERENTE
GERENCIA MUNICIPAL

ASUNTO : RESPECTO A CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN JR. DOS
DE MAYO CDRA.014. MUNICIPALIDAD DE

REFERENCIA: A) INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y al mismo tiempo informarle lo siguiente:

**MUNICIPALIDAD PROV.^{TA}
CHACHAPOYA**

OFICINA GENERAL DE ASESORÍA

21 SEP. 2023

RECEIVED

FORMA 62

10:44

1. ANTECEDENTES:

- Con fecha 19 de setiembre de 2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial presenta mediante el documento de referencia a), el informe técnico de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 48,11 del artículo 48 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, para evaluación y opinión legal, para el CAMBIO ESPECIFICO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO, ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, presentado por la Sr. Wilman Santillán Chávez, identificado con DNI N°33791946.

II. ANALYSIS:

- En consideración al artículo 8, numeral 8.4, literal 8 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, se ha seguido el procedimiento de (...) la Etapa de Exhibición Pública que tiene un plazo mínimo de treinta días calendario y la Etapa de Evaluación y Consolidación considera como plazo máximo el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública.
- Por lo que al haberse cumplido el plazo previsto por la norma y al no haberse presentado algún escrito o asunto que exprese el término de OPOSICION / OBSERVACION O RECOMENDACION contra el procedimiento de CAMBIO/MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.14, reproduzco en todos sus extremos el INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT- SGCAT, informando que se ha seguido el procedimiento establecido por la norma.

III. CONCLUSIONES:

- La solicitud de Cambio Específico de Zonificación de Predio, ubicado en el Jr. Dos de Mayo cdra 14, sector 07, Mz 053, Lote 08, con cambio de zonificación de **RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1) a COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU)**, cumple con el artículo 8, numeral 8.4, literal 8 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, respetando los aspectos establecidos en la mencionada normativa.
- En consecuencia, se solicita que la Oficina General de Asesoría Jurídica a efectos de evaluar la legalidad de la misma, emita opinión legal, para que, por Gerencia Municipal, el Consejo Municipal Provincial, con el informe técnico legal, lo apruebe mediante Ordenanza Provincial.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Adjunto: 61 folios en total

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:
ALCANTARA LOPEZ NANCY ANITA
GERENTE

GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:
<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL CHACHAPOYAS
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

PROVEIDO N° _____ FECHA 21/09/2023

Abog. Katy

Asesoración e informe si cumple
con requisitos y procedimiento
según normativas.





SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, martes 19 de septiembre del 2023

INFORME 000303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

NANCY ANITA ALCANTARA LOPEZ
GERENTE
GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES



ASUNTO : RESPECTO A MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN
JR. DOS DE MAYO CDRA.014

REFERENCIA: (A) SOLICITUD S/N, CON REG. N°2318584
(B) INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD, CON REG.
N°2318584.002
(C) INFORME N°000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT, CON REG. N°2318584.003
(D) INFORME N°000382-2023-MPCH/GUT, CON REG. N°2318584.004
(E) INFORME N°000256-2023-MPCH/SG, CON REG. N°2318584.005
(F) CARTA N°000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT, CON REG. N°2326814.001
(G) CARTA N°000957-2023-MPCH/GUT, CON REG. N°2326858.001

Firmado Digitalmente por:
BACALLA FERNANDEZ MERLITA ARACELI
SUB GERENTE(E)

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2023a2318584.006cdf_2319353



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
PROVEIDO N° _____ FECHA _____
Pase a: _____
Para: _____
FIRMA _____





GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

A : ING. NANCY ANITA ALCÁNTARA LÓPEZ
Gerente de Urbanismo y Transportes

ASUNTO : RESPECTO A MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN
JR. DOS DE MAYO CDRA.014

REFERENCIA : (a) SOLICITUD S/N, con REG. N°2318584
(b) INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD, con REG. N°2318584.002
(c) INFORME N°000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT, con REG. N°2318584.003
(d) INFORME N°000382-2023-MPCH/GUT, con REG. N°2318584.004
(e) INFORME N°000256-2023-MPCH/SG, con REG. N°2318584.005
(f) CARTA N°000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT, con REG. N°2326814.001
(g) CARTA N°000957-2023-MPCH/GUT, con REG. N°2326858.001

FECHA : Chachapoyas, 19 de septiembre de 2023.

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente, al mismo tiempo visto el documento de la referencia (a), se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante solicitud con Reg. N°2318584, Sr. Wilman Santillán Chávez, identificado con DNI N°33791946, solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO, ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053.
- 1.2. Mediante INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002], de fecha 05 de julio de 2023 es realizada la evaluación por el personal técnico de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, verificándose el cumplimiento del contenido de acuerdo a la artículo 124.2, del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, y recomendando continuar con el procedimiento.
- 1.3. Mediante INFORME N°000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.003], de fecha 07 de julio de 2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial eleva la propuesta de CAMBIO/MODIFICACION DE ZONIFICACION DE PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053, para ser alcanzado a la oficina de secretaria general para exhibir la propuesta en la página web, redes sociales y local institucional, durante 30 días calendarios como mínimo.
- 1.4. Mediante INFORME N° 00382-2023-MPCH/GUT [2318584.004], de fecha 07 de julio de 2023, se eleva la propuesta de CAMBIO/MODIFICACION DE ZONIFICACION DE PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053, para ser exhibido en el local, pagina web y redes sociales de la entidad durante 30 días calendarios.
- 1.5. Mediante INFORME N° 00256-2023-MPCH/SG [2318584.005], de fecha 13 de julio de 2023, se devuelve la documentación para custodia, comunicando que se realizaron las publicaciones respectivas.
- 1.6. Mediante CARTA N°00175-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2326814.001], de fecha 02 de agosto de 2023, se realiza la invitación a participación en el proceso de socialización de cambio de zonificación de predio ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053
- 1.7. Mediante CARTA N°000957-2023-MPCH/GUT [2326858.001], de fecha 03 de agosto de 2023, se comunica al+ Sr. Wilman Santillán Chávez sobre el proceso de socialización de cambio de zonificación de predio ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053.



INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

II. BASE LEGAL:

- 2.1. Constitución Política del Perú
- 2.2. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- 2.3. Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
- 2.4. Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, decreto que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Sostenible.
- 2.5. Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

III. ANÁLISIS:

- 3.1. Que, de conformidad a lo establecido en los Artículos 74°, 194° y 195° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los Artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad para administrar sus bienes y rentas; establece además, que mediante Ordenanza se crean, modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones dentro de los límites establecidos por Ley, correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las mismas que tienen rango de Ley.
- 3.2. Mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Sostenible, norma que contiene los procedimientos técnicos, criterios 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 dicho Reglamento.
- 3.3. Que, para el presente trámite, teniendo en cuenta la fecha de presentación (26.05.2023), son de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.
- 3.4. Debe indicarse que la solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla, según el Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación, Numeral, 124.1.
- 3.5. Que, en el numeral 122.1. Artículo 122, se indica que la modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana (...) Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.
- 3.6. Teniendo en cuenta el Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación, numeral 123.1. Las propuestas de modificación de zonificación, en esta instancia puede ser solicitado por 1. Los propietarios de los predios, 2. Los promotores inmobiliarios, 3. El Gobierno Nacional, 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios, siendo aplicable el presente caso según lo solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez.
- 3.7. Que, en el numeral 123.2. Artículo 123, La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos, así también el numeral 123.3. establece que la solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.



INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

- 3.8. Que, teniendo en cuenta el Art. 48, Numeral 48.2 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, en los procesos de actualización de los PDU se debe respetar la PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del mismo Reglamento. Para ello, las municipalidades provinciales adecúan las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada.
- 3.9. En consecuencia según lo establecido en el Art.8, corresponde ejecutar la PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA, la cual consta de dos etapas:
- **Etapas de Exhibición Pública:** Comprende la exhibición de la propuesta del Plan que se formule y la realización de una Audiencia Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:
 - a) Exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de las municipalidades provinciales y/o distritales del ámbito de intervención del Plan, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias.
 - b) Remitir al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.
 - c) La municipalidad provincial, dentro del citado plazo, realiza como mínimo una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan, convocando a los representantes y actores sociales identificados. La Audiencia Pública puede transmitirse en vivo a través de las diferentes plataformas digitales.
 - d) Asimismo, dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública las personas naturales o jurídicas formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones, debidamente sustentados.
 - **Etapas de Evaluación y Consolidación:** Comprende la evaluación de las observaciones, aportes y/o recomendaciones recibidas dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:
 - a) El equipo técnico multidisciplinario responsable de la elaboración o actualización del Plan evalúa, incluye o desestima, según corresponda, cada una de las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, con el debido sustento técnico. Este sustento debe ser publicado por la municipalidad, a través de los mismos medios que el proceso de exhibición. Esta etapa debe durar, como máximo, el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública.
 - b) En caso se remita una observación, sugerencia y/o recomendación sin el debido sustento, se desestima si la misma no conlleva una posible afectación a un derecho o interés respecto a la planificación y gestión urbana que propone el Plan correspondiente.
- 3.10. Asimismo, según el artículo 8, numeral 8.4, literal 8. Señala que el plazo de la Consulta Pública se define en el Plan de Trabajo del Plan que se formule, considerando que la Etapa de Exhibición Pública tiene un plazo mínimo de treinta días calendario y la Etapa de Evaluación y Consolidación considera como plazo máximo el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública. El plazo de Consulta Pública definido en el Plan de Trabajo puede extenderse por única vez, siempre que se justifique y notifique adecuadamente esta necesidad.



INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

De los actuados en el expediente administrativo.

- 3.11. Que con fecha 26 de mayo del 2023, se presentó la solicitud con Reg. N°2318584, donde el Sr. Wilman Santillán Chávez, identificado con DNI N°33791946, solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1) a USOS ESPECIALES (OU) y COMERCIO ZONAL (CZ) del predio ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, de la ciudad de Chachapoyas, con un área de 410.50 m² y perímetro de 85.51 m.
- 3.12. Con INFORME N°473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD (folios 37 al 42), de fecha 05.07.2023, el área técnica de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, ha realizado la evaluación del expediente en la cual se determinó que la solicitud de CAMBIO/MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1) a USOS ESPECIALES (OU) y COMERCIO ZONAL (CZ), de lotes ubicados con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, de la ciudad de Chachapoyas, solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, CUMPLE, con lo establecido en el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Art. 124, Numeral 124.2, y lo contenido en el párrafo 123.2 del artículo 123 del Reglamento en mención, teniendo en cuenta que dentro del sustento técnico ha incluido el análisis del impacto a los predios vecinos, considerándolos como los que comparten el frente de manzana del predio materia de solicitud y los que comparten la misma vía local. Recomendando:
- Tener en cuenta el Art. 48, Numeral 48.2 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, en los procesos de actualización de los PDU deben respetar la PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del mismo Reglamento. Para ello, las municipalidades provinciales adecúan las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada
- 3.13. Mediante INFORME N°000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT (folio 44), con REG. N°2318584.003, de fecha 07.07.2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial remite los actuados a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, misma que con INFORME N°000382-2023-MPCH/GUT (folio 45), con Reg. N°2318584.004, solicita a la Gerencia Municipal, alcanzar a la Oficina de Secretaría General para exhibir la propuesta del CAMBIO/MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053, en la página web, redes sociales, y local institucional por un periodo de 30 días calendarios, de acuerdo Art. 48, Numeral 48.2 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado con D.S. N°012-2022-VIVIENDA, en los procesos de actualización de los PDU deben respetar la PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del mismo Reglamento.
- 3.14. Con INFORME N°000256-2023-MPCH/SG (folio 46), de Reg. N°2318584.005, de fecha 13.07.2023, la oficina de Secretaría General, informa que ha realizado las PUBLICACIONES respectivas del expediente de cambio de zonificación en el portal web de la entidad (folio 54), redes sociales de la entidad y local institucional (folio 53), cumpliendo con lo establecido en Art. 48, Numeral 48.2 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
- 1.1. Mediante CARTA N°000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT (folio 49), con REG. N°2326814.001, de fecha 02.08.2023, se realiza la invitación a participación en proceso de socialización de cambio de zonificación a los vecinos del AA.HH. Virgen Asunta, reunión que se llevó a cabo el día 08.08.2023.
- 1.2. Mediante CARTA N°000957-2023-MPCH/GUT (folio 50), con REG. N°2326858.001, de fecha 03.08.2023, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, comunica a Sr. Wilman Santillán Chávez, el inicio de proceso de socialización, con la participación de la proyectista responsable de su elaboración y la ciudadanía en general. Reunión que se llevó a cabo el día 08.08.2023.



GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

INFORME N° 303-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.006]

- 1.3. Con fecha 08 de agosto de 2023, a horas 3:00pm, se llevó a cabo la audiencia pública de socialización del proyecto de cambio de zonificación del predio ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, reunión realizada en el auditorio "Blas Valera" Pérez de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, contando con la asistencia de la ciudadanía parte de la convocatoria (folios 51 al 52), contando con la aprobación de los mismos sin presentar observaciones ni oposiciones.
- 1.4. Asimismo, en consideración al artículo 8, numeral 8.4, literal 8 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, (...) la Etapa de Exhibición Pública tiene un plazo mínimo de treinta días calendario y la Etapa de Evaluación y Consolidación considera como plazo máximo el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública. Por lo que cumplido el plazo previsto por la norma y al no haberse presentado algún escrito o asunto que exprese el término de OPOSICION / OBSERVACION O RECOMENDACIÓN contra el procedimiento de CAMBIO/MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UBICADO EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053, se continua con el procedimiento establecido en el art. 48.11 del mismo reglamento, donde se señala que la propuesta de actualización del PDU con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES :

De lo evidenciado, remito a su despacho la presente, a fin de ser alcanzado a la Oficina de Gerencia Municipal, para que se derive a la OFICINA DE ASESORÍA JURÍDICA para su evaluación y opinión legal, de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 48.11 del artículo 48 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Para posteriormente ser propuesto por la Gerencia Municipal ante el Consejo Municipal Provincial correspondiente, con el respectivo informe técnico legal, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

Merlita Araceli Bacalla Fernandez
SUB GERENTE (E)

SMAY/SGCAT
Cc.: Archivo / F.d.

UN. ORG.	N° TRAM.	AÑO
SGCAT	2318584.006	2023



PROCESO DE SOCIALIZACIÓN CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

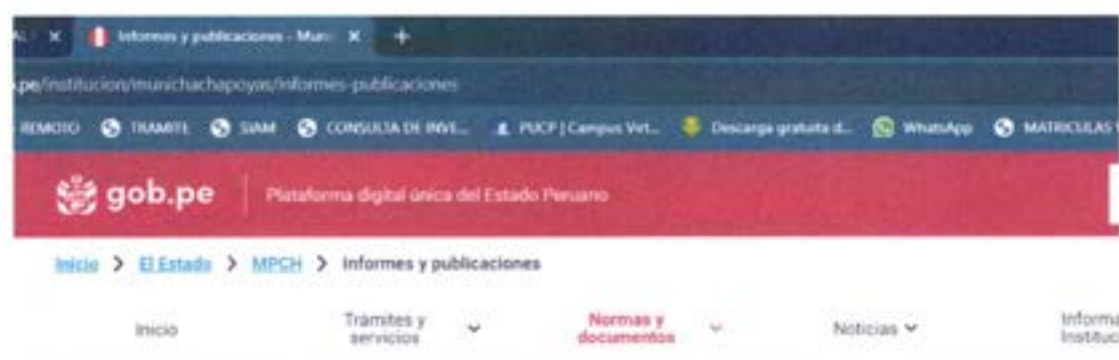
UBICACIÓN:

JR. DOS DE MAYO CDRA.014





PUBLICACIÓN EN PORTAL WEB



Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas - Wilman Santillán Chávez

Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas -PDU, para cambio de residencial baja RDB a Comercio Zonal (CZ) y Usos especiales (OU) Ubicación: Jr. Dos de Mayo Cdra. 14 S/N

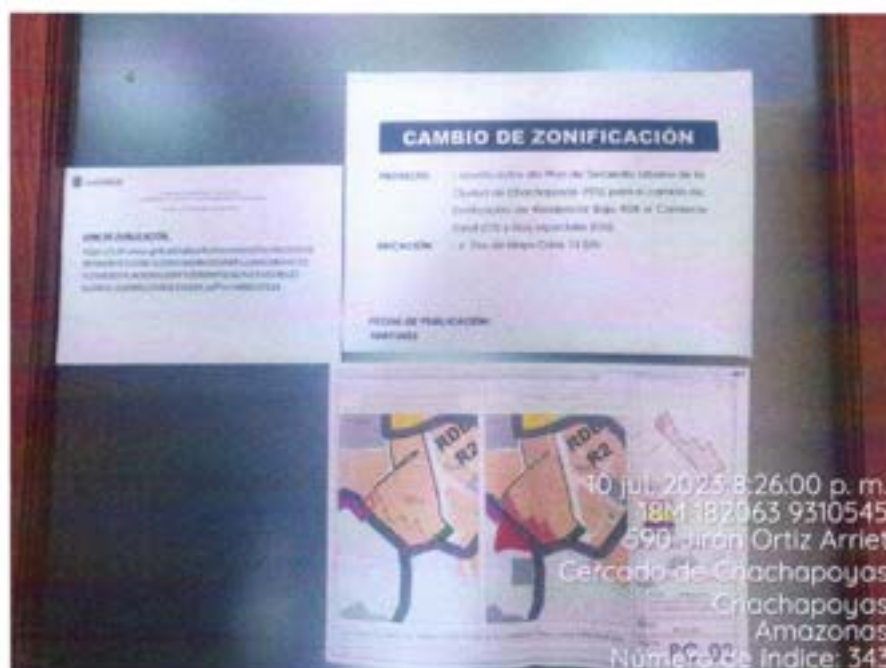
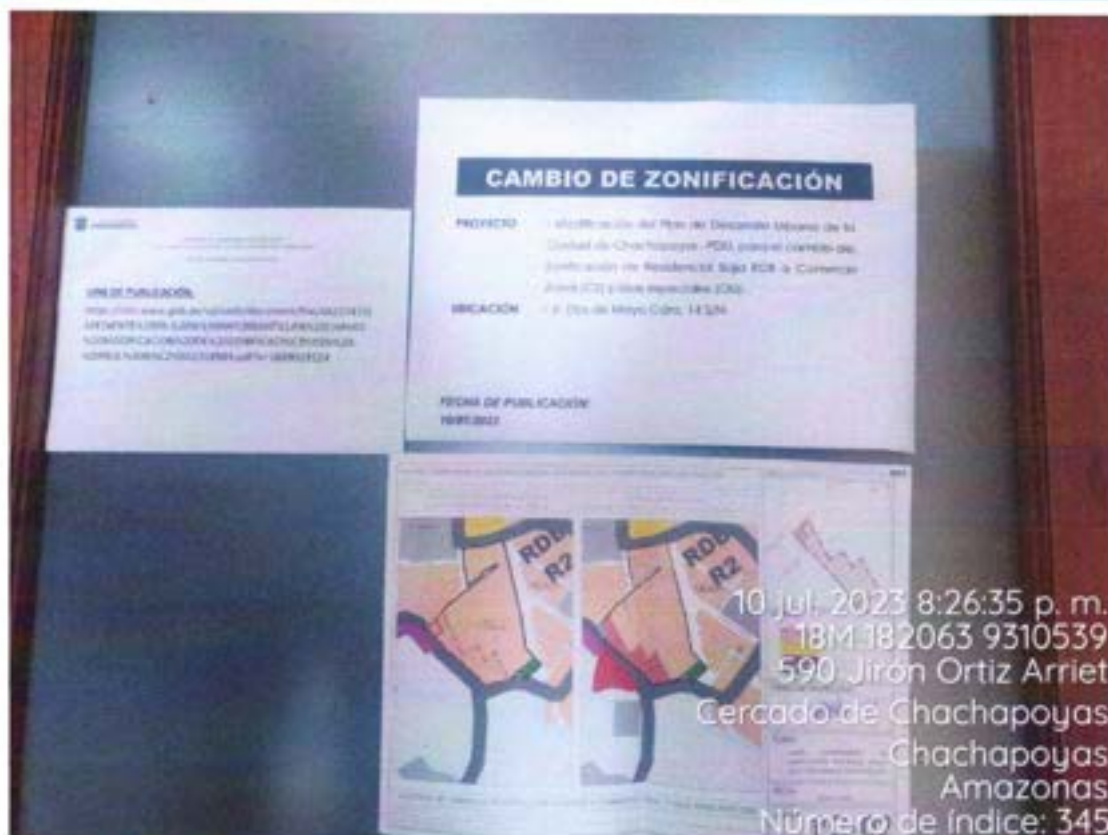
10 de julio de 2023

Imagen N°01





PUBLICACIÓN EN LOCAL INSTITUCIONAL



LISTA DE ASISTENCIA A REUNIÓN DE PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE
SOCIALIZACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO DE FECHA 08/08/2023



ITEM	NOMBRE	DNI	DIRECCIÓN	FIRMA
01	Luis Centeno Huamán	47092667	Al. Hlt Virgen Asunta	
02	Robert Tovar Portocarrero	44922091	Ds de Mayo C-13	
03	Tathiana Yamilex Pacheco Torres	76654818	Av. Santa Isabel	
04	Lorenza Torres Villanueva	33408816	Av. Santa Isabel	
05	Olivia Torres Valdivia	42459033	Av. Santa Isabel	
06	Imelda Torres Salazar	40074930	Pro 2 de Mayo	
07	Luis A. VELA CABALLERO	40538182	11 " de Mayo	
08	Rayvin Huabiocho Hacedo	42732667	Progr. 3 esq. 680	
09	Fernando Moroccho Kien	10494101	Hotel Villa Torres	
10	Jose Sosa Gutierrez	09612416	Pro. 2 de Mayo C-13	
11	Luis Hernan Pizarro de Mendoza G	73987680	Av. SANTA ISABEL CDRA: 01	
12	Enrique Manuel Montoya	33411011	San Teresa	
13	Lilón Santillán Chávez	44021443	Jr. 2 de mayo	
14	Magnata Taji Esguerra	73896101	Pd. Miraflores	
15	Blita Y. Ramirez Velazquez	33791906	Jr. Unión 636	
16	Wilmar Santillán Chavez	46056915	Al. Hlt Virgen Asunta 2da mayo 14	
17	Edmundo Silva Mendoza	44113077	Jr. 2 de Mayo Cdra. 14	
18	Segundo Miguel Torres Valdivia	42639217	pu. Santa Isabel	
19	Sara Valle Huabiocho	33432833	Pr. 3 esquinas 790	
20	Carlos Chavez Picón	33429419	PJ Miraflores	
21	Victoria Huamán Camus	33415229	PJ Miraflores	

LISTA DE ASISTENCIA A REUNIÓN DE PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE
SOCIALIZACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO DE FECHA 08/08/2023

[illegible]



GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, jueves 03 de agosto del 2023

CARTA 000957-2023-MPCH/GUT [2326858.001]

SR:

WILMAN SANTILLÁN CHÁVEZ
JR. DOS DE MAYO CDRA. 14
TELF. 973752436- 992871304
CIUDAD.-

**ASUNTO : PROCESO DE SOCIALIZACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO
UBICADO EN JR. DOS DE MAYO CDRA. 14**

**REFERENCIA: A) CARTA 175-2023-MPCH/GUT-SGCAT, (2326814.001)
B) INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]**

Por la presente me dirijo a usted para expresarle mi cordial saludo, al mismo tiempo comunicarle que con la finalidad de que los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área de expansión y de intervención del CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, se encuentren informados del proceso que viene llevando y continuando con la etapa de exhibición pública, se hace llegar la invitación para la socialización del DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN JR. DOS DE MAYO CDRA. 14, la cual será expuesta por su representada el mismo que se estará llevándose a cabo de manera presencial en el auditorio "PADRE BLAS VALERA" de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas (Sito en el segundo piso del Palacio Municipal), el día martes 08 de Agosto de 2023 a horas 3:00 pm, con la finalidad de tomar mayor conocimiento del procedimiento. Así mismo es preciso recalcar que la publicación de la solicitud de Cambio de Zonificación ya fue realizada y se puede acceder vía web ingresando a la plataforma del Estado Peruano (www.gob.pe)- modificación-del-plan-de-desarrollo-urb Municipalidad Provincial de Chachapoyas.

Se solicita que el área técnica de su representada, la cual realizará la exposición llegue 10 minutos antes para poder hacer las coordinaciones previas con la finalidad de llevar una jornada sin inconvenientes, es todo en cuanto se informa a usted.

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:
DURANGO GUERRA CARLOS HUMBERTO
GERENTE

GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

Pp.ALNA/SUB GER.DE CATAST.Y CONT.TERR

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2023a2326858.001cdf_2327882



*Fecha: 03 Agosto 2023
Wilman Santillan Chavez
DNE 46056915*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS



Formato digitalizado por:
ALCANTARA LOPEZ Nancy Anita 14/2 2016007168.pdf
SUB GERENTE
Código: 2016007168.pdf
Fecha: 02/08/2023 15:08:55-0302

49

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, miércoles 02 de agosto del 2023

CARTA 000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2326814.001]

SRES:

LUIS ALBERTO CENTENO HUAMAN- 47092667

PRESIDENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE ASUNTA

VECINOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE ASUNTA

CIUDAD.-

ASUNTO : INVITACIÓN A PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE SOCIALIZACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN JR. DOS DE MAYO CDRA. 14

REFERENCIA: A) INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

Es grato dirigirme a ustedes, a fin de expresarle mi cordial saludo, a su vez mencionarles que se está tramitando **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de predio ubicado frente al Jr. Dos de Mayo cdra. 14, sector 07, Mz 053, Lote 08, solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, por lo que continuando con la etapa de exhibición pública del Cambio de Zonificación, se hace llegar la invitación para la socialización de la mencionada solicitud la cual será expuesta por el profesional encargado del proceso, el mismo que se estará llevando a cabo de manera presencial en el auditorio "Padre Blas Valera" de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas (Sito en el segundo piso del palacio municipal), el día martes 08 de agosto a horas 03:00 pm, con la finalidad de tomar mayor conocimiento del procedimiento.

Así mismo es preciso recalcar que la publicación de la solicitud de Cambio de Zonificación ya fue realizada y se puede acceder vía web ingresando a la plataforma del Estado Peruano (www.gob.pe)- modificación-del-plan-de-desarrollo-urb- Municipalidad Provincial de Chachapoyas, es todo cuanto se informa a usted.

Por la atención a la presente, me suscribo.

Atentamente,

Nilsa Juliana Jara Narco
44903223

Edmundo Díaz Pando
44113072

Joel P. Castorena Cobarr
DNI 42975029

Firmado Digitalmente por:
ALCANTARA LOPEZ NANCY ANITA
SUB GERENTE

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2023a2326814.001cdf_2326928



46795645
Giuliana M. Alba
Gómez

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
LUIS ALBERTO CENTENO HUAMAN
DNI 47092667
PRESIDENTE

71101851
Walter Quispe Sanchez

33425216
Luz Elvira Culqui Piles

33896101
Magenta Tatay Eggin

4402443
Wilman Santillán Chávez



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS



Firmado digitalmente por:
ALCANTARA LOPEZ Nancy Anita 20168007168e2023a2326814.001cdf_2326928.pdf
Fecha: 02/08/2023 15:38:56-0500

48

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, miércoles 02 de agosto del 2023

CARTA 000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2326814.001]

SRES:

LUIS ALBERTO CENTENO HUAMAN- 47092667 - cel. 921465085 (Vicio. 945249990)
PRESIDENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE ASUNTA
VECINOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE ASUNTA
CIUDAD.-

ASUNTO : INVITACIÓN A PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE SOCIALIZACIÓN DE
CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN JR. DOS DE MAYO
CDRA. 14

REFERENCIA: A) INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

Es grato dirigirme a ustedes, a fin de expresarle mi cordial saludo, a su vez mencionarles que se está tramitando **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de predio ubicado frente al Jr. Dos de Mayo cdra. 14, sector 07, Mz 053, Lote 08, solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, por lo que continuando con la etapa de exhibición pública del Cambio de Zonificación, se hace llegar la invitación para la socialización de la mencionada solicitud la cual será expuesta por el profesional encargado del proceso, el mismo que se estará llevando a cabo de manera presencial en el auditorio "Padre Blas Valera" de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas (Sito en el segundo piso del palacio municipal), el día martes 08 de agosto a horas 03:00 pm, con la finalidad de tomar mayor conocimiento del procedimiento.

Así mismo es preciso recalcar que la publicación de la solicitud de Cambio de Zonificación ya fue realizada y se puede acceder vía web ingresando a la plataforma del Estado Peruano (www.gob.pe)-modificación-del-plan-de-desarrollo-urb- Municipalidad Provincial de Chachapoyas, es todo cuanto se informa a usted.

Por la atención a la presente, me suscribo.

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:

ALCANTARA LOPEZ NANCY ANITA
SUB GERENTE

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.municipalidadchachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2023a2326814.001cdf_2326928



33429419
04/08/23
Carlos Chavez pican

33432948
04/08/23
Jovita Torres S.
Página 1/1

GRENE MAS Galoc
46890338
04.08.23

04/08/23
DNI 33 416401
Sara Saphin Inga
04/08/23
Sara Saphin Inga

Mery M. Sanchez d.
33400071
04/08/23
42737667
03/08/23
Roxin Hualicho

33415229
04/08/23,
Victoria Herman Camus

GRENE MAS Galoc
46890338
04/08/23



SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, miércoles 02 de agosto del 2023

CARTA 000175-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2326814.001]

SRES:

LUIS ALBERTO CENTENO HUAMAN- 47092667

PRESIDENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE ASUNTA

VECINOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE ASUNTA

CIUDAD.-

ASUNTO : INVITACIÓN A PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE SOCIALIZACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO UBICADO EN JR. DOS DE MAYO CDRA. 14

REFERENCIA: A) INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

Es grato dirigirme a ustedes, a fin de expresarle mi cordial saludo, a su vez mencionarles que se está tramitando **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de predio ubicado frente al Jr. Dos de Mayo cdra. 14, sector 07, Mz 053, Lote 08, solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, por lo que continuando con la etapa de exhibición pública del Cambio de Zonificación, se hace llegar la invitación para la socialización de la mencionada solicitud la cual será expuesta por el profesional encargado del proceso, el mismo que se estará llevando a cabo de manera presencial en el auditorio "Padre Blas Valera" de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas (Sito en el segundo piso del palacio municipal), el día martes 08 de agosto a horas 03:00 pm, con la finalidad de tomar mayor conocimiento del procedimiento.

Así mismo es preciso recalcar que la publicación de la solicitud de Cambio de Zonificación ya fue realizada y se puede acceder vía web ingresando a la plataforma del Estado Peruano (www.gob.pe)-modificación-del-plan-de-desarrollo-urb- Municipalidad Provincial de Chachapoyas, es todo cuanto se informa a usted.

Por la atención a la presente, me suscribo.

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:
ALCANTARA LOPEZ NANCY ANITA
SUB GERENTE

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2023a2326814.001cdf_2326928



Handwritten signature of Luis Alberto Centeno Huaman
LUIS ALBERTO CENTENO HUAMAN
47092667



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

SECRETARÍA GENERAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, jueves 13 de julio del 2023

INFORME 000256-2023-MPCH/SG [2318584.005]

CARLOS HUMBERTO DURANGO GUERRA
GERENTE
GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

ASUNTO : DEVUELVE DOCUMENTACIÓN PARA SU CUSTODIA

REFERENCIA: INFORME N° 382-2023-MPCH/GUT



Es grato dirigirme a Usted para saludarlo cordialmente y, a la misma vez, en virtud al documento signado en la referencia, informarle que, mediante proveído, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, solicita exhibición pública de expediente en página institucional y redes sociales de la entidad, por lo que, se derivó a las áreas correspondientes para su atención.

En tal sentido, las áreas correspondientes realizaron las publicaciones respectivas, según siguiente detalle:

- <https://www.gob.pe/institucion/munichachapoyas/informespublicaciones/4407883-modificacion-del-plan-de-desarrollo-urb>
- <https://www.facebook.com/photo/?fbid=662819595886356&set=a.585517276949922>

Habiendo realizado las respectivas publicaciones se devuelve a la Gerencia de Urbanismo y Transporte, para su custodia.

Sin otro en particular me suscribo de Usted.

Atentamente;

Firmado Digitalmente por:
LLATANCE SILVA ALDO JARVIN
JEFE

SECRETARÍA GENERAL

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 2016007168e2023a2318584.005cod_2319118



DE 15
REN
ADONUMINACION TERRITORIAL
DOSE PROSA





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, viernes 07 de julio del 2023

INFORME 000382-2023-MPCH/GUT [2318584.004]

EDINSON CUEVA VEGA
GERENTE
GERENCIA MUNICIPAL

ASUNTO : RESPECTO A SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIOS
UBICADOS EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053,
SOLICITADO POR EL SR. WILMAN SANTILLAN CHÁVEZ

REFERENCIA: A) INFORME N° 192-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.003]
B) INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]
C) FUT S/N, CON REG. N°2318584

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y al mismo tiempo informarle, que en atención al documento de la referencia (a), la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial informa que ha VERIFICADO el CUMPLIMIENTO de los requisitos en mérito al Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, a CAMBIO DE ZONIFICACIÓN del predio ubicado frente al Jr. Dos de Mayo cdra 14, sector 07, Mz 053, Lote 08, solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, del cambio de zonificación de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1) a COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU).

En consecuencia, derivo a su despacho la presente y se adjunta el expediente de cambio de zonificación, a fin de ser alcanzado a SECRETARÍA GENERAL, para que dicho órgano *Exhiba la propuesta del Plan de cambio de zonificación (plazo mínimo 30 días calendarios) en las páginas web, redes sociales y local institucional, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias.*

Siendo preciso mencionar que el expediente materia de modificación de zonificación se encuentra escaneado y adjunto al presente informe en el Sistema de Trámite Documentario de la entidad.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:
DURANGO GUERRA CARLOS HUMBERTO
GERENTE

GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<http://tramite.munichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>

Código de Validación: 20168007168e2023a2318584.004cdf_2319076





SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO

Chachapoyas, viernes 07 de julio del 2023

INFORME 000192-2023-MPCH/GUT-SGCAT [2318584.003]

CARLOS HUMBERTO DURANGO GUERRA
GERENTE
GERENCIA DE URBANISMO Y TRANSPORTES



ASUNTO : RESPECTO A SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIOS
UBICADOS EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053,
SOLICITADO POR EL SR. WILMAN SANTILLAN CHÁVEZ

REFERENCIA: A) INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]
B) FUT S/N, CON REG. N°2318584

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y al mismo tiempo visto el documento de referencia a), mediante el cual personal técnico de la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, emite informe respecto a CAMBIO DE ZONIFICACIÓN del predio ubicado frente al Jr. Dos de Mayo cdra 14, sector 07, Mz 053, Lote 08, solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, del cambio de zonificación de **RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1) a COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU)**, se ha VERIFICADO el CUMPLIMIENTO en mérito al Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Art. 124, Numeral 124.2, y según el Art. 123 se ha considerado dentro del sustento técnico el análisis del impacto a los predios vecinos, considerándolos como los que comparten el frente de manzana del predio materia de solicitud y los que comparten la misma vía local.

Asimismo, la modificación de zonificación corresponde al cambio de la TIPOLOGÍA DE ZONIFICACIÓN, acorde a lo establecido en el Art. 123, Propuestas de la modificación de zonificación, así también se ajusta a los usos de suelo predominantes en la zona colindante y de influencia directa a la modificación, ya que los predios vecinos presentan uso actual relacionadas a la función COMERCIO, cumpliendo con lo establecido en el Art. 122, Numeral 122.3, ítem 3., y a su vez dicha zonificación es compatible con la de Usos Especiales (OU) que propone la administrada solicitante.

De lo expuesto, derivo a su despacho la presente y se adjunta antecedentes del caso materia de análisis, teniendo en cuenta el Art. 48, Numeral 48.2 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, en los procesos de actualización de los PDU deben respetar la PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA, a fin de ser alcanzado a SECRETARÍA GENERAL, para que dicho órgano **Exhiba la propuesta del Plan (plazo mínimo 30 días calendarios)** en las páginas web, redes sociales y local institucional, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias. Siendo preciso mencionar que el expediente materia de modificación de zonificación se encuentra escaneado y adjunto al presente informe en el Sistema de Trámite Documentario de la entidad.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Atentamente,

Firmado Digitalmente por:
ALCANTARA LOPEZ NANCY ANITA
SUB GERENTE

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
Su autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web:
<http://tramite.municipichachapoyas.gob.pe/sisadmin/valida/gestdoc/index.php>
Código de Validación: 20168007168e2023a2318584.003cdf_2319602





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO





VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SEGÚN ART. 123.2

UBICACIÓN:

JR. DOS DE MAYO CDRA.014





A : Ing. **NANCY ANITA ALCANTARA LÓPEZ**
Sub Gerente de Catastro y Acondicionamiento Territorial

ASUNTO : **RESPECTO A SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN EL JR. DOS DE MAYO CDRA.014, SECTOR 07, MZ.053, SOLICITADO POR EL SR. WILMAN SANTILLAN CHAVEZ**

REFERENCIA : ^(a) FUT S/N, con Reg. N°2318584

FECHA : Chachapoyas, 05 de julio de 2023.

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente, al mismo tiempo visto el documento de la referencia (a), se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante documento de la referencia, el Sr. Wilman Santillán Chávez, identificado con DNI N°46056915, solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO, ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053.

1.2. Que, mediante proveído inserto en el documento de la referencia, el expediente con Reg. N°2318584, es derivado al suscrito para evaluación.

II. ANÁLISIS:

2.1. La evaluación y análisis de la presente solicitud se enmarca en lo establecido en el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, donde se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, estableciéndose lo siguiente:

2.1.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla, según el Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación, Numeral, 124.1.

2.1.2. La modificación de la zonificación, incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, que se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana (...) Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año, según Artículo 122.- Modificación de la zonificación, Numeral: 122.1.

2.1.3. Las propuestas de modificación de zonificación, en esta instancia puede ser solicitado por 1. Los propietarios de los predios., 2. Los promotores inmobiliarios, 3. El Gobierno Nacional, 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios, siendo aplicable el presente caso según lo solicitado por el Sr. Wilman Santillán Chávez, teniendo en cuenta el Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación, Numeral 123.1.

2.2. El predio materia de solicitud de cambio específico de zonificación, se encuentra ubicado en la Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, Lote 08, Departamento de Amazonas, Provincia de Chachapoyas, Distrito de Chachapoyas con un área de 410.50 m² y perímetro de 85.51 m.



Imagen N°01 - Predio ubicado en el Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.053, Lote 008.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
DIRECCIÓN DE REGISTRO, CATASTRO Y
ADICIONAMIENTO TERRITORIAL

PROVEIDO DE _____ FECHA 06.07.20

PAGEA GUT

PARA Derivar a Secretarías
General para Exhibición Pública





INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

- 2.3. Revisado el expediente de solicitud de cambio específico de zonificación, se verifica que el administrado solicitante ha cumplido con realizar el derecho de pago con Recibo de Caja N°00122792023, asimismo, anexa Memoria Descriptiva de sustento técnico, Plano de Ubicación – Localización, Plano de Delimitación de Área de Influencia, Plano Comparativo de zonificación normativa y uso de suelo existente, Plano Comparativo de zonificación aprobada y propuesta de zonificación, elaborados y suscritos por el Arq. Betty Consuelo Atoche Salazar, con CAP. N°17589, en los cuales ha incluido el análisis de impacto a los predios vecinos que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud, los predios posteriores colindantes y los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.
- 2.4. El predio materia de solicitud de cambio de zonificación, cuenta con acceso directo a través del Jr. Dos de Mayo Cdra.014, la cual se interconecta con la Crta. Chachapoyas – Chiclayo – Lima, misma que atraviesa la zona urbana y cuenta con una sección de vía promedio de 13.31m, 13.60m y 13.28m.



Imagen N°02 - Jr. Dos de Mayo Cdra.014, e interconexión con la Crta. Chachapoyas – Chiclayo – Lima

- 2.5. Se ha realizado la verificación insitu, respecto a los usos actuales de los predios vecinos los cuales comparten el mismo frente de manzana (Jr. Dos de Mayo Cdra.014 y calles adyacentes).



Imagen N°03 - Predio Vecino ubicado en Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.052, parte del Lote 007, con uso actual de Restaurant, "Trapiche Tradiciones"



Imagen N°04 - Predio Vecino ubicado en Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.052, Lote 005, con uso actual de Carwash – "Aqua Express"





INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

- 2.6. Se ha realizado la verificación insitu, respecto a los usos actuales de los predios vecinos los cuales comparten la misma vía local o los predios que estén ubicados en ambos frentes de manzana (Jr. Dos de Mayo Cdra.014 y calles adyacentes).



Imagen N°05 - Predio Vecino ubicado en Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.037, parte del Lote 008, con uso actual de Taller Automotriz y Carwash "JVG Motor's"



Imagen N°06 - Predio Vecino ubicado en Jr. Dos de Mayo Cdra.014, Sector 07, Mz.037, Lote 002, con uso actual de Deposito de Materiales de construcción



Imagen N°07 - Predio Vecino ubicado en Jr. Dos de Mayo Cdra.013, Sector 07, Mz.052, Lote 010, con uso actual de Taller de reparación y lavado de vehículos.



Imagen N°08 - Predio Vecino ubicado en Jr. Dos de Mayo Cdra.013, Sector 07, Mz.052, parte del Lote 001, con uso actual de Venta de Licores

- 2.7. Realizada la inspección ocular insitu, se verifica que el predio en mención, cuenta con servicios de agua, desagüe y energía eléctrica, los cuales son brindados por EMUSAP S.A. y ELECTRORIENTE S.A.

- 2.8. Acorde a las compatibilidades de usos del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente de la ciudad de Chachapoyas, Capítulo II – Zonificación y parámetros urbanos, Cuadro N°06, se verifica que la zonificación que presenta el lote que constituye la solicitud es ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA lo cual es COMPATIBLE, con la zonificación de USOS ESPECIALES (OU) que en esta instancia se requiere y a su vez es compatible con la zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ) que se plantea para el área de influencia de la modificación a realizar.





INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

CUADRO No 06

ZONIFICACIÓN PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHACHAPOYAS		ZONIFICACIÓN SEGÚN REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES															
		Residencial de Densidad Baja	Residencial de Densidad Media	Residencial de Densidad Alta	VIVIENDA TALLER Industrial Elemental y Complementaria	INDUSTRIA LIVIANA	GRAN INDUSTRIA	Zona de Comercio Especializado	Zona de Comercio Zonal	Zona de Comercio Vecinal	Zona de Recreación Pública	Usos Especiales	Servicios Públicos Complementarios	Zona de Reglamentación Especial	Zona Monumental	Zona Agrícola	
		RDB	RM	RA	ITR	I	Q	CE	CZ	CV	ZRP	OU	E	S	ZRE	ZM	ZA
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	RDB	●						●	●		●	●	●				
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	RM	○	●					●	●		●	●	●				
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA	RA		○	●				●	●		●	●	●				
VIVIENDA TALLER	ITR				●	●		●	●		●	●	●				
INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIO	I				●	●	○	●	●		●	●	●				
INDUSTRIA LIVIANA	Q					●	●	●	●		●	●	●				
GRAN INDUSTRIA	Q						●	●	●		●	●	●				
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO	CE							●	●	●		●	●	●			
ZONA DE COMERCIO ZONAL	CZ		●	●				○	●	●		●	●	●			
ZONA DE COMERCIO VECINAL	CV		●						●	●		○	○	○	●		
ZONA DE RECREACION PUBLICA	ZRP										●						
USOS ESPECIALES	OU											●	●	●			
SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	E											●	●	●			
SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	S											●	●	●			
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL	ZRE	●	●	●					●	●		●	●	●			
ZONA MONUMENTAL	ZM	○	○								○	○	○	○	○	○	
ZONA AGRICOLA	ZA															●	

Elaborado: Equipo Técnico PDU

Uso Permitido: ●

Uso con Restricciones: ○

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2014

III. CONCLUSIONES

- De acuerdo a lo revisado y previa inspección in situ, la solicitud de CAMBIO ESPECÍFICO DE ZONIFICACIÓN de **RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** y **USOS ESPECIALES (OU)**, del lote ubicado con frente al Jr. Dos de Mayo Cdra.0134, Sector 07, Mz.053, Lote 008, de la ciudad de Chachapoyas, solicitado por el Sr. WILMAN SANTILLÁN CHÁVEZ y en mérito al Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Art. 124, Numeral 124.2, la municipalidad provincial ha VERIFICADO el CUMPLIMIENTO del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del Reglamento en mención, teniendo en cuenta que dentro del sustento técnico ha incluido el análisis del impacto a los predios vecinos, considerándolos como los que comparten el frente de manzana del predio materia de solicitud y los que comparten la misma vía local.
- Según la documentación técnica evaluada sobre la solicitud con Reg. N°2315274, dicho trámite corresponde a la modificación de zonificación en relación al cambio de la TIPOLOGÍA DE ZONIFICACIÓN, acorde a lo establecido en el Art. 123, Propuestas de la modificación de zonificación, Numeral 123.3.
- La solicitud materia de análisis se ajusta a los usos de suelo predominantes en la zona colindante y de influencia directa a la modificación, ya que los predios vecinos presentan uso actual relacionadas a la función COMERCIO, cumpliendo con lo establecido en el Art. 122, Numeral 122.3, Ítem 3., y a su vez dicha zonificación es compatible con la de Usos Especiales (OU) que propone la administrada solicitante.

IV. RECOMENDACIONES:

- Teniendo en cuenta el Art. 48, Numeral 48.2 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, en los procesos de actualización de los PDU deben respetar la PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del mismo Reglamento. Para ello, las municipalidades provinciales adecúan las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada.





INFORME N° 473-2023-MPCH/GUT-SGCAT-EHUSD [2318584.002]

4.2. En consecuencia según lo establecido en el Art.8, corresponde ejecutar la **PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA**, la cual consta de dos etapas:

- Etapa de Exhibición Pública: Comprende la exhibición de la propuesta del Plan que se formule y la realización de una Audiencia Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:
 - a) Exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de las municipalidades provinciales y/o distritales del ámbito de intervención del Plan, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias.
 - b) Remitir al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.
 - c) La municipalidad provincial, dentro del citado plazo, realiza como mínimo una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan, convocando a los representantes y actores sociales identificados. La Audiencia Pública puede transmitirse en vivo a través de las diferentes plataformas digitales.
 - d) Asimismo, dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública las personas naturales o jurídicas formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones, debidamente sustentados.
- Etapa de Evaluación y Consolidación: Comprende la evaluación de las observaciones, aportes y/o recomendaciones recibidas dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:
 - a) El equipo técnico multidisciplinario responsable de la elaboración o actualización del Plan evalúa, incluye o desestima, según corresponda, cada una de las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, con el debido sustento técnico. Este sustento debe ser publicado por la municipalidad, a través de los mismos medios que el proceso de exhibición. Esta etapa debe durar, como máximo, el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública.
 - b) En caso se remita una observación, sugerencia y/o recomendación sin el debido sustento, se desestima si la misma no conlleva una posible afectación a un derecho o interés respecto a la planificación y gestión urbana que propone el Plan correspondiente.

4.3. Por lo tanto, según lo establecido en el Art.48,11, La propuesta de actualización del PDU (modificación de zonificación) con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al CONCEJO MUNICIPAL PROVINCIAL para su aprobación mediante ORDENANZA MUNICIPAL.

4.4. Asimismo, como anexo del presente informe para mayor conocimiento se adjunta FLUJOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO a seguir para los trámites de modificación de zonificación.

4.5. Se recomienda elevar la documentación a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, para que a través de dicho despacho, se derive los actuados a las oficinas competentes para poder continuar con los procedimientos requeridos, teniendo como objetivo final su debate en sesión de concejo y posterior aprobación, salvo mejor parecer.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y demás fines.

Atentamente,

Adjunto: (Total 41 folios)

- Flujograma de procedimiento (01 folio)
- FUT S/N, con Reg. N°2318584 (35 folios).

SMAY/EHUSD
Cc.: Archivo I/F p.

UN. ORG.	N° TRAM.	AÑO
SGCAT	2318584.002	2023

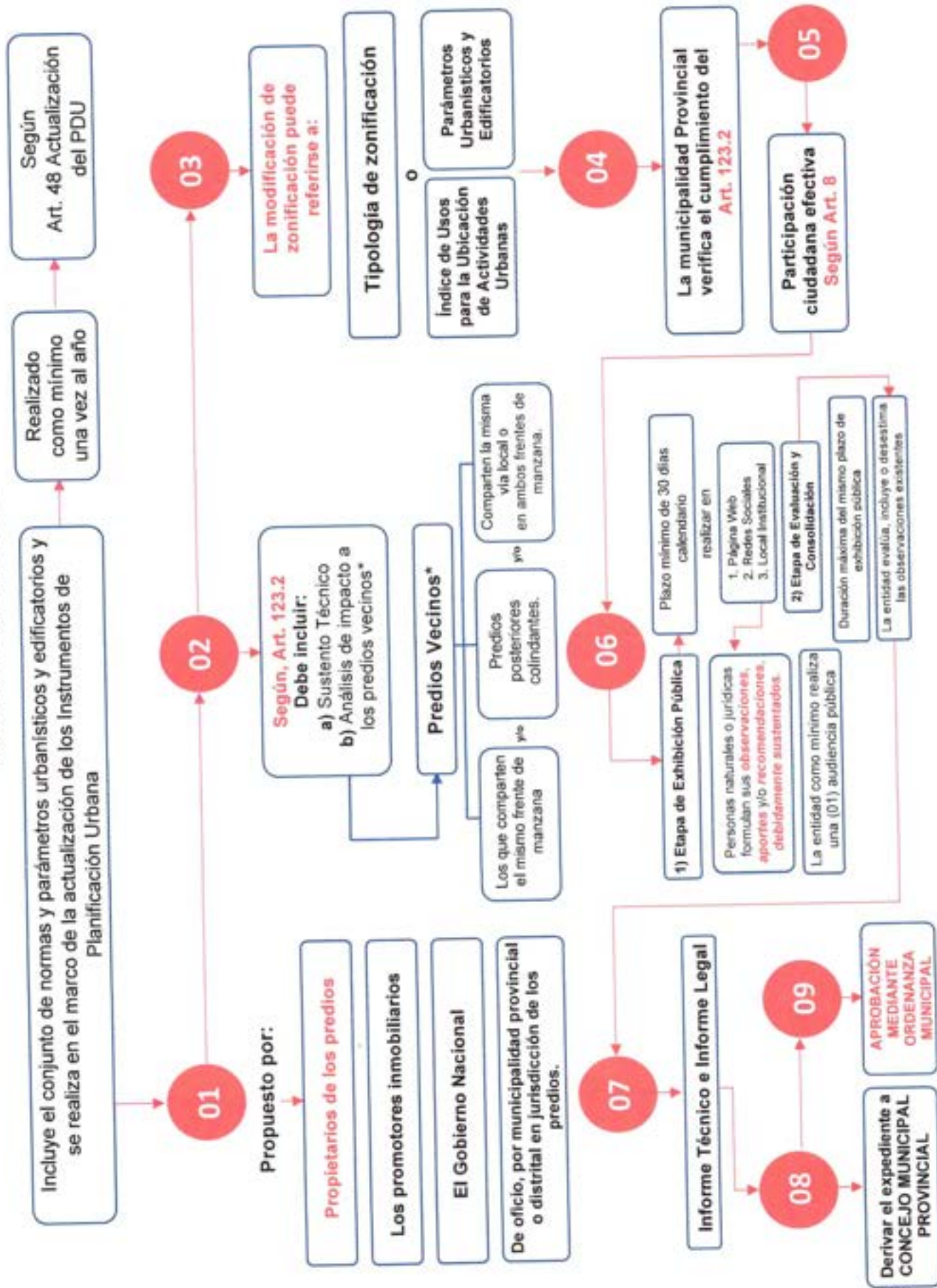


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
CHACHAPOYAS

Segundo Vicerrector
EVALUADOR DE CALIFICACIONES
URBANAS Y SUBDIVISIONES

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

D.S. N°012-2022-VIVIENDA





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE

CHACHAPOYAS

FORMULARIO ÚNICO DE TRÁMITE (FUT)

Decreto de Alcaldía N° 012-2019-MPCH

SELLO Y FIRMA DE RECEPCIÓN



SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS:

I. DATOS DEL SOLICITANTEPersona Natural ☒Representante legal: ☐**NOMBRES Y APELLIDOS:**

WILMAN SANTIUAN CHAVEZ

Persona Jurídica:

RAZÓN SOCIAL:

Tipo y número de Documento:

DNI:

46056915

RUC:

II. DOMICILIO REAL Y/O FISCAL: (AV./CALLE/JIRÓN/PSJE./DPTO./MZ./LOTE/URB.)

JR. DOS DE MAYO CDRA. 14

DISTRITO:

CHACHAPOYAS

PROVINCIA:

CHACHAPOYAS

DEPARTAMENTO:

AMAZONAS

N° Teléfono o Celular:

973752436

992871304

Autorizo que se notifique al siguiente correo electrónico:

III. ASUNTO (SUMILLA DEL PEDIDO):SOLICITO CAMBIO DE ZONIFICACIÓN
LOTE URBANO**IV. FUNDAMENTACIÓN DEL PEDIDO:**

SOLICITO CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ACUERDO A
LA REGLAMENTACIÓN CORRESPONDIENTE PARA LO
QUE AJOJUNTO LOS REQUISITOS NECESARIOS.

V. DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTA:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

6.

2. PLANOS

7.

3.

8.

4.

9.

5.

10.

 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS
 TALLERES DE REGISTRO Y
 AGENDAMIENTO TERRITORIAL

PROVIDO EL 29.05.23

PASE A Segundo Araya

PASE A Atención

Asimismo, indico que he efectuado el pago por Derecho de Trámite en CAJA de la Municipalidad:

Número de
comprobante:

00122792023

MONTO:

S/ 146.30

Fecha de emisión de comprobante
de pago

26.05.2023

 DECLARO que los datos consignados en el presente, los realizo con carácter de DECLARACIÓN JURADA de conformidad con el
 Art. 34°, Num. 3 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General [D.S. 004-2019-JUS].

Chachapoyas, 26 de MAYO de 2023

Firma del solicitante o Representante legal

DNI 46056915

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

PROYECTO : Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas -PDU, para el cambio de; Zonificación de Residencial Baja RDB a Comercio Zonal (CZ) y Usos especiales (OU).

UBICACIÓN : Jr. Dos de Mayo Cdra. 14 S/N



PROPIETARIO : Wilman Santillán Chávez.

CONTENIDO

- I. ANTECEDENTES:
- II. OBJETIVOS
 - 1.1 OBJETIVO GENERAL
 - 1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS
- III. MARCO NORMATIVO
- IV. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
 - 4.1 UBICACIÓN
 - a) DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
 - b) CUADRO DE DATOS TÉCNICOS
 - 4.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA Y SU ENTORNO INMEDIATO
 - 4.4 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS
 - 4.5 ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS DE LIMPIEZA, VIALIDAD Y TRANSPORTE
- V. DELIMITACIÓN Y AREA DE INFLUENCIA
- VI. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN
- VII. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN
 - 6.1 ZONIFICACIÓN ACTUAL
 - 6.2 PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN
- VIII. ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS
- IX. CONCLUSIONES
- X. RELACION DE PLANOS

I. ANTECEDENTES:

El predio materia de solicitud, propiedad del Sr. Wilman Santillán Chávez, presenta un área de 410.50 m², con zonificación de Zona Residencia Baja RDB – R2 según lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano – PDU de la ciudad de Chachapoyas. El predio se encuentra comprendido en una esquina comprendida entre las vías del pasaje Miraflores Cdra. 01 y el Jr. Dos de Mayo Cdra. 14 esta última considerada vía urbana principal, la misma que se conecta con la vía de Integración Regional- Nacional (Carretera Chachapoyas- Chiclayo- Lima).

Lo que se propone en el presente estudio es el cambio de Zonificación de RDB R2 a Comercio Zonal (CZ) y a USOS ESPECIALES – OU, tanto del área que abarca el predio, así como de las áreas colindantes delimitadas según la propuesta.

El Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), contiene los procedimientos técnicos, criterios 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, el mismo que define; al uso de suelo como el destino asignado al suelo de conformidad con las actividades urbanas predominantes que se puedan desarrollar en una determinada zona en concordancia con la clasificación y la zonificación vigente, y a la Compatibilidad de Uso como cualidades que tiene un predio para el desarrollo de actividades afines a la categorización establecida en la zonificación vigente.

Esta propuesta se presenta con una perspectiva de crecimiento ordenado, respetando la normativa vigente tanto nacional como local y sobre todo realizando un análisis real de los usos de suelo que actualmente se vienen dando en el área de intervención, tal es así que, dado el crecimiento acelerado de la ciudad es indispensable y necesario que la Municipalidad Provincial favorezca la actualización del PDU, asumiendo los usos y vocación de suelos existentes.

II. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL:

Sustentar el cambio de zonificación de Residencial Baja RDB a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales -OU, en la zona de intervención, modificando el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas PDU, aprobado mediante Ordenanza N.º 70-2014-MPCH, de fecha 01 de abril de 2014.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a. Definir el área de intervención y justificar técnica y normativamente la predisposición urbana de la misma con fines comerciales y usos especiales, acorde con la realidad y características físicas que presenta el sector.
- b. Modificar la zonificación de los predios del área de intervención, así como también su reglamentación respectiva.
- c. Integrar y consolidar del área de intervención, optimizando y potencializando el uso de suelo existente, generando un eje comercial y de usos especiales.

III. MARCO NORMATIVO:

3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 191: Señala que los gobiernos locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios a su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo

Artículo 192: Las municipalidades tienen la competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes.

3.2 LEY N.º 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES

Los gobiernos locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. Es competencia Municipal Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial. Organización del espacio físico - Uso del suelo Zonificación (...)

3.3 Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Ley que tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como

la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

3.4D.S. N.º 012-2022-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

Art. 114. La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Art. 122/122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se

realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Art. 123/123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios (...). La cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

3.5 Ordenanza Municipal N.º 70-2014-MPCH, de fecha 01 de abril de 2014

Ordenanza que resuelve; aprobar el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHACHAPOYAS 2014 – 2021. mantener vigente el VOLUMEN III – REGLAMENTO PARA LA CONSERVACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO MONUMENTAL Y SUS MODIFICATORIAS DEL PLAN DIRECTOR DE CHACHAPOYAS aprobado con ordenanza N.º 001-2000-MPCH.

a) DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

La figura regular (Poligonal) conformada por nueve lados rectos tiene un perímetro de 85.51 ml. (Ochenta y cinco con 51 centímetros), y encierra un área total de 410.50 m² (CUATROCIENTOS DIEZ CON CINCUENTA METROS CUADRADOS) de terreno plano en toda su extensión.

POR EL FRENTE (LADO SUR OESTE):

Colinda con el Jr. Dos de mayo C-14, con 21.11m, entre los vértices P1 al P2.

POR LA DERECHA ENTRANDO (SUR ESTE):

Colinda con la propiedad de la Sr. Ramiro Chuquizuta Valdivia y Yolanda Angulo Chuimes y en dos tramos de 10.58 m, 7.07 m. Entre los puntos P2 al P3; P3 al P4 de Sur a Este, respectivamente.

POR LA IZQUIERDA ENTRANDO (NOR OESTE):

Colinda con el Psj. Miraflores Cdra. 1, en tres tramos de 10.63 m, 6.97m, 4.40 m. Entre los puntos P7 al P8, P8 al P9, P9 al P1 de Norte a Oeste, respectivamente.

POR EL FONDO (NOR ESTE):

Colinda con la propiedad del Sr. Ramiro Chuquizuta Valdivia y Yolanda Angulo Chuimes, en tres tramos de 15.69 m, 4.60 m, 4.48 m.

b) CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	21.11	91°17'15"	182520.3995	9309717.5424
P2	P2 - P3	10.58	91°43'14"	182534.9039	9309702.2071
P3	P3 - P4	7.07	179°46'16"	182542.8054	9309709.2432
P4	P4 - P5	15.69	89°25'5"	182548.0644	9309713.9640
P5	P5 - P6	4.60	248°13'38"	182537.4679	9309725.5301
P6	P6 - P7	4.48	107°40'33"	182539.4641	9309729.6719
P7	P7 - P8	10.63	96°36'20"	182536.2095	9309732.7505
P8	P8 - P9	6.97	170°39'2"	182528.0673	9309725.9217
P9	P9 - P1	4.40	184°38'36"	182523.5274	9309720.6369

Area	410.50 m ²
Perimetro	85.51 ml

4.2 CARACTERISTICAS DE LA ZONA Y SU ENTORNO INMEDIATO:

El predio materia de estudio, se encuentra comprendido en la zona Urbana de la ciudad de Chachapoyas, de conformidad con el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHACHAPOYAS 2014 – 2021. El predio se encuentre signado en una esquina entre el pasaje Miraflores Cdra. 01 y el Jr. Dos de Mayo Cdra. 14, considerada una de las vías más importantes y calificada como vía urbana principal.

Por ambos frentes del Jr. Dos de mayo: La situación actual del predio y parte del entorno urbano está orientado a fines comerciales, tal como se observa en todos los predios colindantes que conforman el mismo frente, tienen como uso el comercio:





PROLONGACIÓN TRES ESQUINAS



JR. TRES ESQUINAS



PROLONGACIÓN HERMOSURA



PASAJE MIRA FLORES



PASAJE MIRA FLORES



Por el Pasaje Miraflores, por las prolongaciones Tres Esquinas y hermosa y Jr. Tres esquinas, el uso es de vivienda.

Handwritten signature

Proyecto
B. J. TORRES LLAVE
ARQUITECTA C.A.P. 17586

4.4 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Servicio de Energía Eléctrica: Dado que el predio materia de estudio se encuentra en la zona urbana, este actualmente cuenta con el servicio de energía eléctrica. (Ver Anexo 02- Recibo de Luz).

Servicio de Agua Potable: El predio materia de estudio cuenta con el servicio básico para cubrir la demanda y necesidad de este. La siguiente imagen, evidencia el servicio de agua potable y alcantarillado que cuenta el predio. (Ver Anexo 03- Recibo de Agua).

4.5 ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS DE LIMPIEZA, VIALIDAD Y TRANSPORTE:

Limpeza Pública: Según la legislación vigente las municipalidades provinciales deben regular y controlar el proceso de disposición final de desechos sólidos, líquidos y vertimientos industriales en el ámbito provincial¹. En ese sentido dado que el predio pertenece al área urbana y actualmente el servicio de recolección de residuos sólidos pasa por esta zona se garantizará la correcta disposición de estos residuos minimizando la contaminación por desechos en esta zona, ya consolidada.

Vialidad y Transporte: La mayor parte de red vial de la ciudad de Chachapoyas se encuentra asfaltada, el Jr. Dos de mayo cdra. 14 vía de acceso al predio no es la excepción, así mismo esta vía tiene conexión con la carretera Chachapoyas-Chiclayo- Lima, vía de conexión regional y nacional. En cuanto al transporte en la zona es atendida a través de vehículos de tránsito privado y público con es el servicio de taxi urbano.



IMAGEN 4: VISTA JR. DOS DE MAYO INTERSECCIÓN CON CARRETERA CHACHAPOYAS-CHICLAYO

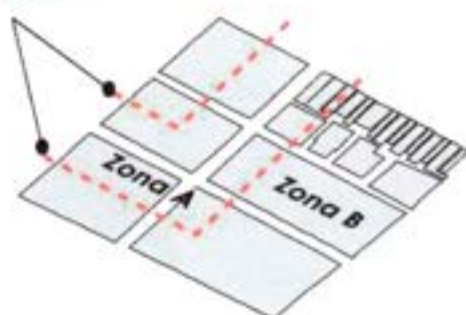
¹ Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades [...] Artículo 80.- Saneamiento, Salubridad y Salud

V. DELIMITACIÓN Y AREA DE INFLUENCIA:

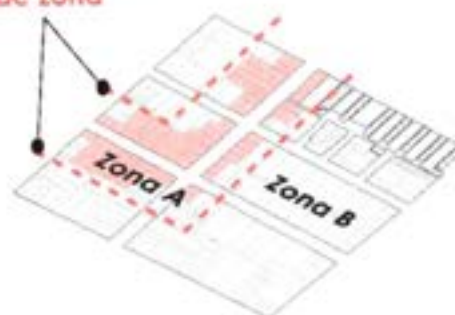
Para delimitar el área de influencia se ha tomado como referencia lo señalado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), aprobado por el Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, el cual señala en el Art. 116, numeral 116.3. La línea de zonificación establecida en los planos de zonificación se adecúa de acuerdo a los límites de los predios originales que componen una manzana estableciendo de este modo los predios que se verán afectados por la línea que define la zonificación.

Línea divisoria que corta la manzana: Diferencia las zonas teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por una zona determinada. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos zonas.

Línea límite de zona



Línea límite de zona



■ Lotes afectados por la zona A

IMAGEN 5: LINEAS LIMITE DE ZONIFICACIÓN (RATDUS)

Por tanto, el área de influencia del cual se propone el cambio de zonificación se termina de la siguiente manera. (Ver Anexo 04- Plano de Delimitación Del Área de Influencia AI-01).

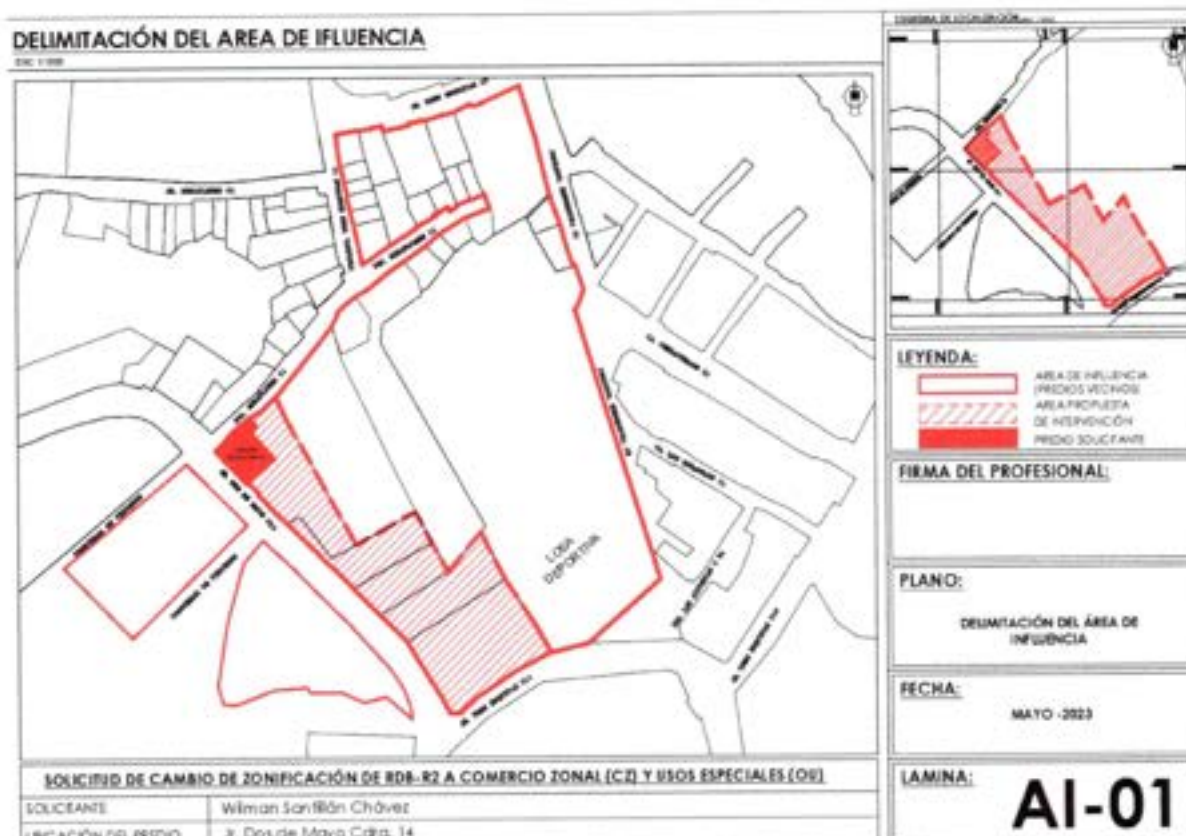


IMAGEN 6: DELIMITACIÓN DE ÁREA DE INFLUENCIA E INTERVENCIÓN.

Tal como lo establece la normativa establecida en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano - RATDUS, se está considerando como área de influencia a los predios vecinos; los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud, a los predios posteriores colindantes y a los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana, esta área será considerada para el análisis de impacto en dichos predios.

El área propuesta de intervención para el cambio de zonificación no solo incluye el predio materia de trámite, sino también los predios que conformar el frente de manzana, generando así un eje comercial.

VI. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN:

La presente solicitud de modificación de zonificación esta referida a todos los componentes de la zonificación como son; Tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los parámetros urbanísticos y edificatorios. En ese sentido, la propuesta de cambio de zonificación está sustentada en los siguientes fundamentos:

1. Zonificación Vigente en PDU difiere del uso de suelo consolidado existente:

Teniendo en cuenta el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHACHAPOYAS 2014 – 2021-PDU, aprobado mediante Ordenanza N.º 70-2014-MPCH, de fecha 01 de abril de 2014, el predio materia de solicitud y el área de intervención, se encuentran zonificados como Zona Residencial Baja – RDB R2, de conformidad con el Plano de Usos de Suelo, como se observa en la siguiente imagen:



IMAGEN 7: USO DE SUELO VIGENTE SEGÚN PDU 2014-2021

Sin embargo, esto es distante de la realidad urbana y uso de suelo consolidado y en proceso de consolidación, ya que, en la actualidad, se encuentran edificaciones construidas, de uso netamente comercial y de,

tal como se muestra en la siguiente imagen elaborado por el equipo técnico en campo.

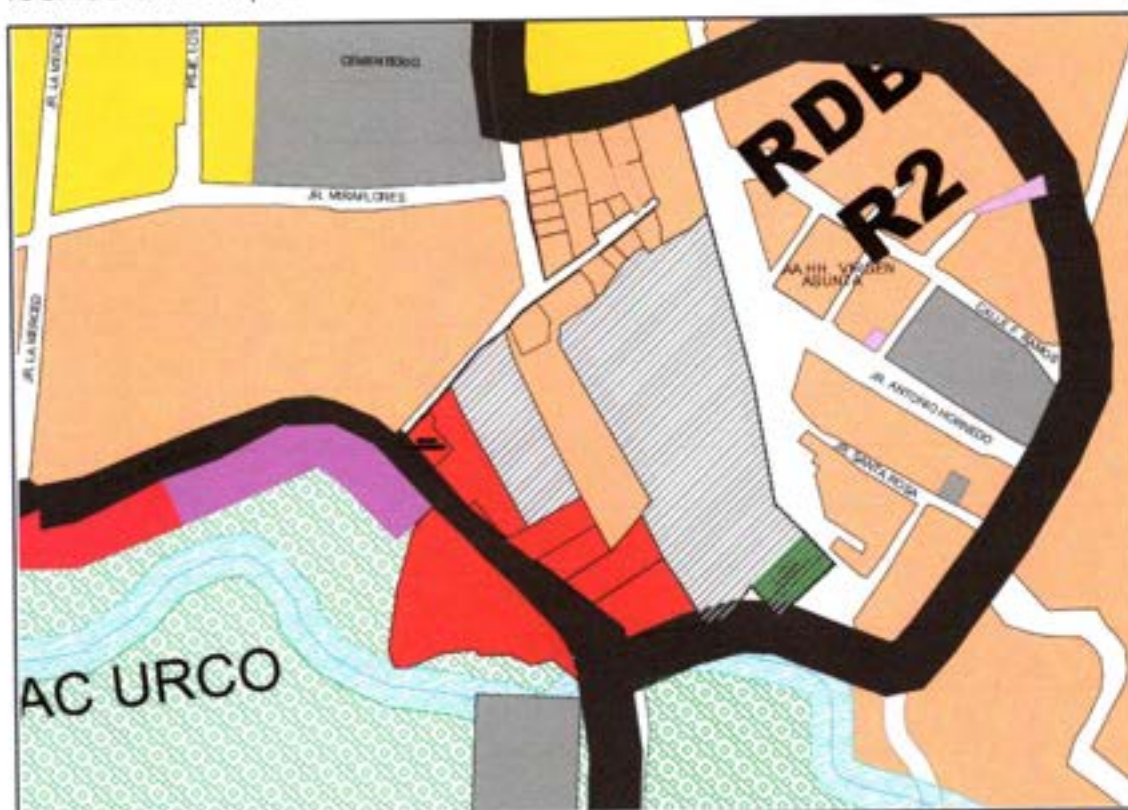


IMAGEN 8: USO DE SUELO EXISTENTE EN ÁREA DE INTERVENCIÓN SEGÚN LEVANTAMIENTO DE CAMPO (Ver Anexo 05- Plano comparativo de zonificación normativa y uso de suelo existente).

En las siguientes imágenes se observa que en la actualidad existen edificaciones de uso comercial como; Restaurante, Lavado y mantenimiento de autos, almacenes, farmacia.



IMAGEN 9: VISTA DE LAVADERO DE VEHICULOS



IMAGEN 10: VISTA RESTAURANTE.



IMAGEN 11: VISTA DE FARMACIA Y ALMACÉN

En el frente del predio y área de intervención, se observan edificaciones de uso industrial y comercial como lavadero de vehículos, licorerías.



IMAGEN 12: VISTA DE LICORERÍA, VENTA DE AGREGADOS DE CONSTRUCCIÓN



IMAGEN 13: VISTA DE LAVADERO DE VEHICULOS

Por tanto, la zonificación, aprueba según el PDU 2014-2021 (Residencial Baja RDB R2), difiere de la vocación de suelo actual y de la realidad, es así que se hace necesario actualizar y reglamentar los usos ya existentes en el área de intervención.

2. **Impulsar el desarrollo económico y el crecimiento comercial ordenado en la ciudad:** El sector comercial, representa un alto porcentaje de las actividades económicas, las mismas que generan gran cantidad de empleos, la ciudad de Chachapoyas no es la excepción, es por eso que se debe permitir y promover este desarrollo y, considerando que hay factibilidad de dotación de servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y limpieza pública) en el área de intervención, es necesario realizar el cambio de zonificación adecuado a la realidad existente, lo que contribuirá a la formalidad en general y a garantizar la seguridad de los establecimientos comerciales y las futuras construcciones en el cumplimiento de las normas vigentes, sumado a ello considerar los beneficios de recaudación que obtendrá la entidad.
3. **Normativa Vigente D.S. 012-2022 VIVIENDA:** En el Art. Artículo 117.- Tipos de Zonificación, numeral 117.1 señala que; *"La propuesta de zonificación establecida en los Instrumentos de Planificación Urbana debe fomentar los usos mixtos, considerando las características y complejidad de la ciudad o centro poblado"*

117.3 (...) 4. Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento bajo del suelo. **Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.**

4. **Compatibilidad de Uso:** La Compatibilidad de Uso son las cualidades que tiene un predio para el desarrollo de actividades afines a la categorización establecida en la zonificación vigente², la zona de intervención se encuentra zonificada según PDU como Zona de Residencia Baja RDB R2, la cual de acuerdo a lo establecido en el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas-Cuadro N°06, es compatible con Zona de Comercio Zonal (CZ) y compatible con Restricciones con Usos Especiales. Asimismo, Comercio zonal (CZ) y Usos especiales (OU) son compatibles entre si de acuerdo al siguiente cuadro normativo.

CUADRO No. 06

ZONIFICACIÓN PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHACHAPOYAS		CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USOS URBANOS																
		ZONIFICACIÓN SEGUN REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES																
		Residencial de Densidad Baja	Residencial de Densidad Media	Residencial de Densidad Alta	Vivienda Taller	Industria Elemental y Complementaria	Industria Liviana	Gran Industria	Zona de Comercio Especializado	Zona de Comercio Zonal	Zona de Comercio Vecinal	Zona de Recreación Pública	Usos Especiales	Servicios Públicos Complementarios	Zona de Reglamentación Especial	Zona Monumental	Zona Agrícola	
		RDB	ROM	RDA	VR	I1	I2	I3	CE	CZ	CV	ZRP	OU	E	S	ZRE	ZM	ZA
Residencial De Densidad Baja	RDB	*								*			○					
Residencial De Densidad Media	ROM		*							*	*		○					
Residencial De Densidad Alta	RDA			*						*	*		○					
Vivienda Taller	VR				*	*							○					
Industria Elemental y Complementaria	I1					*							○					
Industria Liviana	I2						*						○					
Gran Industria	I3							*					○					
Zona de Comercio Especializado	CE								*				○					
Zona de Comercio Zonal	CZ		*	*						*	*		*	*	*			
Zona de Comercio Vecinal	CV		*							*	*					*		
Zona de Recreación Pública	ZRP											*						
Usos Especiales	OU												*	*	*			
Servicios Públicos Complementarios	E												*	*	*			
	S												*	*	*			
Zona de Reglamentación Especial	ZRE	*	*	*							*	*	*	*	*	*		
Zona Monumental	ZM																	
Zona Agrícola	ZA																	*

Uso Permitido: ●
Uso con Restricciones: ○

IMAGEN 14: IMAGEN DE CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS URBANOS APROBADO SEGÚN RELAMENTO DEL PDU 2014-2021

² Definición según Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano D.S. 012-2022- VIVIENDA

VII. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

6.1 ZONIFICACIÓN ACTUAL:

El área de intervención y el predio en mención de acuerdo a lo establecido en el Plano de Usos de Suelo del Plan de desarrollo Urbano PDU 2014-2021, presenta la zonificación de Zona de Residencia Baja RDB R2.

6.2 PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

En concordancia con la compatibilidad de usos establecida en el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas-Cuadro N°06, en la presente propuesta se propone el cambio de zonificación de la siguiente manera:

Para el área de intervención, cambio de zonificación de Zona de Residencia baja RDB R2 a Comercio Zonal (CZ)

Para el predio materia de solicitud de Zona de Residencia baja RDB R2 a Usos Especiales (OU).

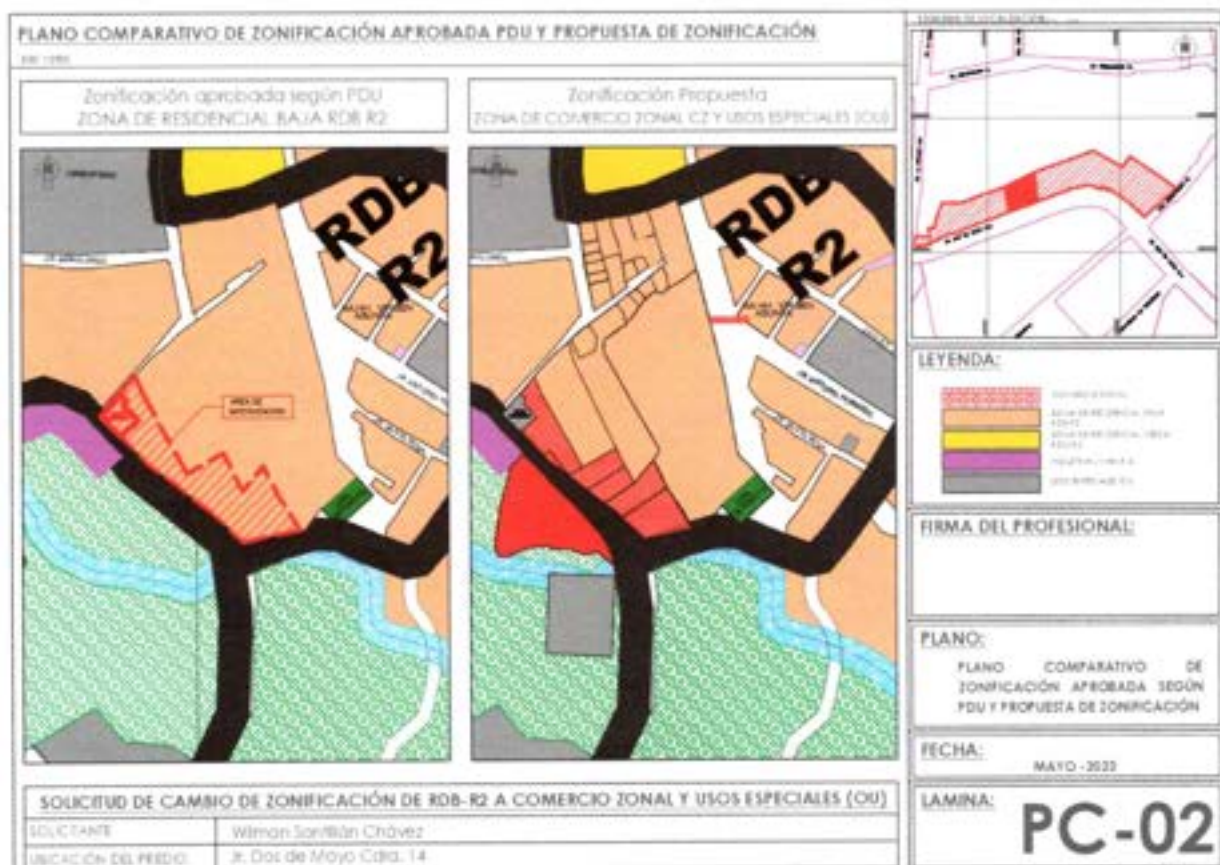


IMAGEN 15: PLANO COMPARATIVO DE USOS DE SUELO SEGÚN PDU Y PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

COMERCIO ZONAL(CZ): Representa el área comercial, administrativa y de servicios más importante a nivel de la provincia de Chachapoyas, caracterizada por su magnitud y la diversidad de actividades³.

En base al Reglamento del PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHACHAPOYAS 2014 – 2021-PDU, se mantiene la siguiente reglamentación:

CUADRO DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL					
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	ÁREA DEL LOTE M2	ÁREA LIBRE	SERVICIOS	ALTURA
ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)	TODA LA POBLACIÓN	400-1000	DISEÑO	AGUA, LUZ, DESAGÜE	3 PISOS

USOS ESPECIALES (OU): Son las zonas destinadas a equipamientos complementarios que contribuirán a elevar el nivel de servicios a la población y potenciar la dinámica urbana de la ciudad de Chachapoyas⁴. ***"Para la Zona de Servicios Públicos Complementarios, así como para Usos Especiales u otros usos, los parámetros urbanísticos y edificatorios se rigen por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos, de acuerdo la normativa vigente de la materia"***⁵. Así mismo dado que la compatibilidad establecida corresponde uso con restricciones, el propietario tendrá que someterse a las restricciones establecidas por la entidad, de acuerdo a la actividad a realizar.

³ Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas

⁴ Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas

⁵ Artículo 121.- Reglamento de Zonificación, 121.6 del D.S. 012-2022 VIVIENDA.

VIII. ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS:

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la propuesta de Zonificación debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos, considerándose como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.

Para este caso se consideran a los predios que se ubican en el mismo frente del Jr. Dos de mayo Cdra. 14 y para el análisis de impacto de estos se debe tener en cuenta el uso actual que tienen cada uno de ellos.

De acuerdo al trabajo de campo realizado se tiene; edificaciones de uso netamente comercial (06 predios) y de uso mixto vivienda comercio (01 predios), lo que nos deja como conclusión que en esta área no se desarrolla solo el uso de vivienda, tal como estaba previsto en el PDU CHACHAPOYAS 2014-2021, sino más bien se está dando de facto el uso comercial, por tanto, el cambio de zonificación de RDB R2 a Zona de Comercio Zonal (CZ) propuesto no traería mayores consecuencias dado que ya se ha establecido el uso comercial, en cuanto a la propuesta del predio de Uso Especiales (OU) con restricciones, se establecerían normativas específicas de acuerdo a las actividades específicas a desarrollar.



IMAGEN 16: USO DE PREDIOS EN JR. DOS DE MAYO CUADRA 14

2. Los predios posteriores colindantes.

Se consideran en este caso a los predios que se ubican en el mismo frente: Del Pasaje Miraflores Cdra.01 y de la prolongación Tres Esquinas; en los cuales se identificaron el uso vivienda, los predios se encuentran separados por un área libre a distancia aproximada de 35m. de al predio materia de solicitud, y que minimizará los efectos negativos de contaminación sonora que se podrían generar con el cambio de zonificación de RDB R2 a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU), sumado a ello las restricciones normativas que se deberán reglamentar.



IMAGEN 17: USO DE PREDIOS EN FRENTE DEL JR. LA MERCED CDRA. 12

Del Jr. Tres Esquinas Cdra. 07 la Prolongación Hermosura; en donde se identificaron en la mayoría de los predios el uso de vivienda, los mismos que se encuentran separados del área y predio de intervención, por un área sin edificar.



IMAGEN 18: USO DE PREDIOS EN JR. TRES ESQUINAS Y PROLONGACIÓN HERMOSURA.

3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

Para este caso se está considerando a los predios que se ubican en el frente del predio materia de solicitud por el Jr. Dos de mayo Cdra. 14, en el cual se encuentran predios de uso de comercial e industrial, como; mantenimiento de vehículos, almacén y venta de agregados de construcción, siendo más que compatible con el cambio de zonificación propuesto Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU), generando un impacto positivo dado que con ambos frentes se lograría un eje comercial, que a su vez se integraría a la vía de orden nacional (Chachapoyas-Chiclayo-Lima, ya que se intersecta con la misma.



IMAGEN 21: USO DE PREDIOS EN EL FRENTE DEL JR. DOS DE MAYO CUADRA 14

IX. CONCLUSIONES

- El área de estudio, presenta tipologías y características, donde predominan las actividades comerciales, las cuales ya se vienen desarrollando, con el cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ) y a Usos Especiales (OU), se pretende reglamentar estos usos, acorde a la normatividad vigente y en armonía con la vocación actual de la zona.
- Con el cambio de zonificación de Zona de Residencial Baja RDB R2 a Comercio Zonal (CZ) y Usos Especiales (OU), se pretende conformar un eje comercial que se integre a los usos actuales que se vienen desarrollando, en el Jr. Dos de mayo, considerando la tendencia ocupacional existente de la zona, sin que se distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano, incentivando la inversión privada dado el crecimiento acelerado de la ciudad.
- La presente propuesta es concordante con la reglamentación vigente establecida en el D. S. 012 -2022-VIVIENDA, sustentando los impactos que se generarían en la zona de intervención y predios vecinos, así mismo guarda correspondencia con la normativa local vigente en el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chachapoyas, el cual establece compatibilidad de usos.

X. RELACION DE PLANOS

N.º	DENOMINACIÓN DEL PLANO	N.º DE LÁMINA
01	Plano de Ubicación y Localización	UL-01
02	Plano Delimitación del área de Influencia	AI-01
03	Plano comparativo de zonificación normativa y uso de suelo existente	PC-01
04	Plano comparativo de usos de suelo según PDU y propuesta de zonificación	PC-01

ANEXOS

WEBCON
26/05/2023 13:03



Electro Oriente
Generando Progreso

EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PÚBLICO
DE ELECTRICIDAD DEL ORIENTE S.A.
AV. AUGUSTO FREYRE N° 1168 - IQUITOS - MAYNAS
R.U.C. 20103795631

CONTRATO 36456820
CODIGO RUTA 8111496012800
SALIDA - SS.EE. R: A2502 - E252450
SANTILLAN CHAVEZ WILMAN
Jr. DOS DE MAYO CD-14

RECIBO N° S030-01628775

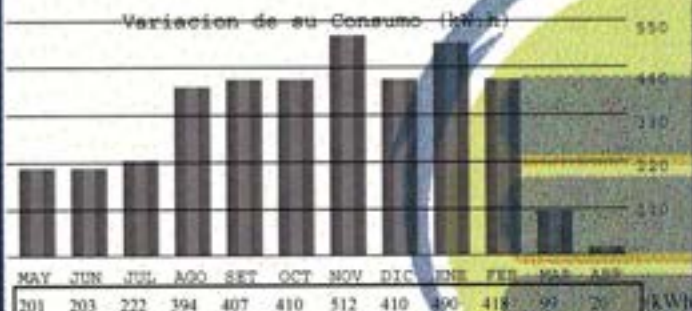
CHACHAPOYAS - RUTA 03

DATOS DEL SUMINISTRO Y CONSUMO

DETALLES DE LOS IMPORTES FACTURADOS

Tarifa BT5B No Residencial P.C. 4.0kW
Opc. Tarif. Resol. 206-2013-OS/CD del 14.10.2013
Tipo C2.1 Trifasico-Aereo Tensión 380 V
nroserie 0607821659 EN
Lectura Actual 5901 30/04/2023
Lectura Anterior 5881 31/03/2023
Diferencia entre lecturas 20
Factor del nroserie 1.0000
Consumo a facturar 20kWh
Precio unitario S/./kWh 0.9673

Cargo Fijo Mensual 4.78
Cargo por Energia 19.35
Alumbrado Publico 0.45
Mantenimiento de Conexion 1.43
Reposicion de Conexion 0.57
Interes Compensatorio 3.67



Recargo FOSE: 82

SUBTOTAL 30.25
Deuda Anterior 2 Meses 547.50
AporteElecR 0.20
CORTE SERVIC 1/1 8.89

MENSAJES AL CLIENTE

CONSUMO ABR-2023
FECHA EMISION 05-MAY-2023
VENCIDO CON CORTE CORTE

****DUPLICADO****

TOTAL FACTURADO 586.84
Int.Moratorio 0.51

"LAS TARIFAS DE ELECTRICIDAD SON FIJADAS POR OSINERGMIN"

Estimado Cliente, los comunicados y avisos de interés, los encontrará en nuestros canales digitales oficiales: www.elor.com.pe
Facebook: Electro Oriente Oficial

Redondeo Mes Anterior 0.14
Redondeo Mes Actual 0.01

TOTAL S/. **587.50**

SON :QUINIENTOS OCHENTA y SIETE con 50/100 nuevos soles

*** DUPLICADO *** "Vacúnate con las dos dosis y protégete de los riesgos más graves del coronavirus" ORDEN DE CORTE

Contrato : 36456820

RECIBO N° S030-01628775



WEBCON
26/05/2023 13:03

ConsFac
Fecha Vencimiento
Fecha de Corte
codruta
Tarifa

ABR-2023
CORTE
INMEDIATO
8111496012800
BT5B C2.1 Trifasico-Aereo

TOTAL S/. **587.50**

BIENES TRANSFERIDOS / SERVICIOS PRESTADOS EN LA REGION DE LAMALAY PARA SER CONSUMIDO EN LA MISMA

CHUQUIZUTA VALDIVIA RAMIRO

Direc: JR DOS DE MAYO S/N C - 14

RUC: DNI: 33403436 Refer: S/N C - 14

Actividad: DISCOTECA

Nro Rec: S001 - 2008467

Cód Catas: 001 - 003 - 0320 - 0050 - 02

Ruta: 370 Secu: 1485 Ciclo: 001

Facturación: ABRIL - 2023

Código: **1083132**

DATOS DEL SUMINISTRO		DETALLE DEL CONSUMO	DETALLE DE LOS IMPORTES FACTURADOS		
Servicios Prestados:		LECTURA	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
- SERVICIO DE AGUA Y DESAGUE		Actual 177	AGUA POTABLE		31.31
- UNI. USO: 1 COMERCIAL		Anterior 165	DESAGUE		13.66
		DIF. LECTURA m3 12	CARGO FIJO		2.52
		Consumo Fac. m3 12	Intereses y Moras		2.31
		Código de Observación : 001			
Horario de Sumistro:		Tipo Consumo : LEIDO			
Abast. 00:00am a 23:00pm		Mes Consumo : MARZO - 2023			
Estadística de Consumo en m3		PERIODO DE CONSUMO			
		Fecha Actual : 21/04/2023			
		Fecha Anterior : 21/03/2023			
		MEDIDOR			
		Número : QA21004439			
		Fecha Inst. : 26/08/2022			
		Fecha Reinst.			
MENSAJE AL CLIENTE			Redondeo Anterior		-0.03
SERVICIO SUJETO A CORTE			Redondeo Actual		0.03
PAGUE A TIEMPO Y EVITE CORTE DE SERVICIO			Total Mes S/		49.80
Y PAGO POR RECONEXION			Saldo Deuda 2 Mes(es)		197.80
FECHA DE EMISIÓN		FECHA DE VENCIMIENTO			
30/04/2023		23/05/2023			
			Total S/ ***247.60		

ACTUALIZA TUS DATOS INGRESANDO A WWW.EMUSAP.COM.PE Y LAS REDES SOCIALES Y ESTARÁS INFORMADO DE NUESTROS COMUNICADOS, NOTICIAS Y ACTIVIDADES. NUESTRA NUEVA DIRECCIÓN: SOCIEGO N° 397.

"SERVICIOS PRESTADOS EN LA AMAZONIA"

CÓDIGO 1083132

FECHA DE EMISIÓN 30/04/2023

FACTURACIÓN ABRIL - 2023

ÚLTIMO DÍA DE PAGO 23/05/2023

CICLO 001

TARIFA COMERCIAL

0010030320005002

N° DE RECIBO S001 - 2008467



1083132202304

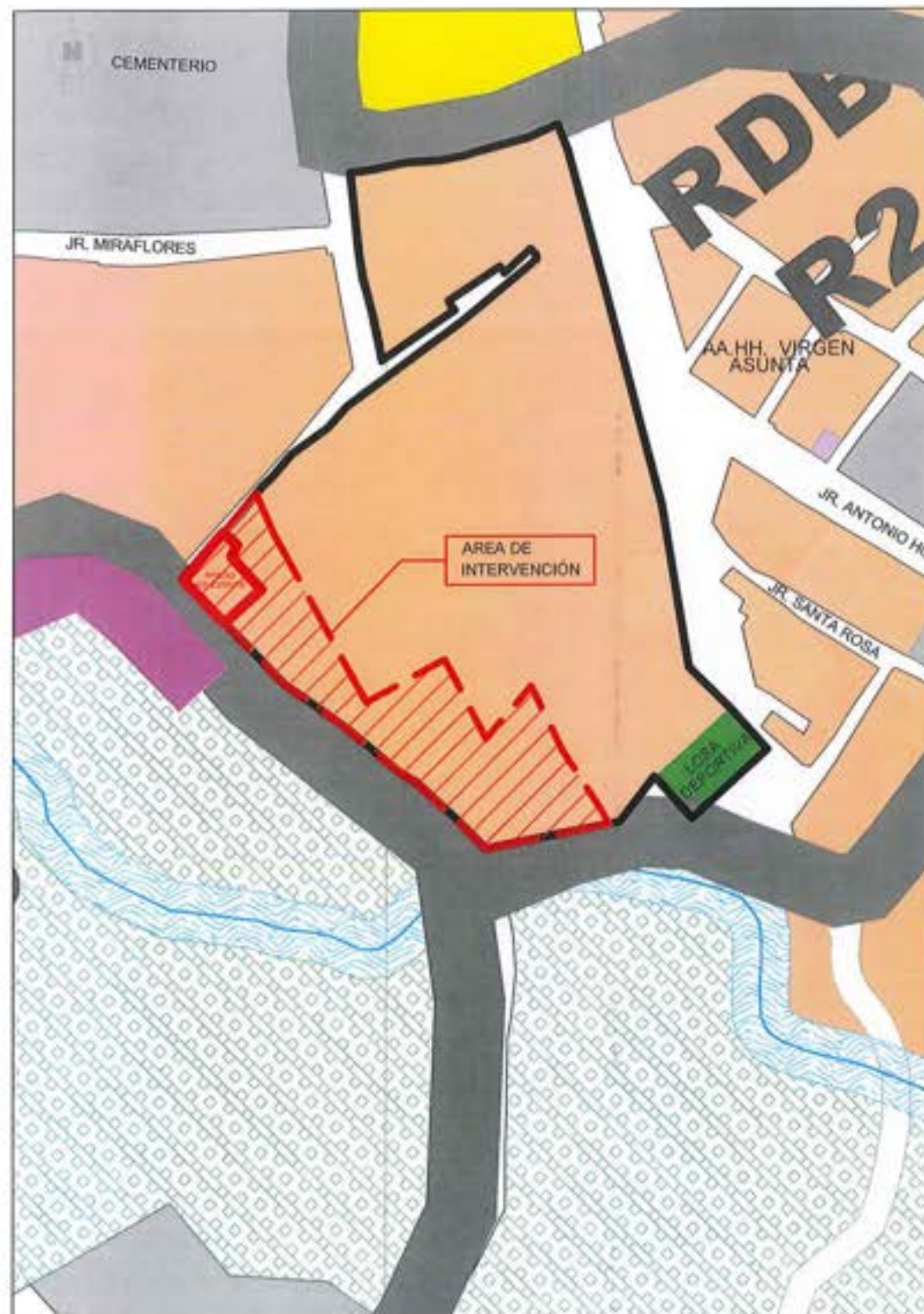
NOMBRE CHUQUIZUTA VALDIVIA RAMIRO

TOTAL A PAGAR S/ ***247.60

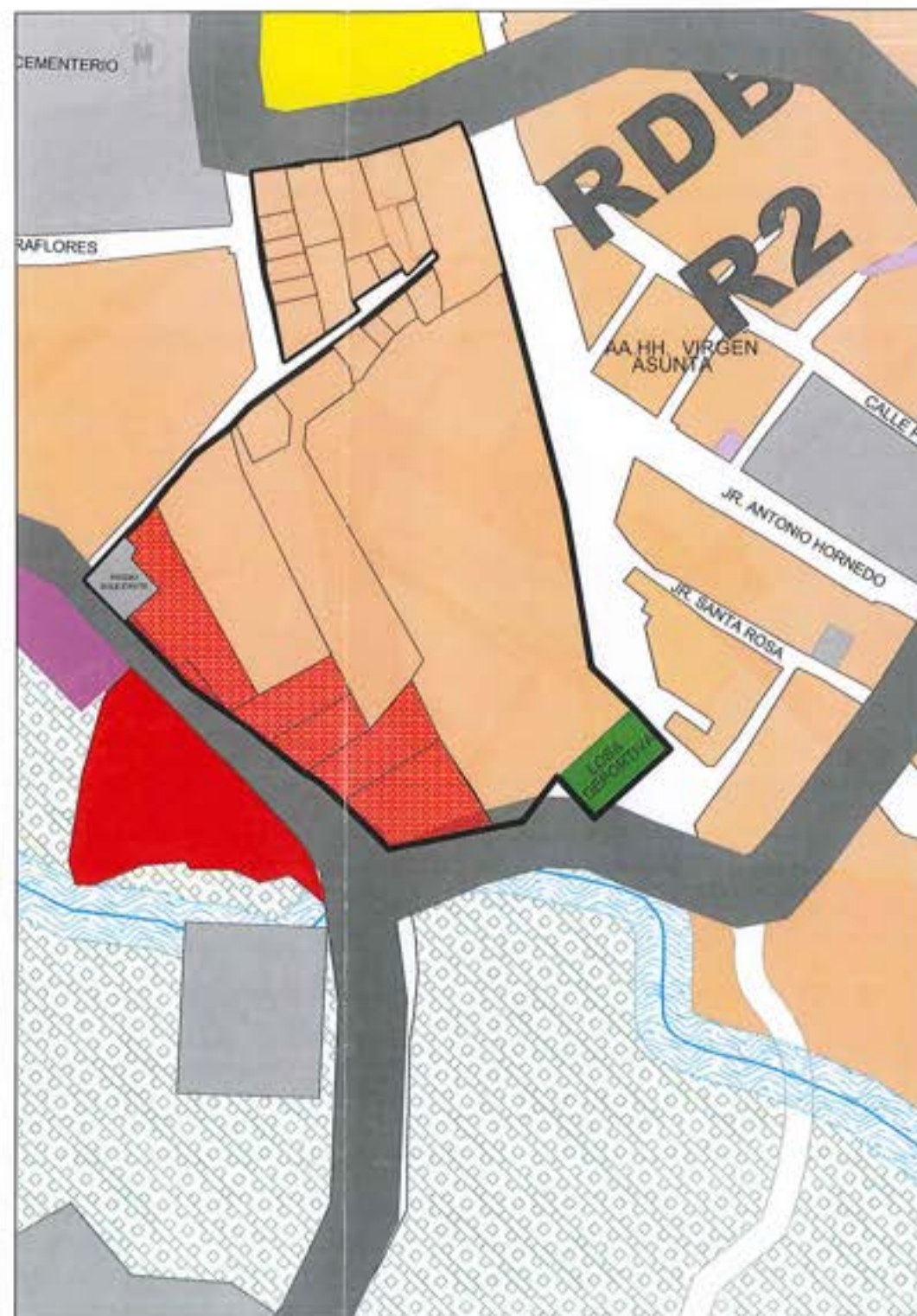
PLANO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN APROBADA PDU Y PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

ESC 1/2500

Zonificación aprobada según PDU
ZONA DE RESIDENCIAL BAJA RDB R2



Zonificación Propuesta
ZONA DE COMERCIO ZONAL CZ Y USOS ESPECIALES (OU)



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN ESC 1/2500



LEYENDA:

	COMERCIO ZONAL
	ZONA DE RESIDENCIAL BAJA RDB R2
	ZONA DE RESIDENCIAL MEDIA RDM R2
	INDUSTRIA LIVIANA I2
	USOS ESPECIALES OU

FIRMA DEL PROFESIONAL:

WILMAN SANTILLÁN CHÁVEZ
ARQUITECTA C.A. 2711581

PLANO:

PLANO COMPARATIVO DE
ZONIFICACIÓN APROBADA SEGÚN
PDU Y PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

FECHA:

MAYO -2023

LAMINA:

PC-02

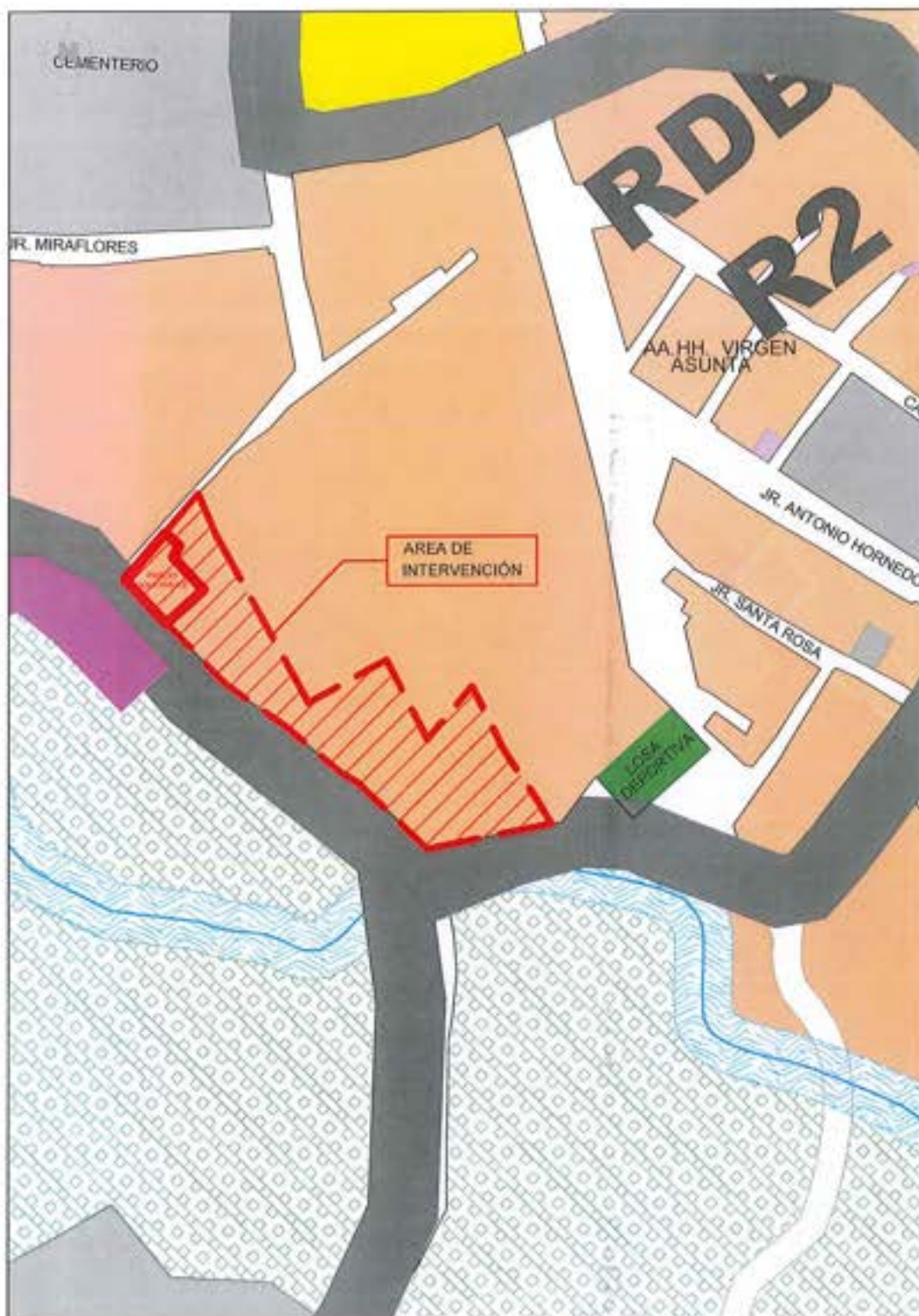
SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RDB-R2 A COMERCIO ZONAL Y USOS ESPECIALES (OU)

SOLICITANTE	Wilman Santillán Chávez
UBICACIÓN DEL PREDIO	Jr. Dos de Mayo Cdra. 14

PLANO COMPARATIVO

ESC 1/2500

Zonificación aprobada según PDU
ZONA DE RESIDENCIAL BAJA RDB R2



Uso de Suelo existente en área de
intervención según levantamiento de campo



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN ESC 1/2500

004



LEYENDA:

- AREA DE INTERVENCIÓN- COMERCIO
- ZONA DE RESIDENCIAL BAJA RDB R2
- ZONA DE RESIDENCIAL MEDIA RDM R2
- INDUSTRIA LIVIANA I2
- USOS ESPECIALES OU
- LOTES SIN EDIFICACIÓN

FIRMA DEL PROFESIONAL:


WILMAN SANTILLÁN CHÁVEZ
ARQUITECTO C.A. 11588

PLANO:

PLANO COMPARATIVO DE
ZONIFICACIÓN NORMATIVA Y
USO DE SUELO EXISTENTE

FECHA:

MAYO -2023

LAMINA:

PC-01

SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RDB-R2 A COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU)

SOLICITANTE	Wilman Santillán Chávez
UBICACIÓN DEL PREDIO	Jr. Dos de Mayo Cdra. 14

DELIMITACIÓN DEL AREA DE IFLUENCIA

ESC 1/1500



SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RDB-R2 A COMERCIO ZONAL (CZ) Y USOS ESPECIALES (OU)

SOLICITANTE	Wilman Santillán Chávez
UBICACIÓN DEL PREDIO	Jr. Dos de Mayo Cdra. 14

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN ESC 1/2500

005



LEYENDA:

	AREA DE INFLUENCIA (PREDIOS VECINOS)
	AREA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
	PREDIO SOLICITANTE

FIRMA DEL PROFESIONAL:

PLANO:

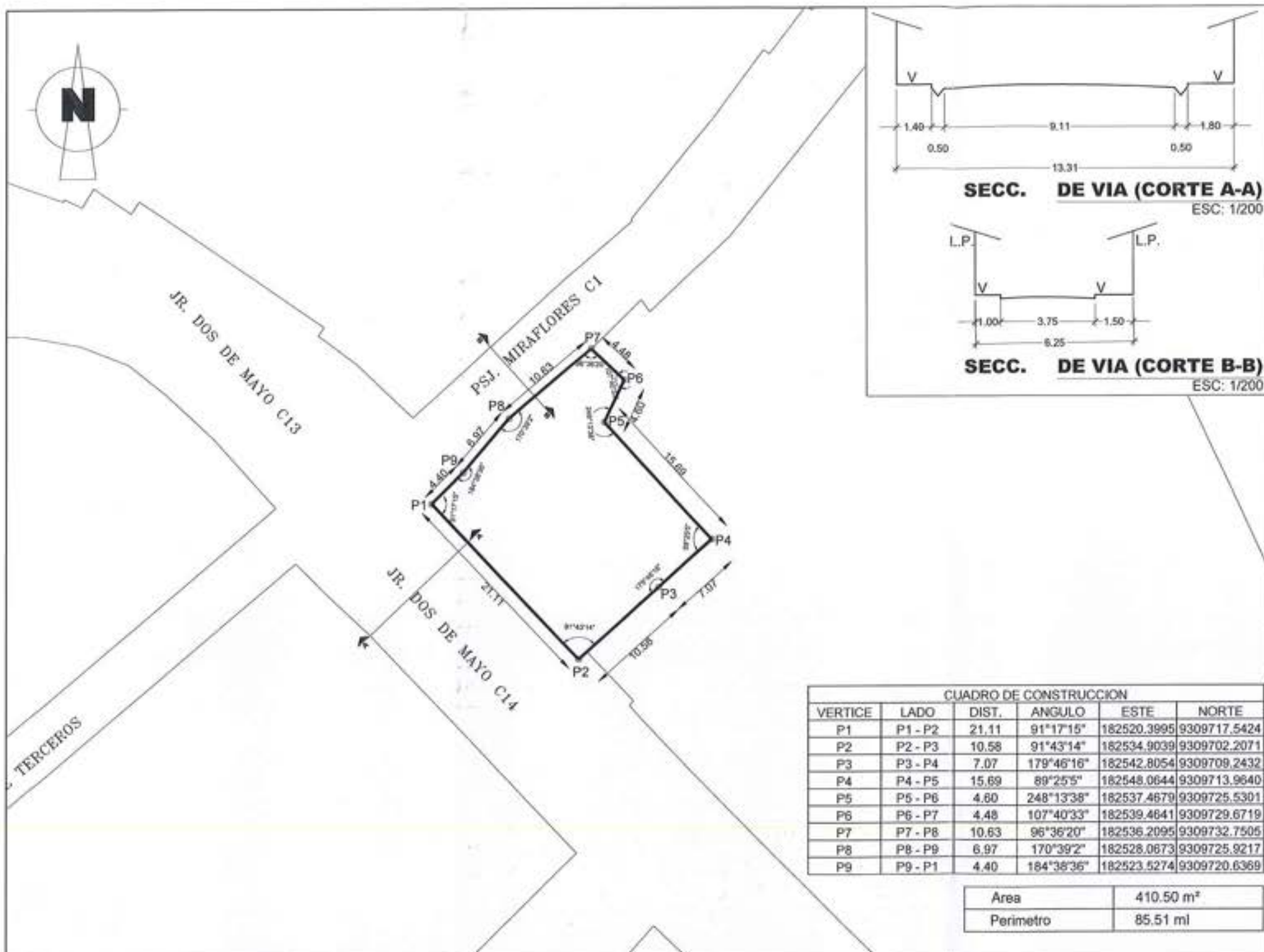
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA

FECHA:

MAYO -2023

LAMINA:

AI-01



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN ESC 1/2500



ZONIFICACIÓN: AMAZONAS

AREA DE ESTRUCTURA URBANA: SECTOR VII

DEPARTAMENTO : AMAZONAS
 PROVINCIA : CHACHAPOYAS
 DISTRITO : CHACHAPOYAS
 URBANIZACIÓN : BARRIO "LA LAGUNA"
 NOMBRE DE LA VIA : JR. DOS DE MAYO
 N° DEL INMUEBLE : CDRA. 14
 MANZANA : 53
 LOTE : 08

PLANO DE UBICACIÓN

ESC 1/500

CUADRO NORMATIVO				CUADRO DE ÁREAS(m²)						
PARÁMETROS	NORMATIVO-PDU	PROYECTO	PISOS/NIVELES	ÁREAS DECLARADAS						
USOS			PISOS/NIVELES	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA	AMPLIACIÓN	REMEDIACIÓN	PARCIAL	TOTAL
DENSIDAD NETA										
COEFIC. DE EDIFICACIÓN										
% ÁREA LIBRE										
ALTURA MÁX.										
RETIRO	FRONTAL									
MÍNIMO	LATERAL									
	POSTERIOR									
ALINEAMIENTO DE FACHADA			PISOS SUPERIORES(*)							
ÁREA DE LOTE NORMATIVO			ÁREA PARCIAL							
FRENTE MÍNIMO NORMATIVO			ÁREA TECHADA							
			ÁREA DEL TERRENO							410.50 m²
			ÁREA LIBRE							

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL:

TRAMITE:

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

PROPIETARIO:

Wilman Santillán Chávez

PLANO:

UBICACION - LOCALIZACION

LAMINA:

U-01

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

MAYO 2023