

ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2024-A-MPM

Iquitos, 26 de Diciembre del 2024

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS.

POR CUANTO:

En sesión ordinaria de fecha 20 de Diciembre del 2024, el Concejo Municipal Provincial de Maynas en pleno aprobó por Unanimidad la presente Ordenanza Municipal, mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 107-2024-SO-MPM y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N°30305, concordado con 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 los asuntos de su competencia, potestad que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico vigente;

Que, en paridad con el inciso 6 del artículo 195° de la norma primigenia antes citada, prescribe 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: (...) 6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial";

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 numeral 8 del artículo 9° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidad señala que es atribución del concejo municipal el "aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos";

Que, el artículo 40° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidad señala que "Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en 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" (...);

Que, mediante con Expediente Administrativo N° 0022322, de fecha 24 de setiembre del 2024, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista solicita a través del Gerente Municipal al Alcalde Provincial de Maynas el cambio de zonificación de la Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) a Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) del predio denominado Mercado San Roque, modificación que responde al predio denominado "Mercado San Roque" según copia literal Partida N° 11154561 del Registro de Predios de Maynas; para lo cual cumple con adjuntar los siguientes documentos: 1.

Palacio Municipal: Plaza Sargento Lores
Jr. Rufino Echenique N° 350
Portal Web www.munimaynas.gob.pe

"Año del Bicentenario de la consolidación de nuestra independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junin y Ayacucho"

Copia de Certificado Literal, 2 Memoria Descriptiva del Proyecto, 3. Plano de Ubicación, 4. Plano Perimétrico, 5.Plano de la Zonificación Vigente, 6. Plano de Zonificación de Propuesta, 7. Levantamiento Fotográfico de Usos Actuales, 8. Plano de Levantamiento de Usos Actuales del Suelo y de Alturas de Edificación, 9. Documentos de Factibilidad de Servicios Otorgados por Electro Oriente y la EPS Seda Loreto. S.A. 10. Estudio de Impacto Vial;

Que, mediante Informe Técnico N° 242-2022-HAVL-SCU-SGDU-GAT-MPM de fecha 09 de octubre del 2024, Informe N° 777-2024-CCU-SGDPU-GAT-MPM de fecha 16 de octubre del 2024, Informe N° 0244-2024-SGDyPU-GAT-MPM de fecha 17 de octubre del 2024 que son adjuntos al Oficio N° 830-2024-GAT-MPM de fecha 22 de octubre del 2024, pone de conocimiento de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista subsanar las observaciones advertidas de la revisión y análisis del expediente presentado, como es adjuntar la Opinión Factible de Asesoría Legal y el Acuerdo del Concejo Municipal Distrital, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Desarrollo Sostenible;

Que, con Expediente Administrativo N° 00026249 con Oficio N° 2273-2024-OSGyA-MDSJB de fecha 29 de octubre del 2024, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista remite el Informe Legal N° 436-2024-OAJ-MDSJB de fecha 28 de octubre y el Acuerdo de Concejo N° 102-2024-SO-MDSJB de fecha 06 de noviembre del 2024;

Que, el Informe Técnico N° 444-2024-LCHV-T-SGATC-GODUR-MDSJB de fecha 23 de setiembre del 2024 concluye que la petición de modificación específica de zonificación está enmarcada dentro de los alcances de la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, en cuyo artículo 122 y numerales 122.2, 122.3 y 122.4 señala que la modificación de zonificación específica puede, presentarse en cualquier momento del año, solo cuando se trate de Proyectos de Inversión de carácter nacional o de gran envergadura, de proyectos de vivienda de interés social, equipamiento urbano (las instalaciones para el mercado zonal están considerados como servicios públicos complementarios) entre otros los que pueden ser presentados por sus propietarios cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente norma, dado que la propuesta presentada tiene como objetivo específico a ejecución del proyecto que cuenta con CUI N° 2519208 con estado VIABLE "MERCADO ZONAL" por el motivo que se tiene que acondicionarse a Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC)9 suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinada a Zonas de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M), tal como se sustenta en el artículo 117° Tipos de Zonificación –117.3. las Zonas a ser consideradas en los planos de zonificación numeral 7-Zona de Servicios Complementarios (ZSPC) suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinada a Zonas de Servicios Públicos Complementario– Mercado (ZSPC-M);

Que, mediante OFICIO N° 492-2024-SGATyC-GODUR-MDSJB de fecha 24 de setiembre, RATIFICA, y concluye que el predio ubicado en Calle Los Aguanos (esquina) con Calle San Roque, altura con Avenida La Participación en el Sector San Roque, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento Loreto, se puede concluir que la zonificación regula el ejercicio del derecho de uso del suelo de la propiedad inmueble y se concreta en Planos de Zonificación de los Usos del Suelo, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en los Planos de Zonificación. De conformidad a lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible los cambios de zonificación pueden ser formulados por los propietarios de los predios, los promotores inmobiliarios o de oficio por la Municipalidad provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentren ubicados los predios, por lo que es necesario y apremiante remitir el Expediente de Cambio de Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) a Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercados (ZSPC-M);

"Año del Bicentenario de la consolidación de nuestra independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Que, con Informe Legal N°436-2024-OAJ-MDSJB de fecha 28 de octubre del 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista opina sustentado en el artículo 117° del D.S N° 012-2022-VIVIENDA contempla los tipos de zonificación señalando que estas deben fomentar los usos mixtos considerando las características y complejidad de la ciudad o centro poblado, también deben considerar como criterio que la estructura urbana sea accesible y suficiente, y que cuente con la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación entre otras, que el predio inscrito en la partida electrónica N° 11154561 la que a la fecha tiene constituida una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista cuenta actualmente con una Zonificación tipo Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) y se solicita por parte de la Municipalidad Distrital el cambio de Zonificación a una de tipo Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) ello en conformidad con lo regulado en el cuadro comparativo del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad De Iquitos 2011-2021 – PDU aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015-2011-A-MPM, y sus ampliatorias Ordenanza Municipal N° 014-2023-A-MPM, y finalmente indica que la zonificación propuesta tipo Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) se encuentra acorde con la denominación de la Partida N° 11154561 "Mercado San Roque" cuya zonificación es compatible con las Zonas Residenciales adyacentes al predio según el plan de equipamientos del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos, la Ley N° 31313 y el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que de acuerdo al cuadro de compatibilidades de uso, que se encuentra en el plan precitado, los mercados tradicionales son compatibles en las Zonas Residenciales de Densidad Media (ZRDM) y Zonas Residenciales de Densidad Baja -2 (ZRDB-2), no alterando así los usos que tienen los adyacentes;

Que, con Acuerdo de Concejo N° 102-2024-SO-MDSJB de fecha 06 de noviembre del 2024, Municipal Distrital que cuerda Artículo 1° APROBAR el cambio de zonificación de tipo de Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) a Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) del predio inscrito en la Partida N° 11154561, denominado Mercado San Roque, la misma que se encuentra con afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista. Artículo 2° ENCARGAR al despacho de Alcaldía, conjuntamente con la Gerencia Municipal, Sub Gerencia de Acondicionamiento y Catastro y a la Oficina General de Asesoría Jurídica, el cumplimiento de lo establecido en el presente Acuerdo, el mismo que queda dispensado del trámite de lectura y aprobación del Acta. Artículo 3° ENCARGAR a la oficina de Secretaría General y Archivo la REMISIÓN DEL EXPEDIENTE APROBADO EN EL ARTICULO 1° DEL PRESENTE ACUERDO DE CONCEJO A LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS PARA SU RESPECTIVO TRÁMITE(...);

Que, mediante Informe Técnico N° 232-2024-DUC-CCU-SGDPU-GAT-MPM de fecha 15 de noviembre del 2024, en su conclusión y recomendación indica que el Administrado cumplió con el levantamiento de Observaciones por lo que se recomienda sea remitido al área de Asesoría Legal para proseguir con el trámite correspondiente, y el Informe N° 905-CCU-SGDPU-GAT-MPM de fecha 18 de noviembre del 2024, concluye que la documentación se encuentra en conformidad al Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA y al Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA por lo que se recomienda que todo lo actuado sea remitido al Área de Asesoría Legal para proseguir con su respectivo trámite

La definición de zonificación se encuentra normada en el artículo 114° del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA como "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 ubicación del suelo en el ámbito de la 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 económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento, así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones".

11



12

"Año del Bicentenario de la consolidación de nuestra independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

El artículo 117° del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA contempla los tipos de zonificación señalando que estas deben fomentar los usos mixtos, considerando las características y complejidad de la ciudad o centro poblado, también deben considerar como criterio que la estructura urbana sea accesible y suficiente; y que cuente con la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación entre otras; así mismo, El artículo 119° del en el inciso 119.1 establece que el uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las municipalidades provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan; dicho índice debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos, y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados. 119.2. Los usos permitidos para cada zona deben ser compatibles entre sí, considerando la normativa vigente y asegurando la habitabilidad interna y externa para la población. 119.3. Se consignan los siguientes usos de manera enunciativa, más no limitativa: (...) 4. Comercial: Predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios, incluido el uso de oficinas. Puede clasificarse en: Comercio Especializado, Comercio Intensivo, Comercio Metropolitano, Comercio Zonal, Comercio Vecinal;

Que, el predio denominado "MERCADO SAN ROQUE" inscrito en la Partida Electrónica N°11154461 en posesión y administración de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, que fuera Afectado en Uso a su favor, donde se tiene previsto la ejecución del Proyecto de Inversión con CUI 2519208 "CREACIÓN DEL SERVICIO DE COMERCIALIZACIÓN DEL MERCADO CENTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA MAYNAS, DEPARTAMENTO LORETO" – para la construcción del Mercado Central de San Juan Bautista para ser ejecutado en convenio por el MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN, actualmente cuenta con una zonificación de tipo de Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S), sin embargo, con solicitud de fecha 24 de setiembre del 2024, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista solicita a través del Gerente Municipal al Alcalde Provincial de Maynas el cambio de zonificación de la Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) a Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) amparando su solicitud en lo establecido en los numerales 1 y 2 del artículo 122.2, numerales 1, 2 y 3 del artículo 123.1, y los incisos 124.1 y 124.2 del artículo 124° del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA;

Que, el numeral 122.2 del artículo 122° señala que "la modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados con carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de viviendas de interés social, equipamiento urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación de riesgo"; se señala también en el numeral 122.4 que "Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año

Que, que la solicitud de Modificación de Zonificación Especifica cumple con todo el proceso señalado, para dicho fin, en el art. 125° del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, vigente; la solicitud debe ser considerado un pedido de gracia por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista como administrador del predio estatal, del que ostenta una Afectación en Uso Definitiva en marco a lo establecido en el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, inscrita en el Asiento D00002 de la Partida N°11154561 por tanto ostenta legitimidad de acuerdo a lo que establece el artículo 154° del precitado reglamento, y por cuanto se realizará un proyecto de inversión pública para un proyectos de interés social y comunitario como el equipamiento urbano que en el presente caso es la construcción del Mercado Central del distrito de San Juan Bautista, y el art. 124.1 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Sostenible vigente, cuenta con Estudio de Impacto Vial; por lo que opina que resulta Procedente el cambio de Zonificación solicitado por la Municipalidad Distrital San Juan Bautista;

"Año del Bicentenario de la consolidación de nuestra independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junin y Ayacucho"

Que, después de la revisión de los antecedentes y de las normas legales vigentes citados precedentemente, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista cumplió con presentar todos los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA para el cambio de Zonificación, no existiendo oposición por parte de los predios colindantes; por lo que resulta Jurídicamente viable la Aprobación del cambio de Zonificación requerida.

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Informe Legal N° 1054-2024-OAJ-MPM, de fecha 17 de Diciembre del 2024, opina que se declare PROCEDENTE la Aprobación del proyecto de Ordenanza, que aprueba el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – SALUD (ZSPC-S) A ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – MERCADO (ZSPC-M) DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11154561 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, CALLE LOS AGUANOS (ESQUINA) CON CALLE SAN ROQUE, ALTURA CON AVENIDA LA PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR SAN ROQUE, DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA DE MAYNAS, DEPARTAMENTO DE LORETO, AFECTADO EN USO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA, por contar con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA – Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, para tales efectos se debe remitir todos lo actuados a la Secretaría General, a fin de que eleve los actuados a la Comisión Permanente de Acondicionamiento Territorial del Concejo Municipal para emitir el Dictamen respectivo, y posteriormente elevar al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación o no de cambio de Zonificación sub materia, de acuerdo al artículo 9º numeral 8) y 35) de la ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.;

Que, con Dictamen N° 007-2024-CPAT-MPM, la Comisión Permanente de Acondicionamiento Territorial, luego de efectuada la revisión, evaluación y análisis de los informes anexados en el presente expediente, con el voto por UNANIME de sus miembros, recomiendan APROBAR el Proyecto de Ordenanza Municipal que Aprueba el Cambio Zonificación de Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) - a Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) del Predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11154561 de los Registros Públicos, ubicado en la calle los Aguanos (Esquina) con calle San Roque, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento Loreto, debiendo el tema dictaminado ser elevado al Pleno del Concejo para el trámite que corresponda;

Que, estando a lo expuesto, y de conformidad con las atribuciones conferidas por el numeral 8 del artículo 9º y el artículo 40º de la Ley Nro. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el Concejo Municipal, con el voto UNANIME de sus miembros, con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprueba lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE "ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – SALUD (ZSPC-S)- A ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – MERCADO (ZSPC-M)

ARTICULO PRIMERO: APROBAR el Cambio de Zonificación de "Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud (ZSPC-S) - a Zona de Servicios Públicos Complementarios – Mercado (ZSPC-M) del Predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11154561 de los Registros Públicos, ubicado en la calle los Aguanos (Esquina) con calle San Roque, altura con Avenida la Participación en el Sector San Roque, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento Loreto, afectado en Uso por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista".

"Año del Bicentenario de la consolidación de nuestra independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR, a la Gerencia de Acondicionamiento Territorial a través de la Sub Gerencia de Catastro, el cumplimiento y aplicación de la presente Ordenanza, así como a la Oficina de Secretaría General la publicación en el Diario Oficial de los Avisos Judiciales de la Región y a la Oficina de Sistemas y Tecnología de la Información la publicación en el portal institucional de la Municipalidad Provincial de Maynas www.munimaynas.gob.pe.

**POR TANTO:
REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
MAYNAS
Hagamos Historia
Econ. GERMAN VLADIMIR CHONG RIOS
ALCALDE