



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 0036-2023 -MDS

Soritor, 19 de diciembre de 2023

VISTO:

En Sesión Ordinaria N°24, realizado el día lunes 18 de diciembre de 2023, INFORME TÉCNICO N°023-2023-SGPURC-GDTI/MDS, de fecha 01 de diciembre de 2023, INFORME LEGAL N°449-2023-OGAJ/MDS-RSM, de fecha 13 de diciembre de 2023, INFORME N°319-2023-GM/MDS, de fecha 15 de diciembre de 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, señala, que las Municipalidades son Órganos de Gobierno Local, Gozan de autonomía, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y el artículo 197° del mismo cuerpo establece que las Municipalidades promueven el desarrollo y la economía local dentro de su jurisdicción;

Que, conforme al Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, la Municipalidades distrital de Soritor, como órgano de gobierno local, goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de acuerdo a lo indicado por el Subgerente de Estudios Definitivos en su **Informe Técnico N° 023-2023-SGED/GDTI/MDS, de fecha 01.12.2023**, solicita el cambio de zonificación a Zona Urbana de Densidad Muy Baja (ZDMB), con uso residencial, del precio ubicado Jr. Jaén en la, MZ N° 25; LOTE N° 01, URB POP JOSÉ GÁLVEZ, Distrito de Soritor, Provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, predio que a la actualidad está poseyendo varios moradores soritorinos y quieren regularizar su propiedad", asimismo en su informe concluye textualmente:

- Se recomienda iniciar el trámite de cambio de zonificación de uso recreativo a uso vivienda.
- Los poseedores al acceder con sus títulos de propiedad puedan acceder a los diferentes beneficios del estado ya que un terreno urbano saneado puede acceder a apoyos del estado ya sea como el programa techo propio, el acceso a créditos, al sistema financiero, al ser objeto de garantía financiera. Etc.

Que, de acuerdo al Certificado Literal de la partida N° 11144575, pertenece al predio urbano ubicado en el Jr. Jaén en la, MZ N° 25; LOTE N°01, URB. POP. JOSÉ GÁLVEZ, Distrito de Soritor, Provincia de Rioja, departamento de San Martín, bajo las siguientes características:

PROPIETARIO TITULAR: Municipalidad Provincial de Moyobamba.

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIAS
FRENTE	135.00 ml.	Jr. JAÉN
DERECHA	287.40 ml	Jr. EL MANÍ.
IZQUIERDA	287.00 ml	Jr. TAHUANTINSUYO



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

FONDO	135.00ml	Jr. LAS PALMERAS
PERÍMETRO	844.00 ml	
ÁREA	38,745.00 m ²	
USO DEL PREDIO	Estadio Municipal	

CUADRO DE ÁREAS Y APORTES DE EQUIPAMIENTO URBANO DE LA URB. POP. JOSÉ GÁLVEZ INSCRITO AHORA.

PROPIEDAD: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SORITOR

CUADRO DE ÁREAS Y APORTES DE EQUIPAMIENTO URBANO DE LA URBANIZACIÓN POPULAR JOSÉ GÁLVEZ

EQUIPAMIENTO		ÁREAS (M2)		PORCENTAJE (%)
VIVIENDA		ÁREA PARCIAL(M2) 235274.73	ÁREA TOTAL (M2) 235274.73	76.20 %
RECREACIÓN	ESTADIO MUNICIPAL	58745.00	45225.00	14.65 %
	PLAZA DE ARMAS	6480.00		
EDUCACIÓN	C.E. N°00533	9383.00	14663.00	4.74 %
	CENTRO EDUCATIVO INICIAL	5280.00		
OTROS USOS	ÁREA COMUNAL	5640.00	13570.27	4.40 %
	MERCADO MUNICIPAL	1976.27		
	SUTER	1454.00		
	AGENCIA MUNICIPAL	1080.00		
	P.N.P.	720.00		
	IGLESIA CATÓLICA	720.00		
	TÓPICO	720.00		
	VASO DE LECHE	360.00		
	CLUB DE MADRES	900.00		
ÁREA ÚTIL TOTAL DE LA URB. POP. JOSÉ GÁLVEZ		308733.00		100 %

CUADRO DE ÁREAS Y APORTES DE EQUIPAMIENTO URBANO DE LA URB. POP. JOSÉ GÁLVEZ AL REALIZAR EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

PROPIEDAD: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SORITOR

CUADRO DE ÁREAS Y APORTES DE EQUIPAMIENTO URBANO DE LA URBANIZACIÓN POPULAR JOSÉ GÁLVEZ

EQUIPAMIENTO		ÁREAS (M2)		PORCENTAJE (%)
VIVIENDA		ÁREA PARCIAL(M2) 274 019.73	ÁREA TOTAL (M2) 274 019.73	88.75%
RECREACIÓN	PLAZA DE ARMAS	6480.00	6480.00	2.10%
	C.E. N°00533	9383.00		
EDUCACIÓN	CENTRO EDUCATIVO INICIAL	5280.00	14663.00	4.75 %
OTROS USOS	ÁREA COMUNAL	5640.00	13570.27	4.40 %
	MERCADO MUNICIPAL	1976.27		
	SUTER	1454.00		
	AGENCIA MUNICIPAL	1080.00		
	P.N.P.	720.00		
	IGLESIA CATÓLICA	720.00		
	TÓPICO	720.00		
	VASO DE LECHE	360.00		
	CLUB DE MADRES	900.00		
ÁREA ÚTIL TOTAL DE LA URB. POP. JOSÉ GÁLVEZ		308733.00		100



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

Que, de acuerdo a lo indicado en numeral 22) del artículo 4° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, indica que el USO DEL SUELO: Es el destino asignado al suelo de conformidad con las actividades urbanas predominantes que se pueden desarrollar en una determinada zona en concordancia con la clasificación y la zonificación vigente, en concordancia con el artículo 119°1 del mismo dispositivo legal;

Que, el área técnica solicita que se realice el cambio de uso, sin embargo, de acuerdo a la Ley N° 29898, Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de Edificaciones y Establece el Procedimiento de Habilitación urbana de Oficio, en el Artículo único. Establece la modificación de los artículos 2, 3, 5 y 24 e incorporación de los artículos 24-A, 24-B y 24-C a la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificada por Ley N° 29476, los cuales quedan redactados con los siguientes textos:

*"Artículo 24°-A.- Procedimiento de habilitación urbana de oficio El procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio. La municipalidad notifica a los titulares registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico cuyos requisitos lo establece el reglamento de la presente Ley. La municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. **La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.** La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupa la totalidad de propietarios. Para la declaración de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe: a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz; b) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. d) Encontrarse definido el manzaneamiento y lotización ejecutadas las vías acordes con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva. E) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de riego y respetarlas servidumbres de los cables de red eléctrica.*

Que en ese sentido, se entiende que, dentro del procedimiento de habilitación urbana de oficio, se dispondrá de cambio de uso, de rústico a urbano:

Es de entender que el predio de acuerdo a lo indicado en el apartado 2.7) del presente informe, el uso del predio es el destino asignado al suelo de conformidad con las actividades urbanas predominantes que se pueden desarrollar en una determinada zona en concordancia con la clasificación y la zonificación vigente.

Que, acuerdo a la partida electrónica del predio ubicado en el Jr. Jaén en la, Mz N° 25; Lote N° 01, Urb. Pop. José Gálvez, Distrito de Soritor, Provincia de Moyobamba, departamento de San Martín tiene como uso: uso de deportes:

Ello se entiende que se deberá de proceder con realizar los cambios correspondientes, referente a la zonificación ya que, con la inscripción realizada dentro de la partida matriz de todo el proceso de formalización, iniciada por COFOPRI, necesariamente dichos terrenos tienen que ser urbanos, (inscritos a favor del estado).



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

Que, el artículo 114° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, indica que 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;

Que, el artículo 115° de la norma antes descrita establece la que la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en:

1. Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica.
2. Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.
3. Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Que, en ese sentido se deberá de realizar el cambio de zonificación, con la finalidad de que el predio materia de estudio tenga otro uso. Por lo que, de acuerdo a lo indicado en el artículo 123° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, indica que las modificaciones de zonificación es propuesta 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.

Que, de acuerdo a lo indicado en el artículo 2° de la Ley N° 31560, Ley que Otorga Funciones Compartidas a los Gobiernos Locales en los Procesos de Formalización de la Propiedad Informal, modifica Modificación del numeral 1 del artículo 73 y (...) de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se modifica el acápite 1.4. del numeral 1 del artículo 73, y los numerales 1 y 2 y el último párrafo del artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, de acuerdo a los siguientes textos:

"ARTÍCULO 73. MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL

[...]

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo
 - 1.1. Zonificación.
 - 1.2. Catastro urbano y rural.
 - 1.3. Habilitación urbana.
 - 1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.

[...]"

Que, es importante indicar que a través de la anotación de título archivado N° 14767 de 23.07.1999, según consta en la Resolución de Alcaldía N° 018-99-



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

M.D.S. de 15.04.1999, que aprueba el plano de trazado y lotización de la Urbanización Popular José Gálvez, y de acuerdo al plano perimétrico y de lotización esta área ha sido asignada como equipamiento urbano destinado a ESTADIO MUNICIPAL;

Por lo que, de acuerdo a lo indicado por catastro, existe la necesidad realizar el cambio de zonificación a Zona Urbana de Densidad Muy Baja (ZDMB), con uso residencial, ya que a la actualidad existen poseionarios que cuentan con viviendas, las mismas que necesitan adquirir su título de propiedad y así poder acceder a los diferentes beneficios del estado ya que un terreno urbano saneado puede acceder a apoyos del estado ya sea como el programa techo propio, el acceso a créditos, al sistema financiero, al ser objeto de garantía financiera. Etc.

Que, siguiendo el criterio establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, la aprobación del cambio de zonificación deberá de realizarse a través de ordenanza municipal;

Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 8) del artículo 9° de la Ley N°27972, Ley orgánica de Municipalidades corresponde al concejo Municipal: "Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos";

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN A ZONA URBANA DE DENSIDAD MUY BAJA (ZDMB) DEL PREDIO UBICADO EN EL JR. JAÉN MZ. N.º25, LT. N.º01 - URBANIZACIÓN POPULAR DE JOSÉ GÁLVEZ

ARTÍCULO PRIMERO. - AUTORIZAR, el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN A ZONA URBANA de Densidad Muy Baja (ZDMB) -de uso de residencial del predio ubicado en el Jr. Jaén MZ. N.º25, LT. N.º01 perteneciente a la Urbanización Popular de José Gálvez, perteneciente al distrito de Soritor, ante la Municipalidad Provincial de Moyobamba.

ARTÍCULO SEGUNDO. - ENCARGAR, al Gerente Municipal y al Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura las acciones administrativas para el cumplimiento del presente acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR, a la Oficina de Informática y Sistemas la publicación en el portal web institucional (www.munisoritor.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SORITOR
Lic. Segundo Herminio Vásquez Montenegro
ALCALDE M. D. S.