



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° 0037-2023 -MDS

Soritor, 19 de diciembre de 2023

VISTO:

En Sesión Ordinaria N°24, realizado el día lunes 18 de diciembre de 2023, INFORME TECNICO N°026-2023-SGPURC-GDTI/MDS, de fecha 07 de diciembre de 2023, INFORME N°942-2023-GDTI/MDS, de fecha 12 de diciembre de 2023, INFORME LEGAL N°448-2023-OGAJ/MDS-RSM, de fecha 13 de diciembre de 2023, INFORME N°320-2023-GM/MDS, de fecha 18 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° 0026-2023-SGED/GDTI/MDS, de fecha 07.12.2023, solicita el cambio de zonificación de un predio de uso parque a uso comercial (mercado), del precio ubicado Jr. Jaén en la, Mz. 21 Lote 01 Urb. Pop. José Gálvez, Distrito de Soritor, Provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, predio que a la actualidad registralmente se encuentra como uso: Plaza de Armas, asimismo en su informe concluye textualmente:

- Se recomienda realizar en cambio de zonificación de la MZ 21 LOTE N° 1 BARRIO DE JOSÉ GÁLVEZ de USO PARQUE A USO MERCADO ya que esto traerá inversión y desarrollo a nuestro distrito de Soritor además de generar puestos de trabajo en la creación de un mercado moderno y también traerá consigo el dinamismo comercial en el barrio de José Gálvez ya que esta manera los pobladores de este sector podrán comprar y vender productos de primera necesidad sin necesidad de trasladarse al centro de Soritor donde se encuentra el mercado modelo.

Que, de acuerdo al Certificado Literal de la partida N° 11153920, pertenece al predio urbano ubicado con frente al Jr. San Ignacio en la, MZ N° 21; LOTE N°01, Urb. Pop. José Gálvez, Distrito de Soritor, Provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, bajo las siguientes características:

PROPIETARIO TITULAR: Municipalidad Distrital de Soritor.

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIAS
FRENTE	60.00 ml.	JR SAN IGNACIO
DERECHA	108.00 ml	JR. LOS INCAS
IZQUIERDA	108.00 ml	JR 29 DE MAYO
FONDO	60.00ml	JR JAÉN
PERÍMETRO	336.00 ml	



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

ÁREA 6,480.00 m²

USO DEL PREDIO Plaza de Armas

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 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificada por Ley N° 29476, los cuales quedan redactados con los siguientes textos:

Tierra pródiga y laboriosa

“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; c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. d) Encontrarse definido el manzaneamiento y lotización ejecutadas las rías 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.

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, según partida electrónica del predio ubicado en el Jr. San Ignacio en la, MZ N° 21; LOTE N°01, Urb. Pop. José Gálvez, Distrito de Soritor, Provincia de



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

Moyobamba, departamento de San Martín, tiene como uso: uso de Plaza de Armas:

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).

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, 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, el 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.



Municipalidad Distrital de Soritor

Moyobamba - San Martín - Perú

1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.

[...]

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-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 COMERCIAL, 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 QUE ESTÁ UBICADO FRENTE AL JR. SAN IGNACIO MZ. N.º21, LT. N.º01 -URBANIZACIÓN POPULAR DE JOSÉ GÁLVEZ

ARTÍCULO PRIMERO. - **AUTORIZAR**, el **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN A ZONA URBANA** de Densidad Muy Baja (ZDMB) con uso comercial del predio ubicado en la **Mz. N.º21, Lt. N.º01** Urbanización Popular de José Gálvez, distrito de Soritor, Provincial de Moyobamba, departamento de San Martín.

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 Vasquez-Montenegro
ALCALDE M.D.S.

