



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE UTCUBAMBA

BAGUA GRANDE

GERENCIA DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN DE GERENCIA SUTD N° 086-2025-GDTI/MPU-BG

Bagua Grande, marzo 20 de 2025

DOC **163428**

EXP **58419**

FOLIO: **68**

VISTO:

La solicitud con Reg. 116462/58419 de fecha 20 de setiembre del 2024, la administrada Sra. **MARLENY SÁNCHEZ CABRERA**, identificada con D.N.I. N° 16674112, mediante la cual solicita Cambio de Uso Rural a Urbano de predio rural a urbano del predio denominado "La Finca", ubicado en el sector **GONCHILLO**, el Informe N° 022-2024-SGDT-GDTI/MPU-BG-WJSL, el Informe N° 046-2024 SGDT/GDTI/MPU-BG, el Informe N° 060-2025-SGDT-GDTI/MPU-BG-WJSL, el Informe N° 145-2025 SGDT/GDTI/MPU-BG, el Informe Legal N° 456-2025-OGAJ /MPU-BG, el Informe SUTD N° 555-2025-OGAJ/MPU-BG, y;

CONSIDERANDO:

Que, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, la misma que está reconocida por nuestro ordenamiento jurídico vigente, que a la letra dice Artículo 194° y 195° de la Constitución Política del Perú.

Artículo 194° "Las Municipalidades Provinciales y Distritales son los Órganos de Gobierno Local. Tiene autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia"

Artículo 195° "Los Gobiernos Locales promueven el desarrollo y la economía local, y la presentación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo".

Asimismo, el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe.

"ARTÍCULO II. - AUTONOMÍA Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los 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 artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades --Ley 27972 prescribe que las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1.1 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

1.2. 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 (...)."

Del mismo cuerpo legal, el artículo 88° establece que:

"Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común".

Que, el TUPA DE LA MUNICIPALIDAD Provincial de Utcubamba, en el numeral 95° determina los requisitos para declarar procedente un cambio de uso, los mismos que se detallan a continuación:

- Pre-factibilidad de los concesionarios de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica.

- Planos firmados por profesional

- Plano de ubicación con coordenadas en escala 1/5000 – 1/10000

- Plano perimétrico en escala 1/500

- Plano de levantamiento del Uso del Suelo (Plano Topográfico) de las zonas colindantes o de influencia E=1/2000 ó 1/5000, con vías proyectadas según Plan de Desarrollo Municipal

- Memoria Descriptiva y Padrón de poseedores.





RESOLUCIÓN DE GERENCIA SUTD N° 086-2025-GDTI/MPU-BG

Que, mediante solicitud con Reg. 116462- Exp.58419 de fecha 20 de setiembre del presente año, la Sra. **MARLENY SÁNCHEZ CABRERA**, identificada con D.N.I N° 16674112 en representación de la Familia Delgado Más, con poder inscrito en la Partida Electrónica N° 11478754 de Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Chiclayo, solicita la Resolución de CAMBIO DE USO, ANEXIÓN AL CASCO URBANO expedida por la Municipalidad Provincial de Utcubamba, del predio "La Finca", con Partida Electrónica N° 11053474, ubicado en el sector Gonchillo, con un área de 17,743.00 m² (1.7743 Hás), distrito de Bagua Grande, provincia de Utcubamba, Región de Amazonas.

- El inciso 3.6.1 del numeral 3.6 del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que es función específica exclusiva de los gobiernos locales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y fiscalizar las Habilitaciones Urbanas.
- De acuerdo con la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, en el primer párrafo del numeral 1 del artículo 3°, respecto a la Habilitación urbana señala: *"El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."*
- El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece en el numeral 16.1 del artículo 16° lo siguiente: *"Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones."*

Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios".

MEDIDAS Y LINDEROS:

- ❖ **POR EL NORTE:** Del vértice 1 al vértice 3, Colinda con el Predio 05338, con una longitud total de 44.09 ml. en una línea segmentada de dos (2) tramos.
- ❖ **POR EL ESTE:** Del vértice 3 al vértice 9, Colinda con los Predios 05337,05316 y 05317, con una longitud total de 325.84 ml. en una línea segmentada de seis (6) tramos.
- ❖ **POR EL SUR:** Del vértice 9 al vértice 13, Colinda con el Predio 05314, con una longitud total de 59.53 ml. en una línea segmentada de cuatro (4) tramos.
- ❖ **POR EL OESTE:** Del vértice 13 al vértice 1, Colinda con Propiedad de Victor Manuel Delgado Montoya, con una longitud total de 263.89 ml. en una línea segmentada de doce (12) tramos.

AREA DEL TERRENO:

El área total es de **17,743.00 m² (1.7743 Has.)**

PERIMETRO:

El perímetro total es de **693.35 ml.**





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE UTCUBAMBA
BAGUA GRANDE

GERENCIA DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN DE GERENCIA SUTD N° 086-2025-GDTI/MPU-BG

CUADRO DE DATOS TECNICOS – UTM WGS 84

CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
1	1 - 2	11.04	123°22'36"	782731.7910	9364961.2229
2	2 - 3	33.05	181°56'30"	782742.4600	9364964.0700
3	3 - 4	94.60	87°47'41"	782774.0900	9364973.6700
4	4 - 5	12.55	169°39'52"	782798.0600	9364882.1600
5	5 - 6	35.29	63°17'32"	782799.0100	9364869.6500
6	6 - 7	67.06	269°8'43"	782766.3700	9364883.0800
7	7 - 8	92.53	177°39'17"	782739.9300	9364821.4500
8	8 - 9	23.81	172°36'58"	782700.0000	9364737.9800
9	9 - 10	9.27	134°23'33"	782687.0500	9364718.0000
10	10 - 11	14.86	166°35'23"	782677.9600	9364716.1600
11	11 - 12	13.08	183°8'58"	782663.1100	9364716.6700
12	12 - 13	22.32	169°40'20"	782650.0300	9364716.4000
13	13 - 14	30.74	80°3'6"	782627.9934	9364719.9475
14	14 - 15	19.31	177°50'35"	782638.0500	9364749.0000
15	15 - 16	52.50	183°30'21"	782645.0500	9364767.0000
16	16 - 17	14.76	169°26'38"	782661.0500	9364817.0000
17	17 - 18	28.18	180°49'35"	782668.0500	9364830.0000
18	18 - 19	4.47	180°54'34"	782681.0500	9364855.0000
19	19 - 20	13.04	174°5'38"	782683.0500	9364859.0000
20	20 - 21	26.42	182°59'43"	782690.0500	9364870.0000
21	21 - 22	10.82	175°47'9"	782703.0500	9364893.0000
22	22 - 23	11.66	182°43'35"	782709.0500	9364902.0000
23	23 - 24	21.19	191°40'25"	782715.0500	9364912.0000
24	24 - 1	30.80	180°51'18"	782722.0500	9364932.0000





RESOLUCIÓN DE GERENCIA SUTD N° 086-2025-GDTI/MPU-BG

Que, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Bagua Grande aprobado con Ordenanza N° 011-2015-MPU/BG, así como los informes técnicos de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, se indica que el terreno rústico denominado "La Finca" se encuentra calificado con Zona de PARQUE DISTRITAL.

Ahora bien, la zonificación determinada por la municipalidad mediante ordenanza tiene carácter vinculante y establece el uso permitido del suelo; así también, si el área ha sido destinada a **parque distrital**, su finalidad es la preservación de áreas verdes y espacios públicos, por lo que no puede ser modificada para uso urbano sin una modificación de la normativa vigente.

Si la zonificación de **parque distrital** permite **usos compatibles** como residencia unifamiliar, bares, locales de culto, entre otros, **sí podría ser procedente** la solicitud de cambio de uso de **rural a urbano**, pero con ciertas consideraciones: 1) Si la ordenanza municipal permite usos urbanos dentro de la zonificación de **parque distrital**, entonces el cambio de uso **podría ser viable**, siempre que las actividades sean compatibles con las regulaciones específicas; 2) Se debe revisar el **Plan de Desarrollo Urbano (PDU) y la ordenanza municipal vigente** para confirmar los usos permitidos en esta zonificación; 3) Aunque ciertos usos urbanos sean compatibles con la zonificación de **parque distrital**, puede haber restricciones en densidad poblacional, altura de edificaciones y porcentaje de área verde que debe conservarse; y 4) Si el cambio de uso implica una transformación que contradiga el destino principal del área (parque distrital), la solicitud **podría ser denegada**.

Si la zonificación vigente **permite usos urbanos compatibles**, la solicitud de cambio de uso **de rural a urbano** podría **ser procedente**, pero su viabilidad dependerá de los requisitos técnicos y normativos exigidos por la municipalidad;

En el presente caso, según lo informado por el auxiliar técnico de la Sub Gerencia de Desarrollo territorial en el Informe N° 060-2025-SGDT/GDTI/MPU-BG de fecha 13 de febrero de 2025, informa que: "En el capítulo II (Pág. 42) se puede observar en la cartografía N° 24 (Zonificación Urbana), donde se ha identificado que el Predio Rustico "La Finca", con Partida Electrónica N° 11053474, ubicado en el Sector de Gonchillo por la ubicación le corresponde la zonificación de ZONA DE PARQUE DISTRITAL (PD). Es así que según el Cuadro N° 6, Cuadro de Compatibilidad de Usos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Bagua Grande la Zonificación (PD), Parque Distrital, identifica lo siguiente: 1) Compatible sin restricción: Comercio especializado, Módulos de Venta de Comida Rápida, Restaurante, Recreos Turísticos, Bares Pub, Locales de Culto, Instituciones Deportivas al Aire Libre, Locales Deportivos, Centros de Esparcimiento, Restaurante Campesino, Parque Zoológico, Centro de Diversiones; 2) Compatible con restricción: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Comercio, Servicios Financieros, Centro de Convenciones, Hoteles - Hostales, Cines Teatros, Clubs, Industria Elemental y Complementaria, Centros de Investigación; y 3) Incompatible (uso no Conforme): Vivienda Multifamiliar, Vivienda Taller, Vivienda Huerta, Conjunto Habitacional, Complejo Comercial, Centro Comercial, Tiendas por Departamentos, Galerías Comerciales, Comercio Regional, Comercio Distrital, Super Mercados, Mercado Tradicional, Oficinas y Consultorios, Locales Institucionales, Casinos, Discotecas - Peñas, Metalmecánica, Carpinterías de Madera, Locales Educativos, Escuelas Superiores y Universidades, Locales de





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE UTCUBAMBA

BAGUA GRANDE

GERENCIA DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN DE GERENCIA SUTD N° 086-2025-GDTI/MPU-BG

Salud, Hospitales Clínicas, Locales Culturales, estación de Bomberos, Comisarias, Frigorífico, Estación de Transporte, Cementerios, Estación de Servicios Gaseocentros, Centros de Investigación y Establos – Granjas"

En tal sentido, bien podría adecuarse estos usos adicionales a la zonificación dada mediante Ordenanza Municipal; siempre y cuando se garantice el uso de áreas verdes para parque;

En uso de sus facultades y valorando el Informe Legal N° 456-2025-OGAJ/MPU-BG, emitido por el Asesor Jurídico de la Oficina General de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

Artículo Primero. - **Declarar PROCEDENTE** la solicitud de fecha 18 de setiembre del 2024, presentada por la administrada Sra. **MARLENY SÁNCHEZ CABRERA**, identificada con D.N.I. N° 16674112 en representación de la familia **DELGADO MÁS**, con poder inscrito en la Partida Electrónica N° 11478754 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Chiclayo, respecto a la solicitud de CAMBIO DE USO, ANEXIÓN AL CASCO URBANO de predio denominado "LA FINCA", con un área de 17,743.00 M2 (1.7743 Hás) del distrito de Bagua Grande, Distrito Utcubamba, Departamento de Amazonas, y por los argumentos expuestos en el presente acto resolutivo.

Artículo Segundo. _ **DISPONER**, una vez efectuado el cambio de uso de predio **RÚSTICO A URBANO** del predio agrícola denominado "LA FINCA", se debe efectuar la liquidación del impuesto predial correspondiente al predio rústico hasta la fecha de aprobación del Cambio de Uso, y disponer que, desde dicha fecha, el pago del impuesto predial se efectúe bajo la condición de predio urbano. Asimismo se exhorta **conservar las áreas verdes** destinada para parque según zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo Tercero.- Hágase de conocimiento a la parte interesada, Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y demás unidades orgánicas que correspondan.

Artículo Cuarto - Encargar a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentario su respectiva publicación en <https://www.gob.pe/muniutcubamba>.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE UTCUBAMBA
BAGUA GRANDE

Ing. Dennis Milano Dávila Alvarado
GERENTE DESARROLLO TERRITORIAL
E INFRAESTRUCTURA