



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL Y CATASTRO
UNIDAD FUNCIONAL DE HABILITACIONES URBANAS

INFORME N° 210/2025-MPL-GDTI-SGDTyC-UFHU

U.F. HABILITACIONES URBANAS

Folio: 203

OGACGD

Folios: 02

DE : Arq. JORGE MARTIN SIALER SERRANO
Jefe de la Unidad Funcional de Habilitaciones Urbanas.
A : Ing. LUCHO NECIOSUP QUESQUÉN.
Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Catastro.
ASUNTO : Solicita **CAMBIO DE USO DE ZONIFICACIÓN.**
REF. : Proveído N° 067/2025-MPL-GDTI.
: Proveído N° 032/2025-MPL-GDTI-SGDTyC.
FECHA : 19 de marzo del 2025.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE
SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL Y CATASTRO
RECEPCIONADO
24 MAR 2025
Hora: 10:34 AM Folios: 203 F+CD
Reg.: Firma: /

Es grato dirigirme a Usted, para expresarle mi cordial saludo y a la vez alcanzar a su despacho el respectivo informe en atención al Expediente N° 434/2025, expediente ingresado con fecha 08 de enero de año 2025, donde el **Sr. Frank Roger Mayanga Benites**, identificado con DNI N° 43685706, en condición de propietario nos solicita acto resolutivo de Cambio de Zonificación de un predio que se encuentra dentro del ámbito territorial del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Olmos 2017-2027, aprobado por Ordenanza Municipal N° 024-2019MDO/CM, del predio con Ubicación Rural, Parte del Lote 9, Zona Territorio Comunidad Campesina de Olmos Sector Olmos del distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque; con la Partida Registral N° 11399923 de SUNARP Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

I.- ANALISIS:

- 1.- El referido expediente ingresa a la subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro el día 08 de enero de 2025, a través del Proveído N° 067/2025-MPL-GDTI.
- 2.- El día 10 de enero del año 2025, a través del Proveído N° 032/2025-MPL-GDTI-SGDTyC, se deriva a esta Unidad Funcional de Habilitaciones Urbanas, para su atención, evaluación y revisión.

II.- CONSIDERACIONES NORMATIVA

- De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante, la Ley DUS), 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.

- Las solicitudes de cambio de zonificación, presentadas posteriormente a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, deben adecuarse a la Ley DUS, y al mencionado reglamento; o se rigen por el régimen transitorio de la Única Disposición Complementaria Transitoria de la citada ley y por la normativa local vigente

- Regímenes en la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, régimen excepcional, también regulado en el artículo 37. Esta disposición permite que las municipalidades provinciales puedan aprobar excepcionalmente 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.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE

Jorge Martin Sialer Serrano
ASISTENTE TÉCNICO

III.- ANTECEDENTES:

Según TUPA-2024, los requisitos para CAMBIO DE ZONIFICACIÓN son:

- 1.- Solicitud para trámite de certificado.
- 2.- Pago por Derecho de Tramitación.
- 3.- Certificado de Zonificación y Vías.
- 4.- Documento de Propiedad - Partida Registral.
- 5.- Memoria Descriptiva que sustente el Cambio de la Zonificación.
- 6.- Planos de Ubicación y Localización.
- 7.- Planos Topográficos.
- 8.- Planos Perimétricos.
- 9.- Planos de conexión vial con la Zona Urbana.
- 10.- Planos de propuesta de Zonificación.
- 11.- Toda la Documentación técnica deberán ser presentados en 03 juegos (Físico y Digital).

IV.- EVALUACION:

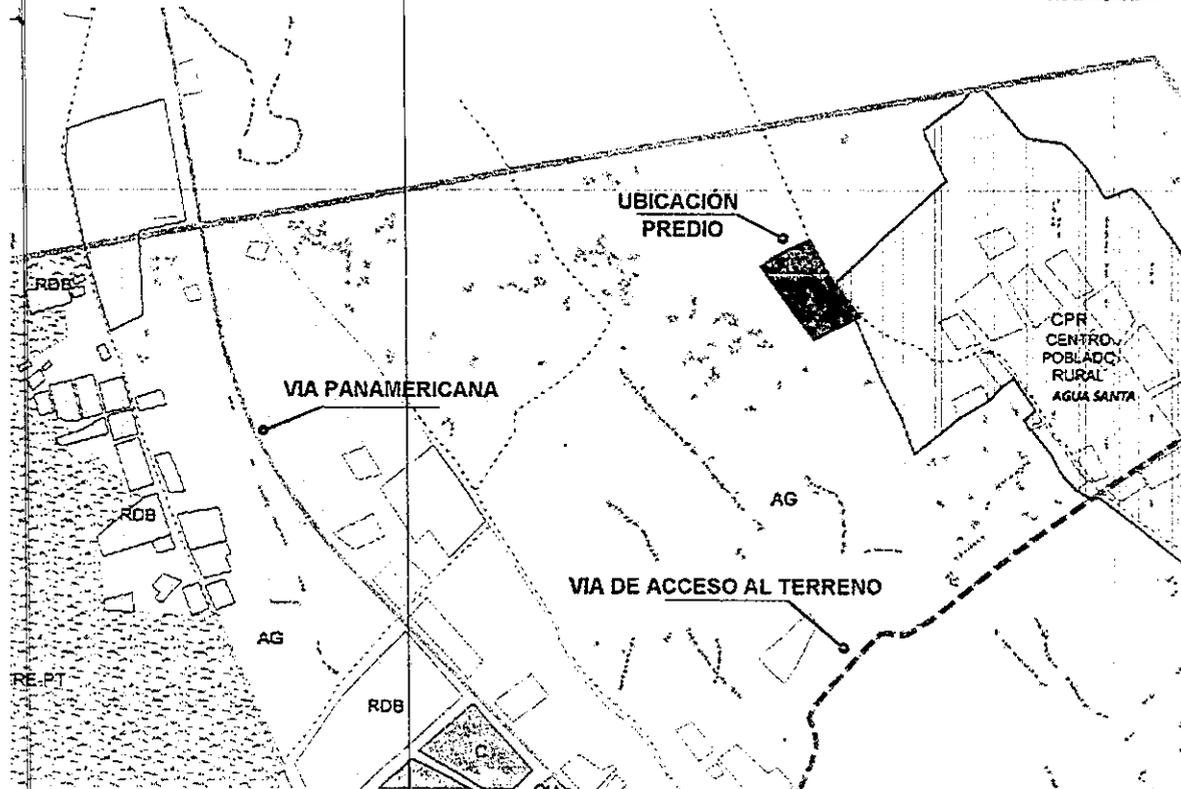
- 1.- Se está adjuntando la solicitud para trámite de certificado de Cambio de Zonificación de fecha 08 de enero del año 2025.
- 2.- Se ha hecho el pago por derecho de tramitación, se adjunta el recibo N° 333 (558.90.00 nuevos soles).
- 3.- Se está adjuntando el CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 195-2024/MPL-GDTI-SGDTyC-UFHU, de fecha 11 de octubre del año 2024 donde se indica como zonificación vigente, la de AG (Área Agrícola).
- 4.- Se está adjuntando Documento de Propiedad (Registro de Propiedad Inmueble con Partida Registral N° 11399923- SUNARP).
- 5.- Se está adjuntando Memoria Descriptiva donde se justifica el Cambio de la Zonificación, donde se están considerando argumento de peso las preexistencias existentes y futuras como sustento técnico y primordialmente a la aptitud territorial del mismo.
- 6.- Se está adjuntando el Plano de Ubicación y Localización, con cuadro de coordenadas como UTM DATUM WGS 84, se observa que el predio recae dentro del ámbito territorial del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Olmos 2017-2027, aprobado por Ordenanza Municipal N° 024-2019MDO/CM.
- 7.- Se está adjuntando Plano Topográfico.
- 8.- Se está adjuntando Plano Perimétrico.
- 9.- Se están adjuntando los Planos de conexión vial con la Zona Urbana, tomando como referencia la vía urbana de primer orden como es la Panamericana Norte y algunas vías importantes que son parte de la estructura vial futura de la ciudad de Olmos.
- 10.- Se están adjuntando Planos de propuesta de Zonificación, donde se detalle claramente el cambio de zonificación y la justificación de la misma, teniendo en cuenta lo antes mencionado, al encontramos en un escenario territorial donde se pretende cambiar la Zonificación de AG (Área Agrícola) a una zonificación RDM (Residencial Densidad Media). Donde se aplica lo indicado por la Ley 31313 Ley del Desarrollo Urbano Sostenible.



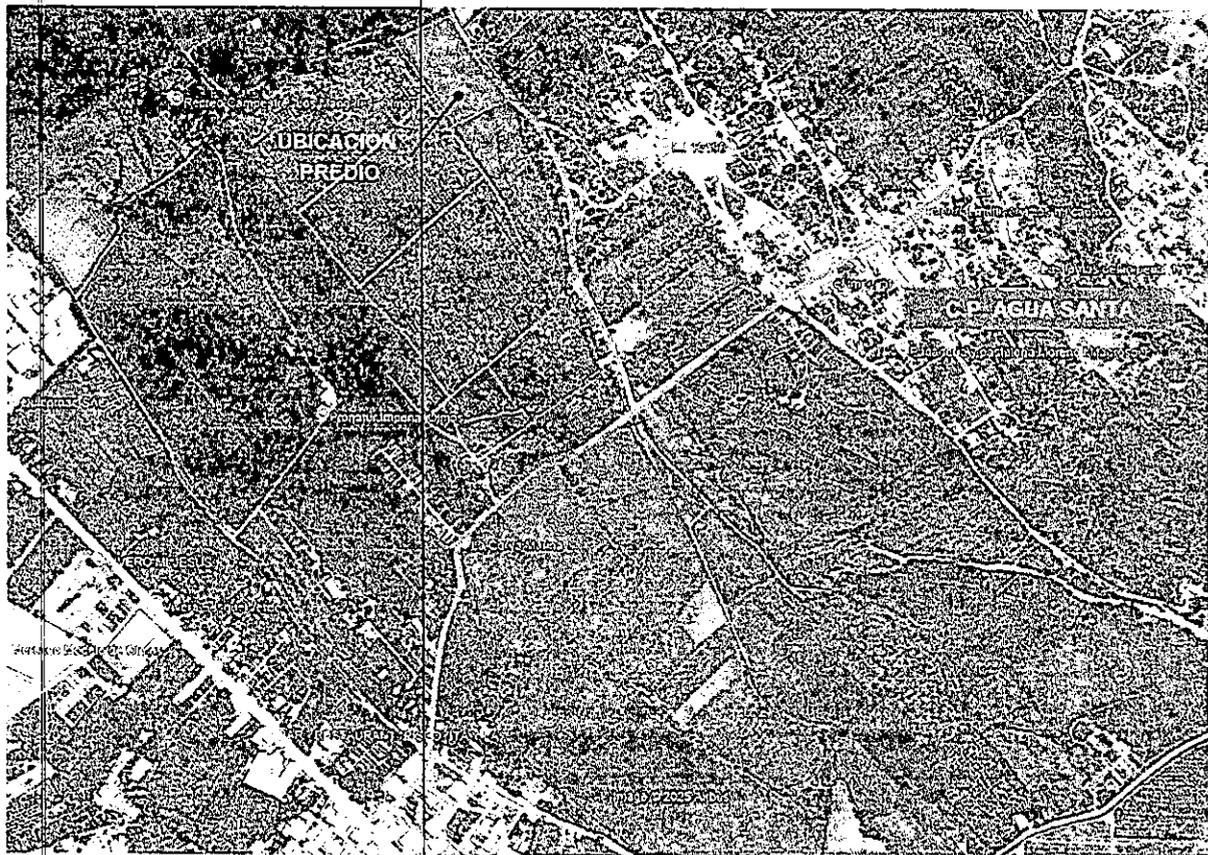
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAS BAYAS

Martín Sialva Serrano

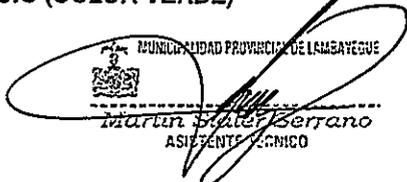
INGENIERO TÉCNICO

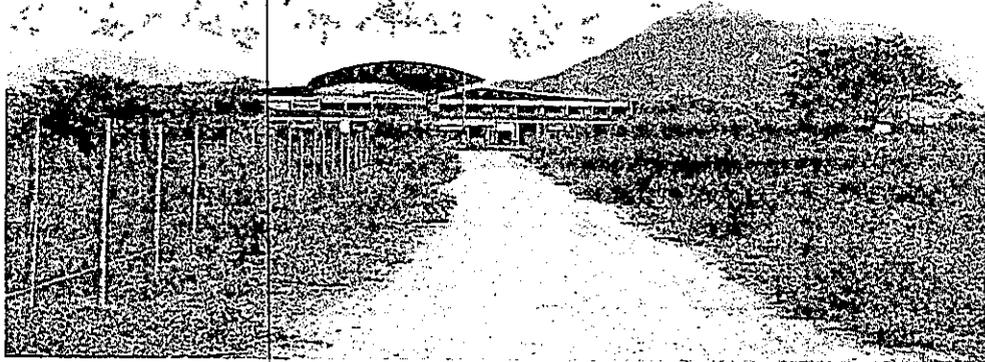


ESQUEMA DE ACCESIBILIDAD AL PREDIO

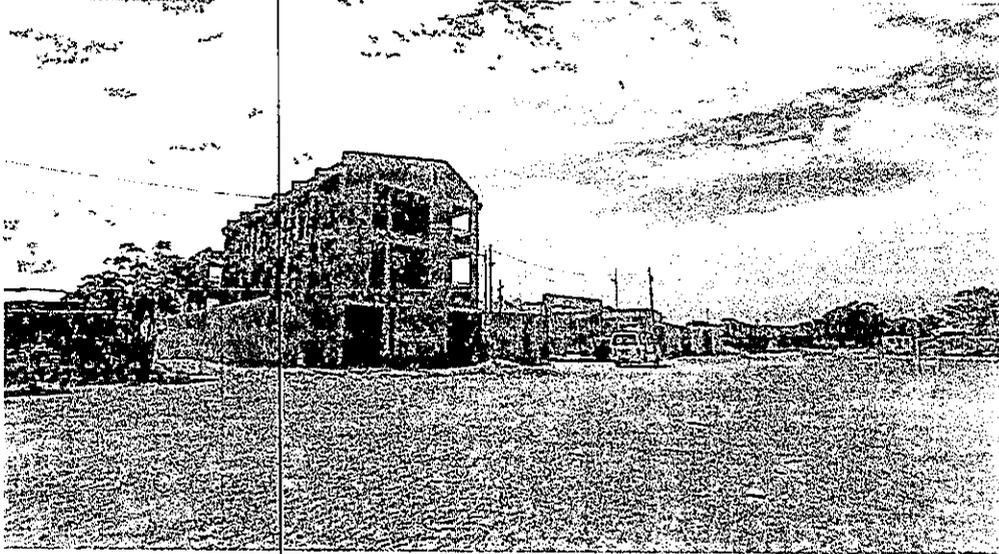


EN ESTA VISTA SE PUEDE EVIDENCIAR QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA ARTICULADO AL C. P. AGUA SANTA A TRAVÉS DE LA PANAMERICANA FERNANDO BELAUDE TERRY (COLOR AMARILLO) POR LOS FUTUROS EJES ARTICULADORES (CALLE SANTO DOMINGO EN COLOR AZUL) Y VÍA ARTICULADORA AL PREDIO MOTIVO DEL ESTUDIO (COLOR VERDE)

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LA GUAZACATE

Martín Ballester Berrano
ASISTENTE TÉCNICO



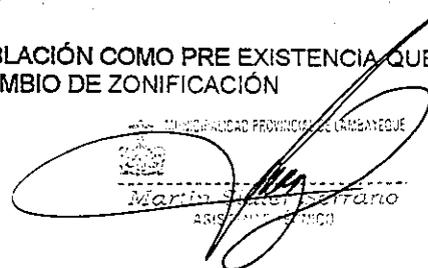
EQUIPAMIENTO EXISTENTE - MERCADO MODELO DE LA CIUDAD DE OLMOS



INSTITUCIÓN EDUCATIVA PRIMARIA 10190 - EL IMPERIAL



EVIDENCIA DEL POSICIONAMIENTO DE POBLACIÓN COMO PRE EXISTENCIA QUE VALIDA LA SOLICITUD DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CANGAYUE

Martín Sotelo Carrero
ARQUITECTO

V.- CONCLUSIONES:

- Por lo mencionado anteriormente, esta Unidad Funcional declara **PROCEDENTE** el proceso administrativo de evaluación técnica y verificación de la presentación de todos los documentos que indica el TUPA - 2024, remitiendo el referido expediente para su trámite siguiente.
- Como un proceso siguiente se sugiere remitir el expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica, luego a la Oficina general de Atención al ciudadano y Gestión Documentaria la cual remitiría el expediente a la Unidad Funcional de Sistemas y Pagina Web para su publicación por 1 mes de acuerdo a ley.

Es todo cuanto informo para su conocimiento y fines.
Atentamente,

CC. Archivo
Folios ()
JMSS.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE

Martín Alvar Serrano
ASISTENTE TÉCNICO



Municipalidad Provincial de Lambayeque
Av. Bolívar N° 400 – 282092 anexo 129
Oficina General De Asesoría Jurídica
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía
Peruana"

ASESORÍA JURÍDICA
Folio: 310 OGACGD 07
Folios:

Lambayeque, 13 de mayo de 2025.

CARTA N°264-2025/MPL-OGAJ

Abg. JOSÉ LUIS PEJERREY RUMICHE

Jefe de la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria de la MPL (e)
Ciudad. -

ASUNTO : REMITO EXPEDIENTE

REFERENCIA : -Expediente N°434/2024 – Frank Mayanga Benites

Me dirijo a Ud. con un cordial saludo para informarle sobre la Solicitud de cambio de zonificación presentado por la Sr. Frank Mayanga Benites de un predio que se encuentra dentro del ámbito territorial del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Olmos, y que de conformidad con el numeral 8.6 del artículo 8 del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA:

"(...)Se Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios(...)

En consecuencia, este despacho remite el expediente para que a través de la oficina encargada se proceda a la publicación pública en la página web de la Municipalidad Provincial de Lambayeque del cambio de zonificación solicitado por el periodo de 20 días, de acuerdo a lo antes mencionado.

Esperando la atención a lo petitionado, me despido de usted.

Atentamente;

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
Abog. *[Firma]*
JEFEX

cc. Archivo
Adj. 209 Folios.
PMMV/wvom

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE
Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria
RECEPCION
14 MAY 2025
Hora: 09-36 Folios: 0210
Reg: Firma: *[Firma]*