

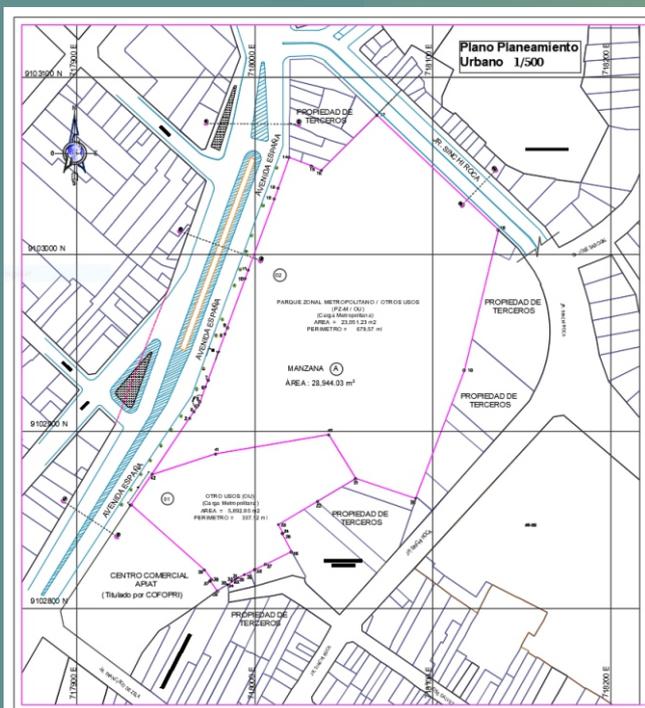


PROPUESTA MODIFICACION DE LA ZONIFICACION
de
Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Publica (ZRP)
a
Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M).
del Predio:
AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO

PREDIO:
AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA
SINCHI ROCA LOTE ABC TRUJILLO

PRESIDENTE REGIONAL:
ING. CESAR ACUÑA PERALTA

CONSULTOR:
ARQ. JUAN JOSE ORTIZ RODRIGUEZ



PROPUESTA MODIFICACION DE LA ZONIFICACION
de Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Publica (ZRP) a Otros Usos (OU) y Parque
Zonal Metropolitano (PZ-M)
del Predio: AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO

INDICE

- 1. GENERALIDADES**
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. BASE LEGAL
 - 1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO
 - 1.3.1. GENERAL
 - 1.3.2. ESPECÍFICO
- 2. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**
 - 2.1. UBICACIÓN DEL TERRENO
 - 2.1.1. FÍSICA
 - 2.1.2. NORMATIVA
 - 2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO
 - 2.2.1. NOMBRE del PREDIO
 - 2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
 - 2.3. SITUACIÓN ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO:
 - 2.3.1. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO:
 - 2.3.2. ESTADO ACTUAL DEL ENTORNO INMEDIATO
 - 2.3.3. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIABILIDAD
 - 2.3.4. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA
 - 2.3.5. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: TRANSPORTE
 - 2.3.6. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACIÓN
 - 2.3.7. ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS
 - a.- SUMINISTRO DE ENERGÍA
 - b. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE y ALCANTARILLADO
 - 2.3.8. ASPECTO FÍSICO - NATURAL
 - 2.4. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS
 - 2.4.1. POBLACION TOTAL Y DINAMICA DEMOGRÁFICA
 - 2.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICOS
 - 2.6. ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ACTUAL
 - 2.6.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL
 - 2.7. USO Y ACTIVIDADES ACTUALES SEGÚN PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE TRUJILLO (PDM) 2020-2040
 - 2.8. ESTADO ACTUAL DEL TERRENO
 - 2.9. DETERMINACIÓN DEL PELIGRO
 - 2.9.1. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE OCURRENCIA
 - 2.9.2. RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN
- 3. PROPUESTA: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO**
 - 3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN
 - 3.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL
 - 3.3. SUSTENTO TECNICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 3.3.1. PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN:
 - 3.3.2. EVALUACION DE IMPACTOS
 - 3.3.3. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN VERTICAL
 - 3.3.4. ESQUEMA VIAL :
 - 3.3.5. AREAS y LINDEROS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION
- 4. ANALISIS INTEGRAL DE LOS IMPACTOS QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PLANTEADA. (Según Art. 122.3 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA).**
 - 4.1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
 - 4.2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
 - 4.3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
 - 4.4. El grado de consolidación de la zona colindante a la modificación propuesta, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes soportar la modificación propuesta.
 - 4.5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.
- 5. SUSTENTO DE PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN VERTICAL**
- 6. CONCLUSIONES**
- 7. ANEXO**
 - 7.1. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, VÍAS Y CARGAS METROPOLITANAS
 - 7.2. PARTIDA ELECTRÓNICA DEL PREDIO (SUNARP).

PROPUESTA MODIFICACION DE LA ZONIFICACION
de
Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Publica (ZRP)
a
Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M).
del Predio:
AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO

2. GENERALIDADES:

1.1. INTRODUCCIÓN

La zonificación constituye un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. La zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica. Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos de los predios que se encuentren dentro de su jurisdicción. En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta. El derecho de propiedad respecto de un predio se encuentra limitado por el Código Civil respecto de la zonificación, los procesos de habilitación y otros; sin embargo, estas limitaciones no pueden ser absolutas, sino que deben realizarse bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, teniendo como premisa ser o establecer la opción menos gravosa y con criterios donde debe prevalecer el bienestar de la comunidad.

La Municipalidad Provincial de Trujillo, ha aprobado el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, mediante Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, de fecha 02-12-2021, dentro del cual incorpora su Mapa de “Zonificación de los Usos de Suelo”, Lamina PE-3.7.1., vigente a la fecha. Posteriormente el 6 de diciembre del 2022 aprobó la propuesta que establece la “ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL CONTINUO URBANO DE TRUJILLO”, mediante Ordenanza Municipal N° 044-2022-MPT.

El presente estudio se realiza con la finalidad de justificar técnicamente la modificación de la zonificación de un predio propiedad del Gobierno Regional de La Libertad, ubicado en el predio rustico denominado predio: AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO, inscrito en la Partida Electrónica 03116565 del Registro de Propiedad inmueble Zona Registral N° V – Sede Trujillo de SUNARP, ubicado en el Distrito de Trujillo, en donde se realizará el Proyecto de inversión pública denominado “CREACION DE LOS SERVICIOS CULTURALES PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS INDUSTRIAS

CULTURALES Y LAS ARTES EN EL CENTRO CULTURAL REGIONAL LA LIBERTAD, DISTRITO DE TRUJILLO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD”, proyecto de gran envergadura para nuestra Ciudad (Código CUI 2650670), el cual se proyecta sobre un área total de 28,944.03 m². Dicho predio cuenta con dos zonificaciones: Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Pública (ZRP) la cual deberá cambiarse a Zonificación : Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M). Por este motivo presento la siguiente modificación de Zonificación para su trámite, evaluación y aprobación según lo dispuesto en el **D.S. N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible**, toda vez que este constituye un **Proyecto de gran envergadura**, siendo un **Equipamiento Urbano** de gran importancia para nuestra Ciudad, facultando al GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD, el solicitar a la Municipalidad Provincial de Trujillo la respectiva **solicitud de Modificación de Zonificación de dicho Predio, enmarcado en su Artículo 122**. así como aprobar la definición de sus respectivos perímetros de las área que abarca cada tipo de zonificación, toda vez que se trata de dos zonificaciones en un mismo predio.

1.2. BASE LEGAL:

El presente estudio se rige por las siguientes disposiciones legales:

- Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades, del 26-05-2003.
- D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones.
- D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y edificaciones.
- Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, Aprobación del “Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040”.
- Ordenanza Municipal N° 044-2022-MPT, Aprobación del "La actualización del plano de zonificación y usos de suelo del continuo urbano de Trujillo”

1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

1.3.1. GENERAL

Sustentar la modificación de la zonificación del predio propiedad del Gobierno Regional de La Libertad, con P.E N°03116565, ubicado en el Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad. El polígono de intervención cuenta con un área de 28,944.03m² que según O.M. N° 049-2021-MPT “Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020 – 2040” y actualizado mediante O.M N° 044-2022-MPT (vigente a la fecha) zonifica al predio en mención con dos zonificaciones: **Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Pública (ZRP), adecuándolo con criterios de flexibilidad e importancia de un Equipamiento Urbano de gran envergadura a una zona de Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M).**

1.3.2. ESPECÍFICO

- ✓ Proponer y justificar la modificación de la zonificación del predio propiedad del Gobierno Regional de La Libertad, ubicada en el Distrito de Trujillo, de Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Pública (ZRP), adecuándolo con criterios de flexibilidad e importancia de un **Equipamiento Urbano de gran envergadura** a una zona de Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M), que permita la ejecución Proyecto de inversión pública denominado “CREACION DE LOS SERVICIOS CULTURALES PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS INDUSTRIAS CULTURALES Y LAS ARTES EN EL CENTRO CULTURAL REGIONAL LA LIBERTAD, DISTRITO DE TRUJILLO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD en beneficio de la Provincia de Trujillo y Región La Libertad.
- ✓ Justificar técnica y legalmente la predisposición del terreno de estudio con fines de Parque Zonal Metropolitano.
- ✓ Hacer un análisis del entorno, con la finalidad de poder hacer viable la modificación de la zonificación.

2. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

2.1. UBICACIÓN DEL TERRENO

2.1.1. FÍSICA

El predio en cuestión presenta a la fecha una condición de predio rustico inscrito a nombre del GRL, el mismo que respeta y mantiene las vías existentes, convirtiéndose su área bruta del terreno en su área útil del mismo. Así tenemos:

Departamento: La Libertad

Provincia: Trujillo

Distrito: Trujillo

Predio: AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO

Partida Electrónica 03116565



Imagen N° 01: Perímetro del Predio, sobre imagen satelital

2.1.2. NORMATIVA

Según O.M. N° 049-2021-MPT “Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020 – 2040” y actualizado mediante O.M N° 044-2022-MPT (vigente a la fecha), el predio donde se realizará el Proyecto de inversión pública denominado “CREACION DE LOS SERVICIOS CULTURALES PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS INDUSTRIAS CULTURALES Y LAS ARTES EN EL CENTRO CULTURAL REGIONAL LA LIBERTAD, DISTRITO DE TRUJILLO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD de propiedad del Gobierno Regional de La Libertad, cuenta con dos zonificaciones: Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Publica (ZRP).



Imagen N° 02: Información Parcial del Mapa de “Zonificación de los Usos de Suelo”, Lamina PE-3.7.1, del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

2.2.1. NOMBRE del PREDIO:

AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO, con P.E. N° 03116565, inscrito en la Zona Registral V – Sede Trujillo.

2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS (Según P.E. N°_03116565)

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
NORTE	157.96 ml	COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS Y CALLE SINCHI ROCA
SUR	70.22 ml	COLINDA CON CENTRO COMERCIAL APIAT
ESTE	309.59 ml	COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS
OESTE	216.86 ml.	COLINDA CON AV. ESPAÑA

PERÍMETRO Y ÁREA:

El predio tiene un perímetro de 7545.65 ml, y encierra un área total de 28,944.03 m².

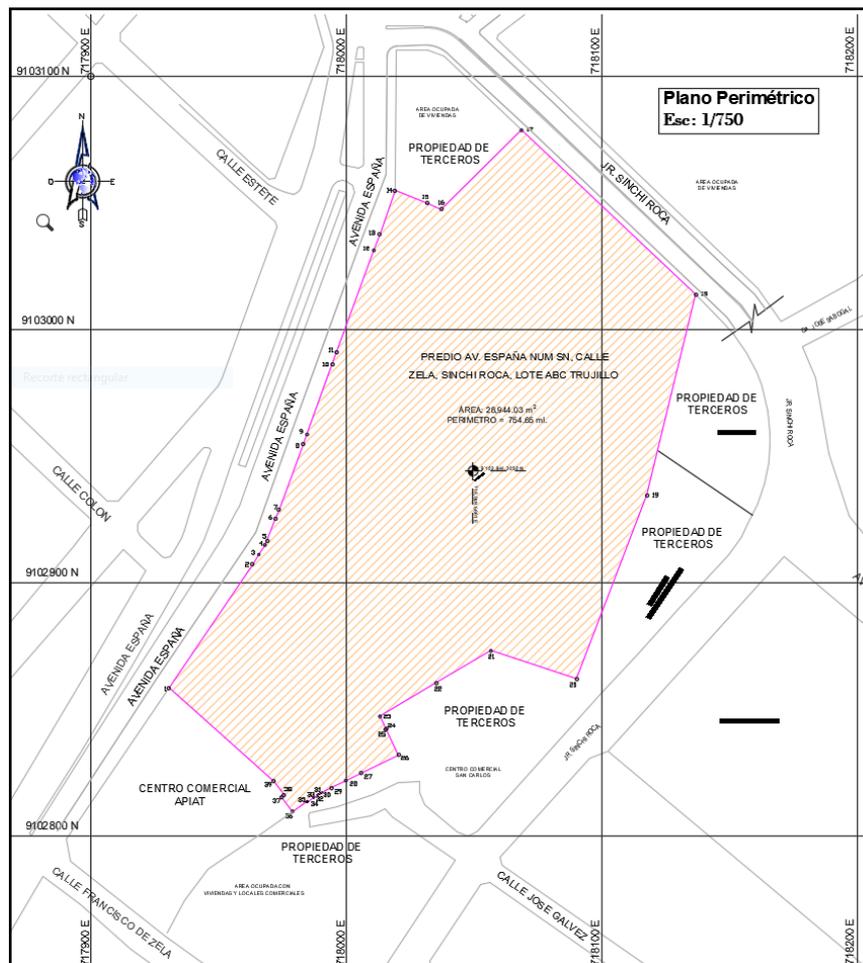


Imagen N° 03: Perímetro del Predio

COORDENADAS UTM DE LOS VÉRTICES: sistema de coordenadas UTM WGS 84 (Según plano inscrito en la P.E. N°_03116565):

VERTICE	LADO	ÁNG. INTERNO	ESTE	NORTE	DISTANCIA (ml)	COLINDANCIA SEGÚN P.E. N° 03116565
1	1-2	98°12'12"	717,930.5652	9,102,858.3620	58.82	POR EL OESTE: COLINDA CON AV. ESPAÑA, CON 216.86ML
2	2-3	180°0'0"	717,963.2104	9,102,907.2921	4.57	
3	3-4	180°0'0"	717,965.7485	9,102,911.0963	4.36	
4	4-5	173°30'38"	717,968.1695	9,102,914.7250	2.05	
5	5-6	172°58'11"	717,969.1057	9,102,916.5450	9.19	
6	6-7	179°59'59"	717,972.2790	9,102,925.1741	3.86	
7	7-8	180°0'0"	717,973.6123	9,102,928.7997	27.76	
8	8-9	180°0'0"	717,983.1921	9,102,954.8499	3.89	
9	9-10	179°30'51"	717,984.5344	9,102,958.5000	29.54	
10	10-11	179°58'35"	717,994.4941	9,102,986.3090	4.93	
11	11-12	179°47'22"	717,996.1577	9,102,990.9480	42.93	
12	12-13	179°31'16"	718,010.7988	9,103,031.3080	6.53	
13	13-14	179°52'26"	718,012.9757	9,103,037.4690	18.43	
14	14-15	88°11'13"	718,019.0772	9,103,054.8590	13.56	POR EL NORTE: COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS Y CALLE SINCHI ROCA, CON 157.96ML
15	15-16	177°12'8"	718,031.7268	9,103,049.9660	5.98	
16	16-17	111°9'6"	718,037.1966	9,103,047.5370	44.22	
17	17-18	91°30'7"	718,068.5189	9,103,078.7540	94.19	
18	18-19	119°59'25"	718,136.7377	9,103,013.8023	81.65	POR EL ESTE: COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS, CON 309.59ML
19	19-20	172°54'45"	718,117.5321	9,102,934.4420	77.50	
20	20-21	92°16'5"	718,090.1470	9,102,861.9380	35.42	
21	21-22	130°48'31"	718,056.5399	9,102,873.1330	24.99	
22	22-23	179°55'58"	718,035.0653	9,102,860.3480	25.57	
23	23-24	94°14'5"	718,013.1135	9,102,847.2440	5.56	
24	24-25	90°28'49"	718,015.6013	9,102,842.2760	0.26	
25	25-26	89°20'57"	718,015.3666	9,102,842.1560	11.41	
26	26-27	89°41'6"	718,020.4464	9,102,831.9360	16.40	
27	27-28	179°39'4"	718,005.7180	9,102,824.7160	6.41	
28	28-29	179°52'46"	717,999.9806	9,102,821.8600	6.60	
29	29-30	179°27'56"	717,994.0755	9,102,818.9050	3.98	
30	30-31	173°33'18"	717,990.5015	9,102,817.1580	0.91	
31	31-32	179°14'54"	717,989.7322	9,102,816.6680	1.00	
32	32-33	179°31'24"	717,988.8932	9,102,816.1180	2.20	
33	33-34	179°47'21"	717,987.0610	9,102,814.8950	2.77	
34	34-35	151°20'25"	717,984.7588	9,102,813.3460	0.34	
35	35-36	151°39'39"	717,984.4230	9,102,813.3150	6.61	
36	36-37	92°56'21"	717,978.9186	9,102,809.6560	7.12	POR EL SUR: COLINDA CON CENTRO COMERCIAL APIAT, CON 70.22ML
37	37-38	90°49'7"	717,974.6171	9,102,815.3770	1.20	
38	38-39	90°49'34"	717,975.6293	9,102,816.1042	6.73	
39	39-1	168°27'23"	717,971.6248	9,102,821.5070	55.17	

3.4. SITUACIÓN ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO:

3.4.1. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO:

A la fecha el terreno se encuentra físicamente definido por sus colindantes y por vías vehiculares, presentando un área neta de 28,944.03 m², (Según P.E. N°_03116565), definido por las Avenida España y el Jr. Sinchi Roca (Prolongación de la Av. José Eguren), así como por colindancias con propiedades de terceros según se muestra en el **Plano U-2: Plano Perimétrico**.

A la fecha el predio cuenta con dos zonificaciones: Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Pública (ZRP), las cuales se ubican definiendo claramente dos sectores diferenciados por su uso actual y sus construcciones existentes, ambos sectores cuenta con un frente a la avenida España, procediendo a describirlos:

Sector 1: Lo conforma el área ubicada con frente a la avenida España, colindante con el Centro Comercial APIAT (Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos de Trujillo), actualmente este sector presenta una zonificación de Otros Usos (OU), y está ocupado por el edificio del Centro Regional de Capacitación del Gobierno Regional La Libertad, CERCAP, el mismo que cuenta con edificaciones de uno, dos y tres pisos, totalmente cercado (Ver Plano U-3: Estado Actual), actualmente en operación, siendo sus principales servicios que brinda Cursos de Capacitación en Soldadura (Eléctrica, Estructuras, Autógena, Mig-Mag, Tig, Especializada), Electricidad (Edificaciones, Industrial, Automotriz), Confecciones (Ropa deportiva, Ropa en Licra, Lencería Fina, Ropa para niños), Carpintería en melanina (Aglomerados, MDF), Diseño y Patronaje de Calzado, Cosmetología, Industrias Alimentarias (Repostería, Gastronomía, Pescados y Mariscos, Postres, helados y cremoladas, Pastelería y Panadería, Preparación y Decoración de Tortas, Parrillas), Mecánica de Torno, Industria del Arte (Bijoutería, Joyería Fina, Productos de limpieza y aseo, manualidades), Serigrafía y estampados, Gestión Empresarial, Marketing y Ventas, Computación, entre otros cursos. Sus horarios de atención son de 8:00 am a 1:00 pm y de 2:00 pm a 8:00 pm. Habiéndose previsto su traslado a otro establecimiento de propiedad del GRLL, dado que se ha previsto su demolición total que permita la ejecución del Nuevo Equipamiento Cultural.

Sector 2: Lo conforma el área ubicada con frente a la avenida España y al Jr. Sinchi Roca (Prolongación de la Av. José Eguren), en la actualidad viene funcionando parte de dicho sector una cochera de vehículos, administrado por el GRLL, con una capacidad de 250 vehículos, (uso permanente), con un horario de atención de 7:00 am a 10:00 pm, siendo que su mayor extensión de este lote es usado de manera temporal para uso de eventos de recreación masiva como: Circos, Parques de Juego Mecánicos, Ferias Gastronómicas y similares, a la fecha cuenta con zonificación de Zona de Recreación Pública, encontrándose apto para la ejecución del le ejecución del Nuevo Equipamiento Recreacional.

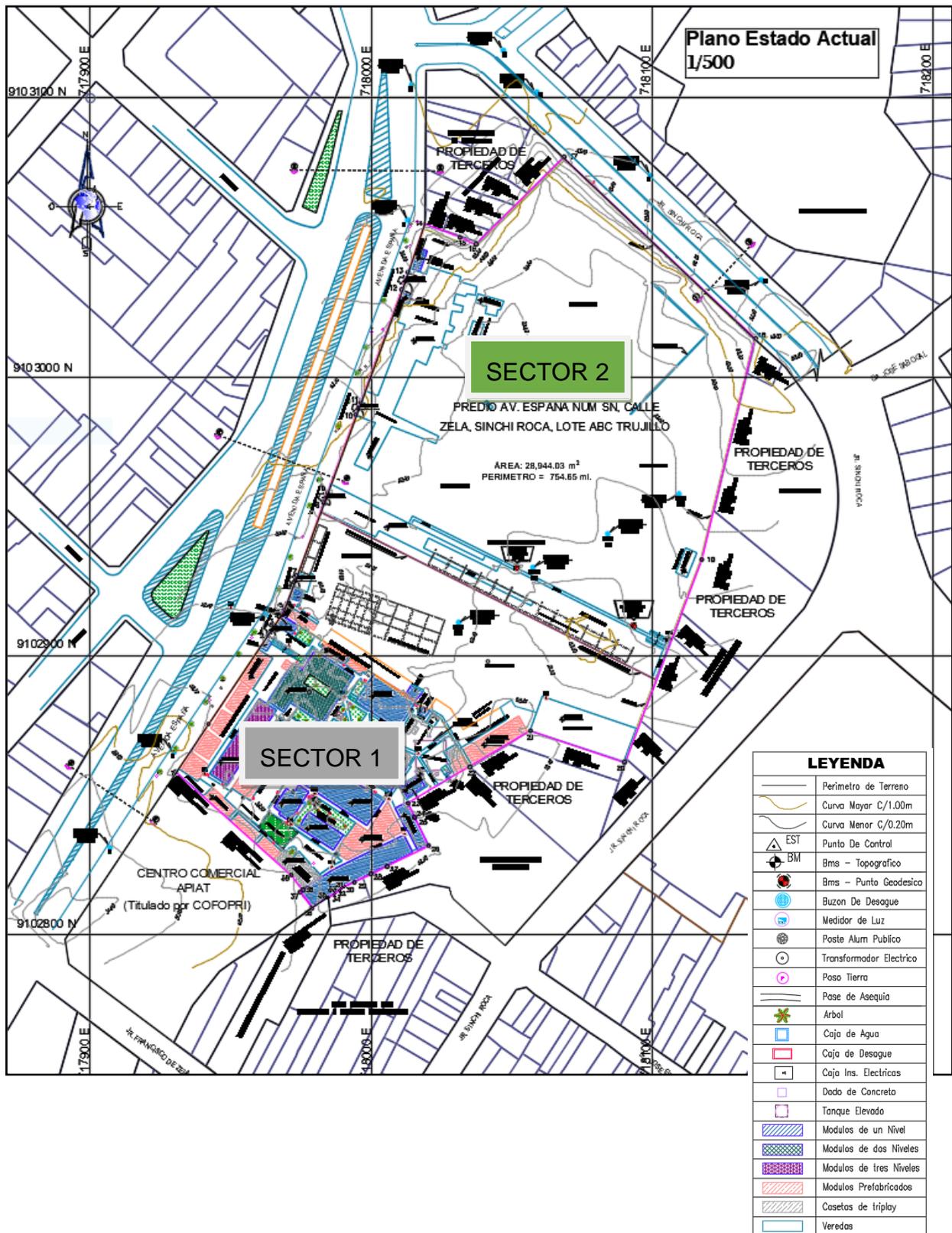


Imagen N° 04: Plano de Sectores del predio y su Estado Actual

3.4.2. ESTADO ACTUAL DEL ENTORNO INMEDIATO:

El Predio en cuestión se encuentra ubicado al borde del Centro Histórico de Trujillo, en el lado sur este del mismo, formado parte de el Sector C: Área de Protección y Tratamiento Especial, específicamente del Sub Sector C5 denominado Baluarte S/N en el Sector de la Plaza de Toros, la cortina de la cuadra 18 de la Avenida España y el solar de Ex Estación del Ferrocarril, zonificado como Recreación Publica, según **el Plan de Manejo del Centro Histórico de Trujillo**. Cabe señalar que el este sector C, comprende zonas de borde y extramuros del Centro Histórico, contiene los restos de la antigua muralla de la Ciudad.

En su frente del predio colinda con la Avenida España en una longitud de 216.86 ml, la misma que los separa de las manzanas que su ubican frente de mismo que forman parte del Centro Histórico de Trujillo los cuales presentan una zonificación de ZRE-EHM, precisando que existe una separación variable entre 27.10ml a 45.80 ml



Foto 1: Vista de edificaciones de uso comercial frente al predio – Sector 1:– Av. España



Foto 2: Vista de edificaciones de uso comercial frente al predio – Muralla - Av. España



Foto 3: Vista de edificaciones de uso comercial frente al predio – Sector 2: - Av. España

El Predio colinda por su lado izquierdo con terrenos de terceros (viviendas con usos mixto con comercio) mediante una línea quebrada de 3 tramos: 13.56ML, 5.98ML, 44.22ML, y con el Jr. Sinchi Roca, en una longitud de 94.19 ml. que lo separa de las manzanas pertenecientes a la Urb. Palermo, las misma que presentan una zonificación de Zona de Reglamentación Especial - Comercio Zonal ZRE- CZ (e) precisando que existe una separación variable de 19.60ml a 19.90 ml. respecto al predio materia de estudio.



Foto 4: Vista de edificaciones colindantes de uso mixto: vivienda – comercio, esquina Av. España y Jr. Sinchi Roca



Foto 5: Vista de edificaciones de uso comercial frente al predio – Sector 2: - Jr. Sinchi Roca

Por el lado derecho el predio, materia de estudio tiene colindancia con el terreno del centro Comercial del APIAT, terreno saneado y titulado por COFOPRI, que se encuentra zonificado como Otros Usos o Usos Especiales (OU), separados por un lindero mediante una línea quebrada de 4 tramos: 7.12ML, 1.20ML, 6.73ML, 55.17ML, haciendo un total de 70.22 ML.

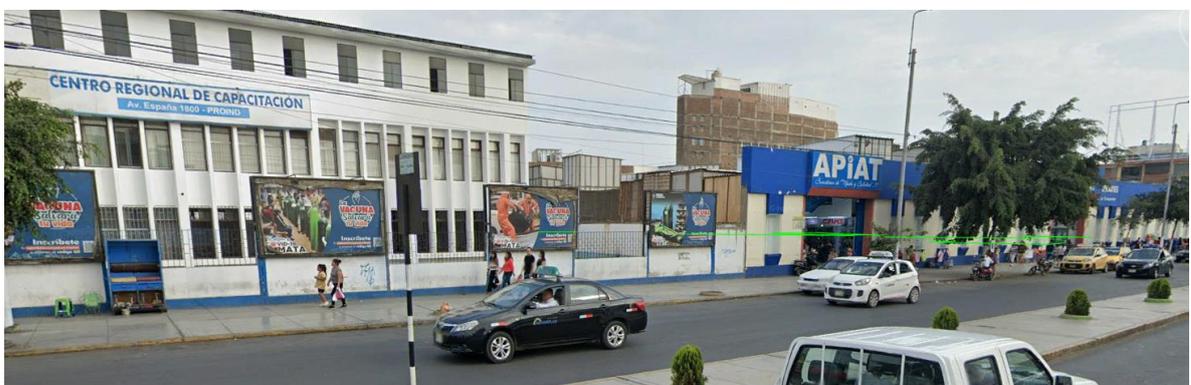


Foto 6: Vista de edificaciones colindantes al predio de uso comercial, APIAT, Av. España

Por el fondo del predio, posee una colindancia con varios predios destinados fundamentalmente a comercio, destacando el centro comercial San Carlos, los mismos que cuentan con zonificación de Zona de Reglamentación Especial - Comercio Zonal ZRE- CZ (e), separados por un lindero en línea quebrada de 18 tramos haciendo un total de 309.59 ml.



Foto 7: Vista de edificaciones colindantes parte posterior de uso comercial, esquina Av Eguren y Jr. Sinchi Roca



Foto 8: Vista de edificaciones colindantes parte posterior de uso comercial, Jr. Sinchi Roca



Foto 9: Vista de edificaciones colindantes parte posterior de uso comercial, esquina Jr. Sinchi Roca con Jr. Jose Galvez

Como se puede apreciar el sector donde se ubica el predio, presenta una vocación comercial, con más énfasis en los frentes de la avenida España con la esquina del Jr. Zela, todo el tramo colindante del Jr. Sinchi Roca, tanto a su lado izquierdo como en su lado posterior del predio, siendo que en los predios colindantes ubicados en la esquina de la Av. España y el Jr. Sinchi Roca predomina el uso mixto de Vivienda y Comercio, solo encontramos algunos pocos predios con uso de vivienda exclusiva en aquellos ubicados en el frente de la Avenida España comprendido entre el Jr Estete y e Jr. Junin, detrás de la muralla existente.

Así mismo el sector presenta un alto grado de comercio informal en el Jr. Sinchi Roca a espaldas del predio, que inclusive llega a congestionar la vía e impide el libre tránsito vehicular toda vez que este tramo de vía colinda con el terreno del Mercado Mayorista, de alta afluencia diaria, por parte de los usuarios.

Otro de los aspectos que carece este sector inmediato al predio, es la existencia de edificios de estacionamientos, toda vez que casi el 100% de los establecimientos comerciales carece de este servicio, de necesidad prioritaria para el uso comercial del sector, ocasionando que las vías públicas se aglomeren de vehículos que se cuadran y ocupan los carriles de las vías ocasionando congestión vehicular, problema permanente de este sector.

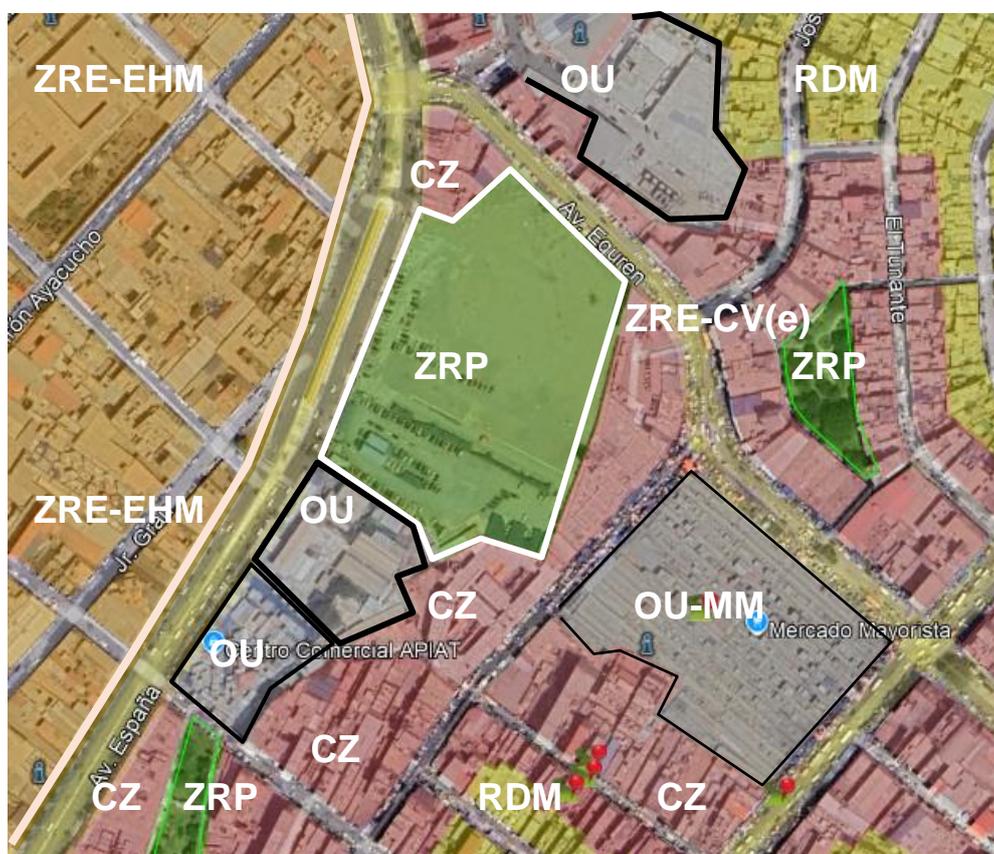


Imagen N° 05: Zonificación actual del entorno inmediato al Predio

2.3.3. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIABILIDAD

El asunto de ocupación de la provincia de Trujillo, en la actualidad está articulado por una red vial de nivel nacional, regional y local, que permite la conexión de la provincia en estos distintos niveles, con los demás sectores.

El terreno está ubicado en el extremo noreste del centro histórico y exactamente en la zona de amortiguamiento, el terreno colinda con dos vías importantes de la ciudad, son: La Av. España y Jr. Sinchi Roca (prolongación de la Av. María Eguren). Estas vías dan accesibilidad directa al predio en cuestión donde se edificara el futuro proyecto denominado: "CREACION DE LOS SERVICIOS CULTURALES PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS INDUSTRIAS CULTURALES Y LAS ARTES EN EL CENTRO CULTURAL REGIONAL LA LIBERTAD.

Para establecer los medios de conectividad vial del terreno debemos recordar que la av. España rodea el centro histórico, además la Av. América hace lo propio en la ciudad generando un primer y segundo anillo vial respectivamente. Lo que quiere decir, que, desde la Av. España, el terreno está vinculado al cualquier punto del centro histórico y se conecta de manera inmediata con los 4 puntos cardinales de la ciudad, considerando que la Av. España es el primer anillo vial circular que rodea el centro histórico y pasa por el terreno de manera tangencial en la zona noreste de dicho centro histórico.

Para el caso de la Av. España: Al terreno se arriba desde la Av. España y a su vez se llega a la Av. España de la siguiente manera:

Desde el Norte, por la Av. Nicolas de Piérola a Av. España y terreno.

Desde el sur, por la Av. Moche a Av. España y terreno; también, por la Av. 28 de Julio a la Av. España y terreno.

Desde el Oeste, por la Av. Juan Pablo II a la Av. España y terreno; también, por la Av. Larco a la Av. España y terreno.

Desde el Este, por la Av. Miraflores a la Av. España y terreno; también, por la Av. Perú a la Av. España y terreno.

Para el caso de la Av. América: Al terreno se arriba desde la Av. América o el segundo anillo vial de la ciudad a través de las mismas vías que salen de manera radial en la Av. España para cruzar la Av. América, y a su vez se llega a la Av. España de la siguiente manera:

Desde el Norte, por la Av. América, Av. Nicolas de Piérola a Av. España y terreno.

Desde el sur, por la Av. América, Av. Moche a Av. España y terreno.

Desde el Oeste, por la Av. América, Av. Juan Pablo II a la Av. España y terreno; también, por la Av. América, Av. Larco a la Av. España y terreno.

Desde el Este, por la Av. América, Av. Miraflores a la Av. España y terreno; también, por la Av. América, Av. Perú a la Av. España y terreno.

Ahora considerando que existen otras avenidas importantes que de manera indirecta conectan los ingresos y/o salidas a la ciudad, podríamos indicar como es que se llega al terreno del

futuro centro cultural, lo que quiere decir que desde los ingresos o salidas a la ciudad se puede acceder fácilmente, y esto sería de la siguiente manera:

Desde el Norte o salida a las ciudades de Chiclayo y Piura:

Se ingresa a la ciudad por la Av. Nicolás de Piérola con ruta al centro de la ciudad para llegar a la Av. España

Además, puede llegar a través de la Vía de Evitamiento para por la Av. Mansiche, Calle Salaverry y Av. España llegar al centro cultural, esta ruta conecta toda la parte noroeste de la ciudad.

Otra ruta que conecta la parte noroeste de la ciudad es por la vía de evitamiento Av. Mansiche y Av. Jesús de Nazaret para llegar a la Av. España.

Las Avenidas Enrique Vera y Tupac amaru también configuran vías conectan la parte noreste de la ciudad para que luego se acomete a la Av. España.

Todas estas avenidas nos llevan a la Carretera panamericana con dirección Chiclayo y Cajamarca.

Desde el Sur o salida a las ciudades de Chimbote y Lima:

Las vías importantes que desde el Sur de la ciudad acometen a la Av. América para luego ingresar hacia el centro de la ciudad, son: Av. María Eguren, Av. Francisco de Cella, Av. Francisco de Montesinos, Av. Gonzales Prada, Av. Moche, Av. La Marina y Av. La Perla; todas estas nos conectan con la Av. Prolongación la Marina que a su vez nos lleva a la Carretera Panamericana con dirección Lima.

Desde el Este o salida a las ciudades de Otuzco, Huamachuco y Santiago de Chuco:

Al ingresar a la ciudad desde el Este se llega a través de la Av. Industrial y desde ahí se puede ir hacia el centro de la ciudad.

Para llegar al centro histórico desde la Av. Industrial podemos acceder por la Av. Federico Villarreal para después coger la Av. Cesar Vallejo y a través de la Av. María Eguren llegar a la Av. España.

Otras avenidas que conectan desde la Av. Industrial o la Av. Federico Villarreal hacia el centro de la ciudad son: Avenid Ricardo Palma, Av. Contadores Av. Santa Cruz. Av. Miraflores, Av. Santa y Av. Perú.

Todas las Avenidas mencionadas nos llevan a la Av. Industrial que a su vez nos dirige a la Carretera de penetración a la sierra.

Especial mención a la Salida a las ciudades del Sur, ya que en esta misma ruta conectamos con el puerto de Salaverry que tiene un terminal marítimo que en futuro contendrá de manera regular arribos de buques de pasajeros.

Es por ello que el predio materia de estudio donde albergara al “Nuevo Centro Cultural Regional” tiene una ubicación importante y privilegiada, por la proximidad de la infraestructura vial, según se ha explicado en los párrafos anteriores.



PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE TRUJILLO 2020 - 2040
 EN EL MARCO DE LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS

COORDINADOR TÉCNICO: DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO DIRECCIÓN DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO (DUU)	MAPA: <h2 style="margin: 0;">SISTEMA VIAL PRIMARIO</h2>	
SUPERVISOR TÉCNICO: DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO DIRECCIÓN DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO (DUU)	PROYECCIÓN / DATUM / ZONA: Sistema de coordenadas : UTM Datum Horizontal : WGS 1984 Zona o Huso Horario : 17 Sur	
ELABORADO POR: MAVEK CONSULTORIA Y PROYECTYOS SAC	NOTA: Los límites político administrativos son referenciales, el PDM no define los mismos.	
UBICACIÓN: Región (Departamento) : LA LIBERTAD Provincia : TRUJILLO Distrito : TRUJILLO, VÍCTOR LARGO HERRERA, MOCHES, BALAVERRY, HUANCHACO, LA ESPERANZA, LUREDO, EL PORVENIR, FLORENCIA DE MORA	ESCALA DE PRESENTACIÓN: 1: 30,000	LÁMINA: <h1 style="margin: 0;">PE-3.4.1</h1>
FUENTE: Ministerio de Transportes y Comunicaciones (2017), Municipalidad Provincial de Trujillo (2020), Trabajo de campo (Febrero, 2020), Google Earth.	FECHA: Noviembre - 2020	

Imagen N° 06: Información Parcial del Mapa de "Sistema Vial Primario", Lamina PE-3.4.1, del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040

b. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE y ALCANTARILLADO: Podemos mencionar que, el predio materia de estudio cuenta con los servicios de agua potable y alcantarillado, que es administrado por SEDALIB.

A la fecha el inmueble cuenta con servicio de agua potable y alcantarillado, abastecido por SEDALIB S.A., con numero de Código de suministro 09060109620. (se adjunta copia de recibo).

Las conexiones de Agua potable y alcantarillado han sido ejecutadas, por la empresa SEDALIB S.A., y tienen una antigüedad mayor a los 20 años.

SEDALIB S.A.
 RUTA: 10001 - 23383
 RECIBO: S106-21367177-17
 CODIGO: 09060109620 ✓

GOB. REG. LA LIBERTAD - PROIND ✓
 AV ESPAÑA 1800
 URBA CHICAGO

Ref.:
 R.U.C.: 20440374248
 Horario: 03:00:00 Hrs - 22:45:00 Hrs
 Frecuencia: Diario Horas: 14.00 Dias/Semanas: 7.00
 MEDIDOR: 2503651 TARIFA: C01 T/S: 1
 LECTURA ACTUAL: 25674 - 27/08/2023
 LECTURA ANTERIOR: 25482 - 27/07/2023
 CONSUMO M3: 00000192

FACTURACION DE: **SETIEMBRE** ✓
 FECHA DE EMISION: **01/09/2023**

CONSUMOS MENSUALES (en m3)

SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AUG	SET
200	220	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

Nº	CONCEPTOS	1º RANGO	2º RANGO	3º RANGO	IMPORTE
1	SERVICIO DE AGUA				1,512.88
2	SERVICIO ALCANTARILLADO				864.58
3	CARGO FIJO				4.71
4	INTERESES MORATORIOS - Nº 1 / 1 - 26189347				7.61
SUBTOTAL:					2,389.78
I.G.V. (18%):					428.79
SALDO REDONDEO AL MES ANTERIOR:					0.00
REDONDEO MES ACTUAL:					0.03
TOTAL RECIBO SETIEMBRE 2023					2,818.60

SEGUNDO ORIGINAL
 SON: DOS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO Y 60/100 SOLES

Estimado Cliente: **PAGUE SU RECIBO Y EVITE INTERESES MORATORIOS**

TOTAL A PAGAR: **S/ 2,818.60**
 F. VENC.: 14/09/2023

2.3.8. ASPECTO FÍSICO - NATURAL

✓ **TOPOGRAFIA - CLIMA**

El terreno presenta una topografía llana, esto porque presenta pendientes menores al 2%. El Distrito de Trujillo, posee un clima moderado a cálido, con muy pocas precipitaciones. La tipología del clima comprende la costa hasta los 2,000 msnm, y por lo cual determina su carácter árido-tropical, siendo la mayor parte del año cálido seco y donde la temperatura máxima en verano alcanza los 30oC. y la temperatura mínima en invierno es de 15oC. No obstante, cuando se presenta el fenómeno de El Niño, el clima varía, aumenta el nivel de precipitaciones y la temperatura se puede elevar.

✓ **HIDROLOGIA Y SUELOS**

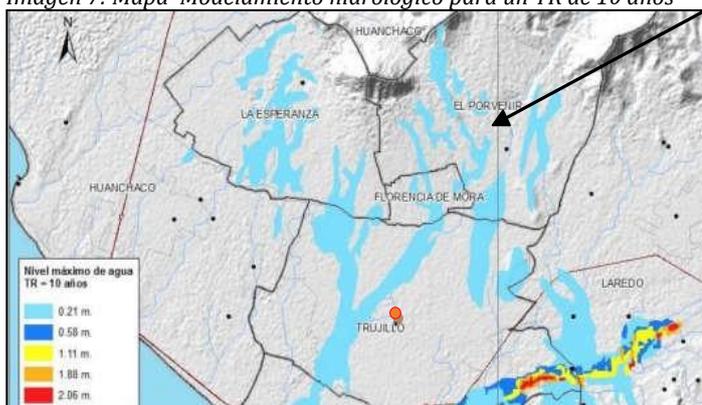
El terreno se encuentra alejado de la faja marginal de la quebrada León Río Seco, y de la Quebrada de San Idelfonso, siendo esta la que en épocas de lluvias intensas producen escurrimientos de agua, presentando así peligro a los centros poblados más próximos MÁS NO al terreno del estudio.

Distrito de Trujillo, tiene una topografía uniforme y de pendientes mínima y está comprendida entre las cotas sobre el nivel del mar de 34 metros a los 627msnm (Sinia.minam.gob.pe). El suelo está conformado por suelos aluviales, de drenaje libre. (Sinia.minam.gob.pe).

La inundación fluvial esa estrechamente asociado a los procesos de modelado terrestre que se generan producto de la colmatación de los causes de los ríos, afectando a las terrazas bajas inundables compuesto de material fluvio aluvial.

El sector de estudio no presenta este tipo de peligro.

Imagen 7: Mapa Modelamiento hidrológico para un TR de 10 años

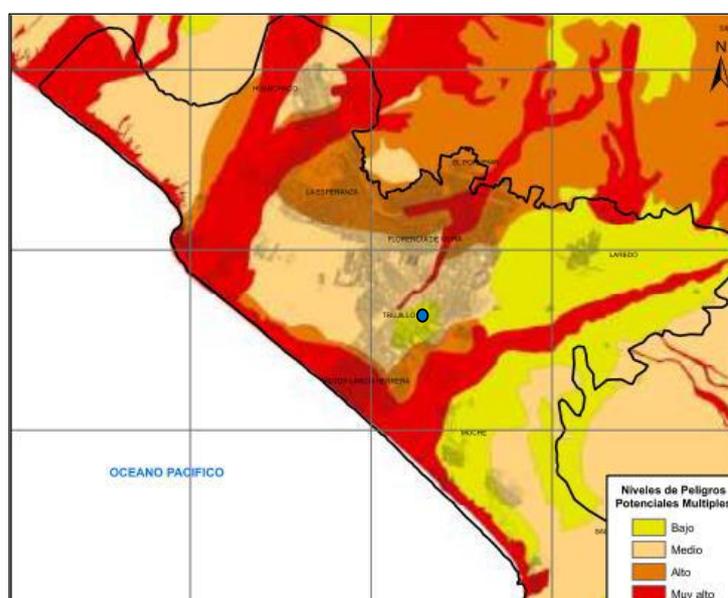


Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020-2040

✓ FENÓMENOS NATURALES

Según el Plano de Peligros Potenciales Múltiples, aprobado por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDUM) 2020 - 2040, el predio en cuestión, se ubica en área de baja vulnerabilidad ante los riesgos por deslizamientos en la zona de laderas, desbordes e inundación en las quebradas (Río Seco, San Idelfonso, San Carlos) generado a partir de altos niveles de precipitaciones pluviales.

Imagen 8: Mapa de Peligros Potenciales Múltiples



Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020-2040

2.4. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

2.4.1. POBLACION TOTAL Y DINAMICA DEMOGRÁFICA

Tomando como referencia el censo del año 2017 realizado por el INEI, la población del Departamento de La Libertad fue de 1 778,080 habitantes de los cuales 867,936 son varones y 910,144 son mujeres. Por otro lado, vale indicar que la Provincia de Trujillo tenía una población de 970,016 habitantes, de los cuales 466,966 son varones y 503,050 son mujeres.

✓ **CARACTERÍSTICAS SOCIALES**

La metrópoli de Trujillo, ha incrementado su población producto de las migraciones de población provenientes de las distintas provincias de la sierra Liberteña, principalmente de las ciudades de Otuzco, Gran Chimú, Huamachuco, entre otras. Este desplazamiento poblacional se debe al desarrollo Industrial, agrícola, mejores oportunidades académicas y otras actividades que propiciaron la migración hacia la metrópoli trujillana.

2.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICOS

La metrópoli de Trujillo, ha incrementado su población producto de las migraciones de población provenientes de las distintas provincias de la sierra Liberteña, principalmente de las ciudades de Otuzco, Gran Chimú, Huamachuco, entre otras. Este desplazamiento poblacional se debe al desarrollo Industrial, agrícola, mejores oportunidades académicas y otras actividades que propiciaron la migración hacia la metrópoli trujillana.

La actividad económica predominante en Trujillo es variada, fundamentalmente en el sector terciario. Desarrollando servicios, actividades de industria del cuero y calzado, así mismo actividades relacionadas a la agroindustria al comercio entre otras actividades, que favorece el desarrollo de la metrópoli.

2.6. ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ACTUAL

Según Zonificación y Uso de Suelo asignada por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020-2040, el área de intervención materia de estudio presenta la siguiente zonificación:

2.6.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL

✓ **POLIGONO DE INTERVENCIÓN**

- **Lote Nº 01: Otros Usos (OU)** : Área ocupada por el Centro Regional de Capacitación del Gobierno Regional La Libertad, CERCAP
- **Lote Nº 02: Zona de Recreación Publica (ZRP)** : Area ocupada por un establecimiento de estacionamiento administrado por el GRLL.

De acuerdo al **Certificado de Zonificación, Vías y cargas Metropolitanas nº 009-2025-MT-SGHU, de fecha del 07 de Enero del 2025**, establece en su acápite D:

✓ De acuerdo al Reglamento de Desarrollo Urbano, aprobado por O.M. Nº 001-2012-MPT (Página 23) / CAPITULO VIII ZONAS DE RECREACION PUBLICA.

○ **Zona de Recreación Pública ZRP**

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos infantiles y similares.

✓ De acuerdo al Reglamento de Zonificación General de uso de suelo del Conyinuuo Urbano de Trujillo, aprobado por O.M. Nº 31-2006-MPT (Página 5) 7 Art. 7 Definición de Usos – CAPITULO I NORMAS GENERALES, DEFINICIONES Y USOS.

○ **Equipamiento**

○ **Zona de Usos Especiales (OU)**

Están constituidos por los usos relacionados con la actividad político administrativo e Institucional (OU) y los servicios públicos complementarios (educación, salud). Se rigen por los parámetros correspondientes a la zona residencial o comercial predominante en su entorno.

2.7. USO Y ACTIVIDADES ACTUALES SEGÚN PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE TRUJILLO (PDM) 2020-2040

La zona de estudio corresponde a un área de terreno que actualmente se encuentra ocupado por en parte por el Centro Regional de Capacitación del Gobierno Regional La Libertad, CERCAP y la otra por un establecimiento de estacionamiento administrado por el GRLL.

Cabe indicar que el predio en cuestión no cuenta con Habilitación Urbana aprobada, y su entorno inmediato tiene vocación comercial, con más énfasis en los frentes de la avenida España y el Jr. Sinchi Roca, tanto a su lado izquierdo como en su lado posterior del predio. No obstante dado a su ubicación estratégica su acceso al mismo se puede realizar desde cualquier sector residencial de la ciudad.

Las Zonas colindantes a la zona de estudio ubicada cerca al predio materia de estudio:

- Zona de recreación Pública y Zona de usos especiales (OU): Plazuela Gonzales Prada, Plaza de Armas y plazuelas del Centro Histórico y un área de OU que ocupaba la Ex Plaza de Toros.

- Zona urbana residencial: El predio se encuentra próximo a todas las urbanizaciones residenciales de nuestra Ciudad, de fácil acceso.

- Salud : muy próximo al Hospital Belén, así como al Centro Medico Pacifico del Norte entre otros.

- Educación: muy cercano a establecimiento emblemáticos como el Colegio Nacional Santa Rosa, I.E. Alcides Carreño, Colegio Nacional Modelo, C.E. Acharan, entre otros.
- Zona Industrial: Por la izquierda y por el frente, tenemos colindancia con zona industrial (Gran industria y pesada pesada), vale indicar que se encuentra separada por la Av. 2 y por la Calle 2.
- Recreación: muy cercano a la Piscina Gildemeister, Complejo Deportivo Chan Chan, Complejo Mansiche entre otros.
- Zona Institucional, Administrativa y Financiera: dado su cercanía al Centro Histórico de la Ciudad, donde se aloja las principales sedes administrativas y financieras.

En tal sentido la modificación de la zonificación y uso de suelo que se propone, significa un aporte importante a la población de la Provincia de Trujillo y toda La Región La Libertad, que ahora contarán y podrán usar las instalaciones del “Centro Cultural Regional”.

Se propone la modificación de la zonificación destinadas a Zona de Recreación Publica (ZRP), a Parque Zonal Metropolitano (PZ-M), manteniendo la zonificación de Otros Usos (OU), lo que permitirá mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Provincia de Trujillo, el Departamento de La Libertad.

2.8. ESTADO ACTUAL DEL TERRENO

El terreno se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de La Libertad, en virtud de la P.E. N° 03116565, la cual consta de 1 solo predio con un área de 28,944.03m². Estando pendiente la habilitación urbana.

El vigente Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020-2040, indica que el predio de estudio se encuentra zonificado cuenta con dos zonificaciones: Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Publica (ZRP), la cual limita su uso, es por ello que para poder realizar el proyecto de interés regional denominado: “CREACION DE LOS SERVICIOS CULTURALES PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS INDUSTRIAS CULTURALES Y LAS ARTES EN EL CENTRO CULTURAL REGIONAL LA LIBERTAD, DISTRITO DE TRUJILLO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD”, se desea modificar la zonificación a: Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M).

En la actualidad el predio viene siendo ocupado por el Centro Regional de Capacitación del Gobierno Regional La Libertad, CERCAP, habiéndose previsto su traslado a otro establecimiento de propiedad del GRLL, dado que se ha previsto su demolición total del mismo (zonificación: OU), además de dicho establecimiento viene funcionando una cochera de vehículos, administrado por el GRLL, con una capacidad de 250 vehículos, (zonificación: ZRP), la misma que presenta edificaciones de uso temporal que serán retiradas para que permitan la ejecución de tan importante equipamiento cultural.

El estado de las vías que colindan con el predio, son de óptimo estado, toda vez que el predio se ubica en una importante localización de nuestra ciudad, presentando veredas y calzadas en buen estado, tanto la Av. España como el Jr. Sinchi Roca.



Foto N° 09: Vista del Establecimiento Centro de Capacitación - PROIND / GRL, frente Av. España



Foto N° 10: Vista del Establecimiento Centro de Capacitación - PROIND / GRL, parte de la MURALLA, frente Av. España y Jr. Grau



Foto N° 11: Vista del ingreso del Establecimiento Centro de Capacitación - PROIND / GRL, parte de la MURALLA,



Foto N° 12: Vista del Establecimiento TERRENO USO COCHERA, colindante con viviendas y comercios con frente a la MURALLA, en la Av. España



Foto N° 13: Vista Esquina Av. España y Jr. Sinchi Roca, locales comerciales



Foto N° 14: Vista Jr. Sinchi Roca, totalmente cerrado con muro de adobe.

2.9. DETERMINACIÓN DEL PELIGRO

2.9.1. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE OCURRENCIA

Para esta etapa se elaboró un registro de determinación de ámbitos de ocurrencia según estudios previos, realizados por entidades técnicas como CENEPRED. Así mismo, se presenta el análisis realizado a través de la plataforma de Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Desastres – SIGRID.

Según el plano de Zonificación de susceptibilidad a huaicos e inundación fluvial de la Ciudad de Trujillo, entre las áreas de posible afectación a huaicos e inundación fluvial, el predio materia de estudio, se encuentra con el grado bajo; el predio se encuentra fuera de la zona de riesgo no mitigable. Ambos puntos detallados anteriormente permiten considerar como un aspecto favorable al presente estudio y como antecedente de relevancia que permite contemplar una visión previa del predio donde se realizará el “Centro Cultural Regional de Trujillo” y su contexto.

Mediante este estudio se analizaron la susceptibilidad a huaicos e inundación fluvial; y los Peligros geológicos y geo hidrológicos detonados por El Niño Costero 2017 en la Región La Libertad-Cajamarca: Análisis geológico, geomorfológico y de peligros en la Ciudad de Trujillo.

Se describen las características generales del área de estudio y se desarrolla todo el análisis en base a factores y aspectos que permiten la determinación del peligro, vulnerabilidad y como respuesta, el riesgo que puede alcanzar el predio. A través de estos análisis, se identificará si existe o no riesgo con sus respectivas conclusiones y recomendaciones.

ÁREAS DE EXPOSICIÓN

De acuerdo con la información recopilada de diferentes informes técnicos y/o estudios (Plano de rutas de evacuación y áreas de evacuación de la quebrada del León y Río Seco, quebrada de San Idelfonso, Quebrada de San Carlos) ejecutados por diferentes entidades se delimita el área de exposición ante fenómenos que pueden causar inundaciones.

De acuerdo con la afectación y/o grado de exposición del predio, que ante este peligro se determina que el predio en mención, no se encuentra expuesto ante inundaciones.

FAJAS MARGINALES

El objetivo de la faja marginal, básicamente, es para darle sostenimiento a los ríos, puesto que con el tiempo estos ríos acumulan escombros, basura, entre otros, que hacen que su

recorrido se estreche y estos escombros sean llevados con el flujo del agua cuando se producen fenómenos afectando de tal manera a la población. Entonces, mediante estas fajas marginales se permite realizar el mantenimiento a estas áreas y reducir el riesgo de la población y sus inmuebles.

En este caso, el predio denominado donde se realizará el “Centro cultural Regional de Trujillo”, se encuentra fuera del área perteneciente a la faja marginal de la quebrada del León y Río Seco, quebrada de San Idelfonso y Quebrada de San Carlos.

ÁREAS AFECTADAS POR EL FENÓMENO DEL NIÑO COSTERO 2017

El Fenómeno del Niño Costero fue uno de los últimos desastres naturales de gran impacto registrados a nivel nacional, regional y local, siendo los distritos de Huanchaco, Trujillo y Buenos Aires los más afectados por las intensas lluvias.

Según el INFORME DE EMERGENCIA N° 746 -19/09/2017/COEN- INDECI, refiere que, en la Provincia de Trujillo al cual pertenecen los Distritos arriba mencionados, se registraron 50,034 personas damnificadas, 7,217 viviendas colapsadas y 83,109 viviendas afectadas. Además, se causaron daños a la infraestructura del sector transporte, 161.7 Km de carreteras afectadas y 16.72 km caminos rurales destruidos.

Sin embargo, pese a estos indicadores y de acuerdo a la información recopilada y registrada en el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres (SIGRID), el predio donde se ubica al “Centro Cultural Regional de Trujillo” no forma parte del área de inundación a causa del Fenómeno del Niño Costero

Sin embargo, pese a estos indicadores y de acuerdo a la información compilada y registrada en el SIGRID, el sub sector no forma parte del área de inundación a causa del Fenómeno del Niño Costero en el año 2017.

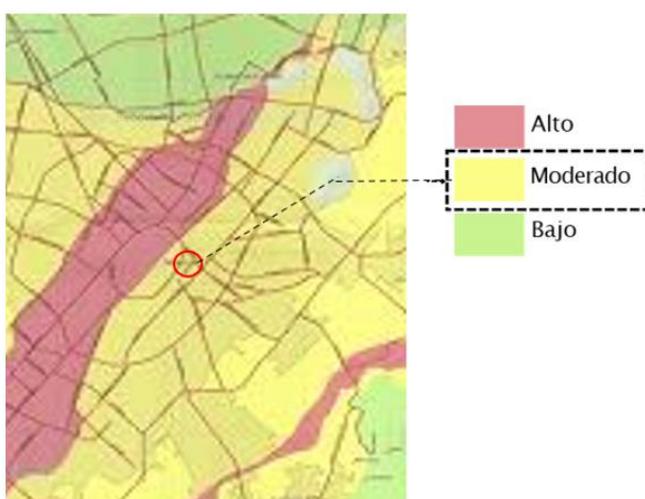


Imagen 9: Zonificación de susceptibilidad a huaicos e inundación fluvial de la Ciudad de Trujillo. Fuente : SIGRID

2.9.2. RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

A nivel regional, en La Libertad se suscitan fenómenos naturales a causa de excesos de lluvia, heladas y producto del fenómeno del Niño y La Niña.

De manera específica, se muestra información hidrográfica, geográfica y geofísica del predio materia de estudio, sistematizada por el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos de Desastres (SIGRID) u otras fuentes según sea el caso, la cual fue proporcionada por gobiernos regionales, locales e instituciones técnico- científicas.

Por su hidrografía, el área en estudio se ubica dentro de la cuenca denominada Intercuenca 137719, perteneciente a la Región Hidrográfica del Pacífico y a la Unidad Hidrográfica 13771.

De acuerdo con la Red Hidrográfica según la Carta Nacional 1/100 000 del Instituto Geográfico Nacional (IGN), el terreno en estudio se encuentra muy distante al área de intervención de la quebrada del León y Río Seco, quebrada de San Idelfonso, Quebrada de San Carlos; por lo que, no pueden afectar de manera directa e indirectamente al predio.

2.9.7. CONCLUSIONES

2.9.7.1. CONCLUSIONES

- Se determinó que el predio materia de estudio tiene un grado bajo de susceptibilidad a huaicos e inundaciones fluviales (se considera que no es vulnerable).
- Se determinó la lejanía del predio materia de estudio con la faja marginal de la quebrada león - Río Seco, quebrada de San Idelfonso, Quebrada de San Carlos.

Cuadro N° 4: Ámbito Geográfico Expuesto

FENÓMENO	ÁMBITO GEOGRÁFICO EXPUESTO (NIVEL REGIONAL)																											
	UCAYALI	TUMBES	TACNA	SAN MARTÍN	PUNO	PIURA	PASCO	MOQUEGUA	MADRE DE DIOS	LORETO	LIMA	LAMBAYEQUE	LA LIBERTAD	JUNÍN	ICA	HUÁNUCO	HUANCAVELICA	CUSCO	CALLAO	CAJAMARCA	AYACUCHO	AREQUIPA	APURÍMAC	ANCASH	AMAZONAS			
Exceso de lluvias																												
Déficit de lluvias																												
Heladas																												
Friaje																												
Sismos																												
Tsunami																												
Erupción Volcánica																												
El Niño																												
La Niña																												

Fuente: INDECI-PROGRAMA

4. PROPUESTA: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO

3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

- ✓ Transparentar la zonificación otorgada, respecto al régimen de la propiedad del predio, otorgándole la zonificación de Parque Zonal Metropolitano (PZ-M), en vez Zona de Recreación Pública (ZRP), toda vez que esta última zonificación se les asigna a los lotes que constituyen Aportes Reglamentarios de Recreación Pública producto de un proceso de Habilitación Urbana, siendo que la condición del predio es aún rural (sin proceso de HU), correspondiéndole asignarle una zonificación como Carga de Equipamiento Metropolitano, toda vez que se trata de una propiedad privada a nombre del Gobierno Regional de La Libertad.
- ✓ Definir las áreas de cada zonificación que contiene el predio, toda vez que presenta dos zonificaciones, siendo necesario su adecuación perimetral de los mismo a fin que contribuyan con el desarrollo del Proyecto del citado Equipamiento Cultural, manteniendo las áreas descritas en el Plano de Zonificación vigente.
- ✓ Buscar consolidar la zona de estudio, dotándolo de la zonificación y uso necesario, para orientarlos hacia el desarrollo de un proyecto de equipamiento cultural, aprovechando las características físicas del terreno para la convivencia armoniosa con el Centro Histórico de Trujillo y de esa forma se puedan complementar entre ellas, proyectando una adecuada infraestructura urbana.
- ✓ Contar con una Equipamiento Cultura de envergadura regional de calidad, que pueda suplir las necesidades de la población, en temas de cultura y de esparcimiento pasivo, también generar más puestos de trabajo y brindar una calidad de vida aceptable para los pobladores del Departamento de la Libertad, puesto que la modificación de la zonificación permitirá realizar un proyecto de interés regional, mediante el cual será viable la inversión por parte del estado en el desarrollo de infraestructura cultural acorde a la normatividad vigente.
- ✓ Fortalecer la estructura cultural en la Provincia de Trujillo y por ende en el Departamento de la Libertad, permitiendo el bienestar de la población liberteña, convirtiendo este Equipamiento Cultural en ser el pionero en cuanto a infraestructura moderna con uso de tecnologías de vanguardia en todo el norte de nuestro País.

3.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ: Ley de leyes, todos tienen derecho a la protección de su salud, la del medio familiar y la de la comunidad, así como el deber de contribuir a su promoción y defensa. La persona incapacitada para velar por sí misma a causa de una deficiencia física o mental tiene derecho al respeto de su dignidad y a un régimen legal de protección, atención, readaptación y seguridad. El estado promueve políticas en favor de la salud mental.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ: Artículo N°195, en el que se indica que las municipalidades provinciales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

CÓDIGO CIVIL: Artículo N°957, en el cual indica que la propiedad predial que sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas.

LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES – LEY 2792: En sus artículos 65, 73 y 79, que establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE – D.S. 012-2022-VIVIENDA: Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano propicia:

- La ocupación nacional y sostenible del territorio.
- La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención de riesgos y contingencias físico ambientales.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la intervención inmobiliaria.
- La eficiente dotación de servicios a la población.

LEY N° 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE: Aprobado el 13 de octubre de 2005, define los principios y las normas básicas para conservación del Medio Ambiente

sostenible, de los recursos naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES: RNE de fecha 04/11/2021 en el capítulo V artículos del 37 al 42 establece “En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un “Planeamiento Integral” que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

DECRETO SUPREMO N°012-2022-VIVIENDA: ARTÍCULO N° 122: La modificación específica de la zonificación puede ser aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente en los siguientes supuestos:

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

- 1. Proyectos de inversión declarados de 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 del riesgo.*

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

LEY N°27972: Ley Orgánica de Municipalidades, Título V, Capítulo I y II.

PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE TRUJILLO 2020-2040: Aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT donde se establece siguientes objetivos:

- Ocupación ordenada del suelo.
- Prevención del riesgo (Identificación y Alternativas de Mitigación).
- Sostenibilidad del desarrollo de la ciudad.
- Calidad de la Inversión Pública.

Vale indicar que El Plan de Desarrollo Metropolitano, es un instrumento técnico – normativo, que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas de la ciudad de Trujillo, cuyas interrelaciones forman una continuidad física, social y económica, con una población total mayor a 500,000 habitantes.

3.3. SUSTENTO TECNICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

4.3.1. PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN:

ZONIFICACION ACTUAL:

En función al Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, aprobado por Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, de fecha 02-12-2021, en su **Mapa de “Zonificación de los Usos de Suelo”, Lamina PE-3.7.1**, establecen que el predio objeto del presente estudio, tiene las siguientes zonificaciones:

- **Lote N° 01: Otros Usos (OU)**, con un área aproximada de 5,897.27m² ubicado dentro del predio, con frente a la Avenida España, colindante con terrenos del Centro Comercial APIAT.
- **Lote N° 02: Zona de Recreación Publica (ZRP)**, con un área aproximada de 23,046.76m² ubicado dentro del predio, con frente a la Avenida España y al Jr. Sinchi Roca (Prolongación Av. Eguren).

PROPUESTA DE ZONIFIACION - SUSTENTO TECNICO Y JUSTIFICACION:

A la fecha el predio No ha pasado por un proceso de Habilitación Urbana, siendo su condición actual de ser considerado un predio “rustico”, según lo detalla el Certificado de Zonificación, Vías y cargas Metropolitanas N° 009-2025-MT-SGHU, de fecha del 07 de Enero del 2025, emitido por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, especificando en dese mismo documento que las zonificaciones establecidas en el por lo que las zonificaciones establecidas Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, se tratan de Cargas de Equipamientos Metropolitanos, y no de aportes reglamentarios producto de un proceso de habilitación (los cuales pasan a propiedad de las Municipalidades y por ende a su administración de las mismas), por lo que, al tratarse de Cargas de Equipamientos Metropolitanos sobre terrenos de propiedad privada (en este caso de propiedad del Gobierno Regional de La libertad) **su equivalente a la zonificación compatible con los mismos es:**

- **Lote N° 01:**

Otros Usos (OU) pasaría a :.....**Carga Metropolitana: Otros Usos (OU)**, con un área aproximada de 5,892.80m² ubicado dentro del predio, con frente a la Avenida España, colindante con terrenos del Centro Comercial APIAT.

- **Lote N° 02:**

Zona de Recreación Publica (ZRP), pasaría a :....**Carga Metropolitana: Parque Zonal Metropolitano (PZ-M)**, con un área aproximada de 23,051.23m² ubicado dentro del predio, con frente a la Avenida España y al Jr. Sinchi Roca (Prolongación Av. Eguren).

Así mismo, es importante señalar que desde los primeros Planes Urbanos del Continuo Urbano de Trujillo, este predio ha sido concebido siempre como un lugar para albergar un equipamiento de envergadura metropolitana, relaciona a usos de Recreación pasiva, dado su tamaño y ubicación de gran importancia para nuestra Ciudad de Trujillo, colindante con nuestro Centro Histórico y no la de cumplir una función de un parques públicos (ZRP) cuya finalidad es solo la atención de su entorno inmediato. En ese sentido es de urgencia su actualización de dicha zonificación, y ser asignado como carga un Equipamiento Metropolitano: **Parque Zonal Metropolitano (PZ-M)**.

4.3.2. **EVALUACION DE IMPACTOS:**

En merito a lo establecido en el art. 123.2 del **D.S. N° 012-2022-VIVIENDA**, se debe incluir el análisis de impacto sobre los predios vecinos, siendo estos los que se ubican en la misma manzana del predio materia del presente estudio, así como los lotes colindantes y aquello que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

En ese sentido se ha procedido a identificarlos mediante el plano catastral del contexto inmediato al predio, estableciendo que son 74 los lotes que calzan con dichas características, según se muestra en el gráfico adjunto, donde se detalla su uso de suelo predominante:

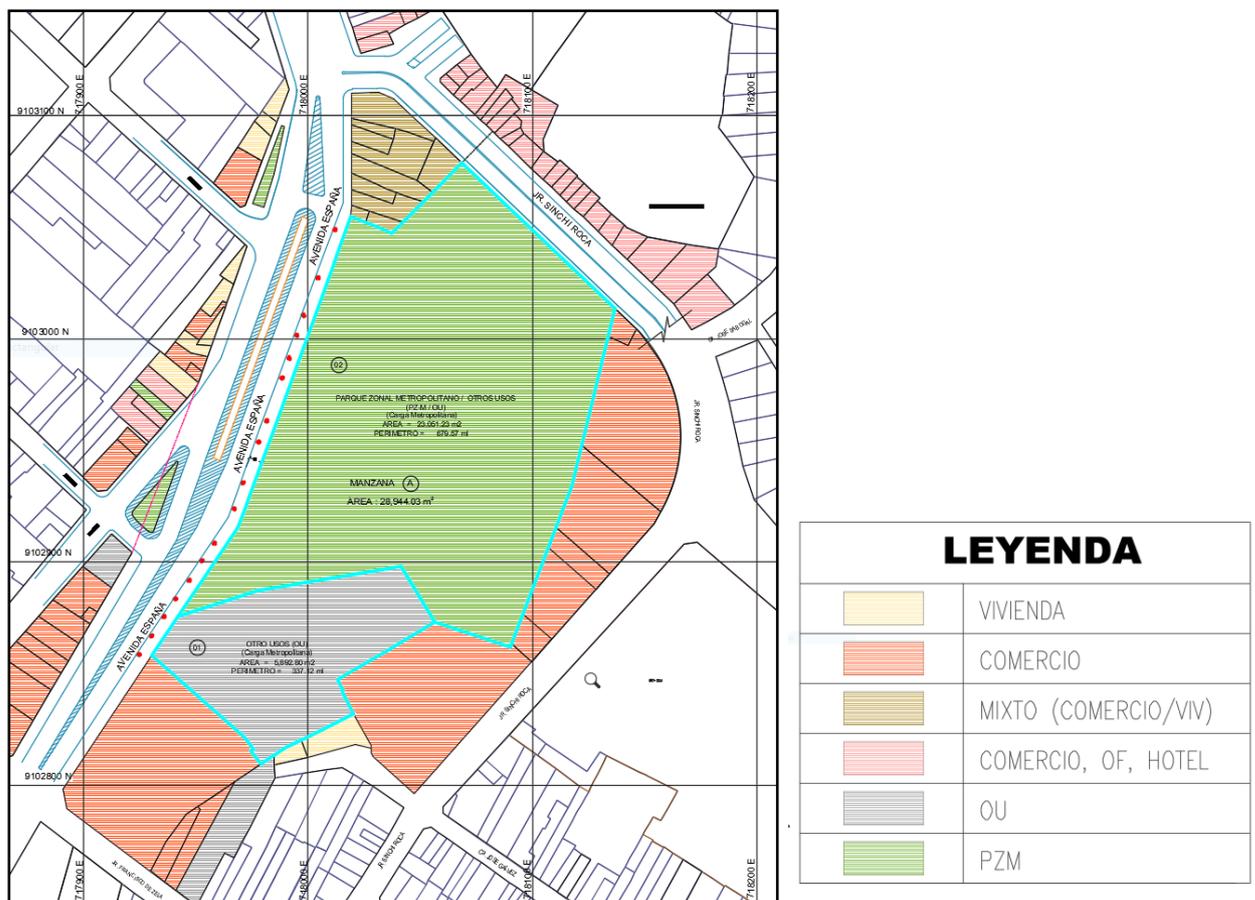


Imagen N° 10: Lotes materia de análisis sobre impacto producto de la modificación de zonificación

Como se aprecia estos lotes en su mayoría cuenta con un alto grado de consolidación, con vocación comercial acorde a su zonificación predominante de Comercio Zonal, dado a su cercanía al Mercado Mayorista y Anexos, así como a Centros Comerciales, como San Carlos, Zona Franca, el APIAT, Plaza de Toros, los cuales se verán favorecidos con la consolidación de este Equipamiento Cultural y de Esparcimiento pasivo que años lo anhela, en bien de nuestra Ciudad.

A fin de poder medir los impactos que pueden generar la modificación de zonificación solicitada, respecto a pasar a tener una zonificación distinta a la vigente, es necesario recurrir a las definiciones de las mismas, que se encuentran detalladas en Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, Título V.- ZONIFICACIÓN DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO, CAPITULO XII: ALCANCES Y DEFINICIONES, Art. 59 : *Otros Usos Especiales son:....*

Recreación Publica ZRP

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

Parque Zonal Zonas dedicadas a actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios, para uso público irrestricto.

- Parque Zonal Metropolitano **PZ-M**

- Parque Zonal de Barrio **PZ-B**

En ese sentido y visto las descripciones de ambas zonificaciones, se puede concluir que los impactos que se podrían generar a los predios vecinos son nulos o no sustanciales por cuanto las actividades permisibles a realizarse en ambas zonificaciones son las mismas. Siendo la única diferencia la administración del espacio, dado que para un predio con zonificación de Zona de Recreación Publica (ZRP), como su propio nombre lo dice es de orden público, abierto, de uso libre y de administración Municipal, mientras que una Carga Metropolitana de Parque Zonal Metropolitano (PZ-M) su administración esta a cargo del propietario, siendo en este caso el Gobierno Regional de La Libertad.

3.3.3. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN VERTICAL:

Con la finalidad de garantizar las condiciones para la adecuada gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios destinados a Parque Zonales o de Recreación Pública, se propone regular a estos predios para ejecutar proyectos urbano – arquitectónicos de estacionamiento en sótanos, **en adecuación a lo previsto Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA referida a la conformación vertical del componente físico espacial con la asignación de doble zonificación, según se señala en su :**

TÍTULO V, CONFORMACIÓN FÍSICO ESPACIAL TÍTULO V, CONFORMACIÓN FÍSICO ESPACIAL DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE: CONFORMACIÓN VERTICAL DEL COMPONENTE FÍSICO ESPACIAL.

***Artículo 111.- Conformación vertical del componente físico espacial;** establece lo siguiente: La conformación vertical del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:*

***1. Suelo:** Espacio físico en donde se producen las actividades que la ciudadanía lleva a cabo, en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental. Sirve como plataforma para las actividades humanas en la que se construyen edificaciones, infraestructura, viviendas, equipamiento urbano, industrias, vías de comunicación. Delimita áreas de recreación, de protección ambiental, de explotación agraria, de seguridad física ante desastres, entre otros.*

***2. Subsuelo:** Porción de área que se proyecta debajo del suelo, que se prolonga de manera imaginaria, proyectando los planos laterales de la superficie, con las limitaciones legales correspondientes.*

***3. Sobresuelo:** Porción de área que se proyecta encima del suelo, para el crecimiento vertical de la edificación con la finalidad urbanística de un mejor aprovechamiento del suelo y con las limitaciones legales correspondientes.*

Artículo 112.- Derecho de propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo

112.1. La propiedad del suelo se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho y con las limitaciones legales correspondientes.

.../112.3. El subsuelo o el sobresuelo urbano pueden pertenecer, total o parcialmente, a un propietario distinto al dueño del suelo.

112.4. El ejercicio del derecho de propiedad sobre el suelo, subsuelo o sobresuelo se encuentra sujeto a las limitaciones urbanísticas que se establezcan a través de la normativa de la materia.

112.5. La posibilidad de disponer del potencial edificatorio sobre la propiedad predial se regula por las normas en materia urbanística y edificatoria, las normas que regulan el Patrimonio Cultural de la Nación, las limitaciones establecidas por normativa especial, emitida por el Gobierno Nacional o los Gobiernos Locales, y las disposiciones establecidas en los Instrumentos de Planificación Urbana.

Proponiéndose:

- **Zonificación del Lote N° 02:**

Parque Zonal Metropolitano (PZ-M) en Suelo y Otros Usos (OU) en Sub Suelo.

Zonificación conceptuada para áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana que a nivel de **SUELO** están destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas **activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles, bulevares y similares, así como las que estable la norma para Parques Zonales y a nivel de SUBSUELO a la realización exclusiva de actividades de estacionamiento y/o equipamiento urbano con sus respectivos servicios que amerite.**

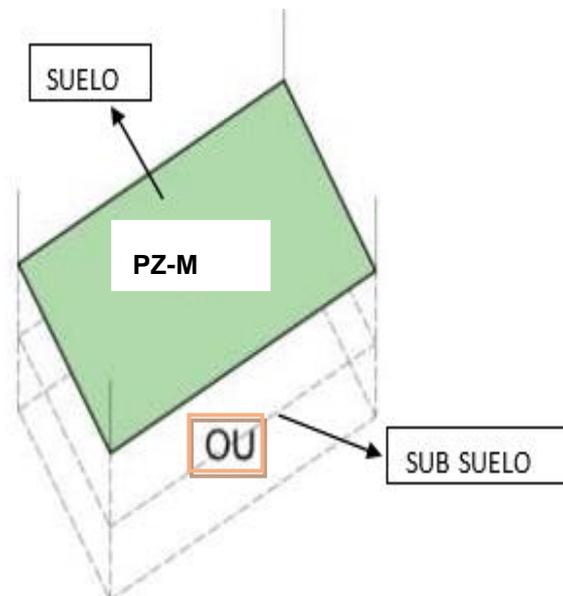


Imagen N° 11: Esquema de propuesta de desarrollo de zonificación vertical,
Suelo y Sub Suelo

4.3.3. ESQUEMA VIAL:

El Plano “Secciones Viales del Sistema Vial Metropolitano” signado con lámina PE-3.4.2, del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, consigna que el predio colinda con las siguientes Vías Metropolitanas:

- VIA ARTERIAL : Av. España.

- VIA COLECTORA: Jr. Sinchi Roca

Sin embargo, en dicho Plano no se consigna el detalle de dichas secciones, toda vez que se trata de zonas urbanas consolidadas, debiéndose respetar las secciones viales y su detalle de su componentes viales según consta en la realidad física de las vías metropolitanas mencionadas.



Imagen N° 12: Plano “Secciones Viales del Sistema Vial Metropolitano” signado con lámina PE-3.4.2, del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040

Tratándose de un sector ubicado en la zona antigua de la Ciudad, el mismo que presenta una consolidación urbanística, con vías con obras culminadas es que se propone que las secciones viales en los tramos que colinda con el predio rustico materia del presente estudio de Planeamiento Urbano se mantengan según las secciones existentes, de las mencionadas vías metropolitanas, según se plasma en el **Plano U-4**, considerando para la Avenida España tres secciones distintas, toda vez presenta diferencia en su trazado, estableciéndose tres secciones:

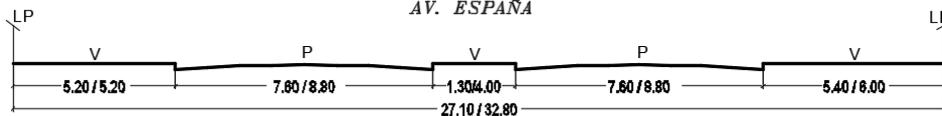
- Corte 1-1 : Tramo de la Avenida España, ubicado entre la Calle Zela y el Jr. Colon, con una sección variable que va desde 27.10ml a 32.80 ml de sección.
- Corte 2-2: Tramo de la Avenida España, ubicado entre el Jr. Colon y el Jr. Estete, con una sección variable que va desde 38.60ml a 39.10 ml de sección.
- Corte 3-3: Tramo de la Avenida España, ubicado entre el Jr. Estete y el Jr. Sinchi Roca, con una sección variable que va desde 45.80 ml a 28.60 de sección.

Y para el Jr. Sinchi Roca se estable una sección variable que desde 19.60 a 19.90 ml de sección, según se plasma en el siguiente detalle:

SECCIONES VIALES
Esc. 1/250
(EXISTENTES)

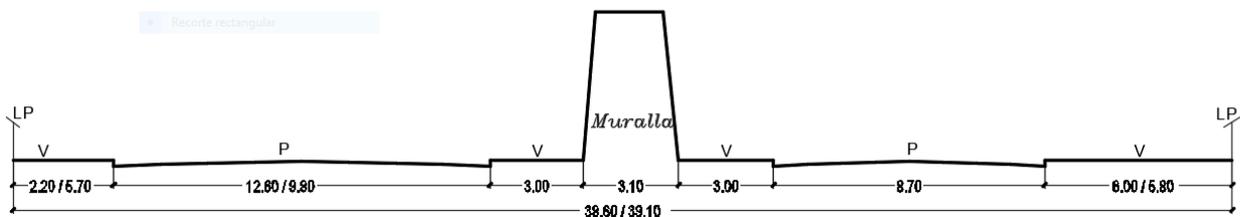
CORTE 1-1 (seccion variable)

AV. ESPAÑA



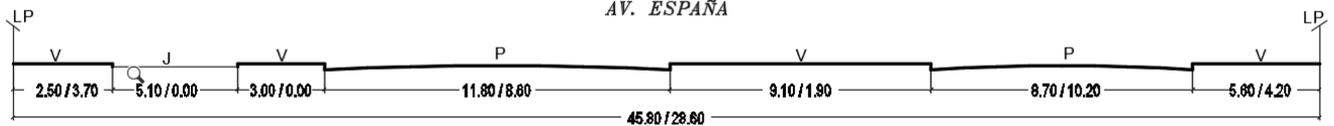
CORTE 2-2 (seccion variable)

AV. ESPAÑA



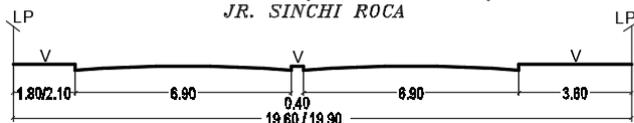
CORTE 3-3 (seccion variable)

AV. ESPAÑA



CORTE 4-4 (seccion variable)

JR. SINCHI ROCA



4.3.4. AREAS y LINDEROS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION:

Producto de la propuesta de modificación de la zonificación en el predio materia del presente estudio, así como el estado actual de los componentes viales que circundan y definen al predio rustico en cuestión y en concordancia con el Mapa de “Zonificación de los Usos de Suelo”, Lamina PE-3.7.1 y El Plano “Secciones Viales del Sistema Vial Metropolitano” signado con lámina PE-3.4.2, del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040 que forman parte del Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, quedaría establecido las siguientes áreas y linderos de las dos zonificaciones :

PREDIO MATRIZ: AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO	
DESCRIPCIÓN	m2
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	28,944.03 m2
ÁREA DE CARGAS METROPOLITANAS	28,944.03 m2
ÁREA DE CARGA VIAL	0.00 m2
ÁREA DE CARGAS EQUIPAMIENTO METROPOLITANO:	28,944.03 m2
✓ Otros Usos (OU)	5,892.80 m2
- Parque Zonal Metropolitano (PZ-M) en suelo - Otros Usos (OU) en sub suelo	23,051.23 m2

LINDEROS Y AREAS DE LAS 02 ZONIFICACIONES:

Las 02 Cargas Metropolitanas (Equipamientos Urbanos), quedarían con la siguiente descripción de sus linderos y áreas son las siguientes:

CUADRO RESUMEN DE LINDEROS Y AREAS										
CARGAS METROPOLITANAS			POR EL OESTE		POR EL NORTE		POR EL ESTE		POR EL SUR	
LOTE	AREA M2	USO	MEDIDA	COLINDANTE	MEDIDA	COLINDANTE	MEDIDA	COLINDANTE	MEDIDA	COLINDANTE
	(m2)		(m)		(m)		(m)		(m)	
1	5892.80	OTROS USOS (OU)	MEDA INTE UNA LINEA RECTA DE 20.85 ML.	COLINDA CON AV. ESPAÑA, CON 20.85 ML	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 3 TRAMOS: 37.60 ML, 64.41ML, 29.03ML, HACIENDO UN TOTAL DE 131.04 ML.	COLINDA CON LOTE 02 (PZ-M / OU), CON 131.04 ML	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 15 TRAMOS: 24.99ML, 25.57ML, 5.56ML, 0.26ML, 11.41ML, 16.40ML, 6.41ML, 6.60ML, 3.98ML, 0.91ML, 1.00ML, 2.20ML, 2.77ML, 0.34ML, 6.61ML, HACIENDO UN TOTAL DE 115.01 ML.	COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS, CON 115.01 ML	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 4 TRAMOS: 7.12ML, 1.20ML, 6.73ML, 55.17ML, HACIENDO UN TOTAL DE 70.22 ML.	COLINDA CON CENTRO COMERCIAL APIAT, CON 70.22ML
2	23051.23	PARQUE ZONAL METROPOLITANO (PZ-M) en Suelo y OTROS USOS (OU) en Sub Suelo	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 13 TRAMOS: 37.97ML, 4.57ML, 4.36ML, 2.05ML, 9.19ML, 3.86ML, 27.76ML, 3.89ML, 29.54ML, 4.93ML, 42.93ML, 6.53ML, 18.43ML, HACIENDO UN TOTAL DE 196.01 ML.	COLINDA CON AV. ESPAÑA, CON 196.01 ML	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 4 TRAMOS: 13.56ML, 5.98ML, 44.22ML, 94.19ML, HACIENDO UN TOTAL DE 157.95 ML.	COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS Y CALLE SINCHI ROCA, CON 157.95 ML	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 3 TRAMOS: 81.65ML, 77.50ML, 35.42ML, HACIENDO UN TOTAL DE 194.57 ML.	COLINDA CON LOS TERRENOS DE TERCEROS, CON 194.57ML	MEDA INTE UNA LINEA QUEBRADA DE 3 TRAMOS: 29.03ML, 64.41ML, 37.60ML, HACIENDO UN TOTAL DE 131.04 ML.	COLINDA CON LOTE 01 (OU), CON 131.04ML

4. ANALISIS INTEGRAL DE LOS IMPACTOS QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PLANTEADA. (Según Art. 122.3 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA).

4.1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.

El predio en cuestión se ubica en un sector de gran importancia para nuestra ciudad, como ya se expuso en su la descripción de su Estado Actual, su ámbito de influencia es de índole metropolitano, contando con una excelente red vial que permite fácilmente llegar a él, desde cualquier punto del continuo urbano de Trujillo y por ende desde cualquier punto de la Región. (Ver punto 2.3.3. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIABILIDAD).

Por otro lado en relación a la zonificación propuesta como Parque Zonal Metropolitano, este se integra a la red de centros de esparcimientos existentes como lo son el Complejo Deportivo Mansiche (PZ-M) ubicado en el primer anillo vial de la Av. España, así como el Complejo Chan Chan, ubicado en el segundo anillo vial, conformado por la Av. América, los mismo que se encuentran interconectados por vías arteriales y colectoras, como son la Avenida Eguren, la Avenida Mansiche, Gonzales Prada, la avenida Manuel Vera Enrique, entre otros, vías que por su jerarquía e importancia han sido concebidas como ejes comerciales presentado los terrenos que tienen a esta vías una zonificación de Comercio Zonal.

Así mismo este sector acentúa su vocación comercial dado a su cercanía al Mercado Mayorista y Anexos, así como a Centros Comerciales, como San Carlos, Zona Franca, el APIAT, Plaza de Toros, entre otros, además de los existentes locales comerciales ubicados dentro de nuestro Centro Histórico que lo dinamizan y contrastan con el uso residencial e institucional administrativo que posee.

En ese sentido la propuesta de modificación de zonificación propuesta de que al predio se le asigne como **Parque Zonal Metropolitano (PZ-M)**, permitirá la consolidación del mismo, proponiendo un uso compatible al normado por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, aprobado por Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, de fecha 02-12-2021, en su Mapa de “Zonificación de los Usos de Suelo”, Lamina PE-3.7.1, los cual permitirá que el sector se revalore, siendo que el impacto en su entorno serán positivos gracias a la consolidación de este Equipamiento Cultural y de Esparcimiento pasivo en bien de nuestra Ciudad, que por años de 50 años se ha mantenido como un terral, inclusive algunos años en total abandono.



Complejo Deportivo Mansiche (PZ-M)



Imagen N° 14: Usos y accesibilidad en entorno del entorno inmediato al Predio



Complejo Deportivo Chan Chan (PZ-M)

4.2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, aprobado por Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, establece en su Capítulo III: Propuestas Específicas, estableciendo sus componentes a desarrollar:

✓ **ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA METROPOLITANA.**

Según el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, en su Mapa 26: Clasificación General de los Usos de Suelo, califica al predio materia del presente estudio en un tipo de suelo: AREA URBANA APTA (AUA), y en su Mapa 67: Plano de Areas de Estructuración Urbana, establece que este se encuentra en el AREA III: Mayor Heterogeneidad e Función, dado a su diversidad de funciones que presenta.

Siendo que la modificación de zonificación propuesta propuesto es de ZRP a PZ-M, cuyos usos y actividades son similares, este cambio no amerita ningún impacto a este componente.

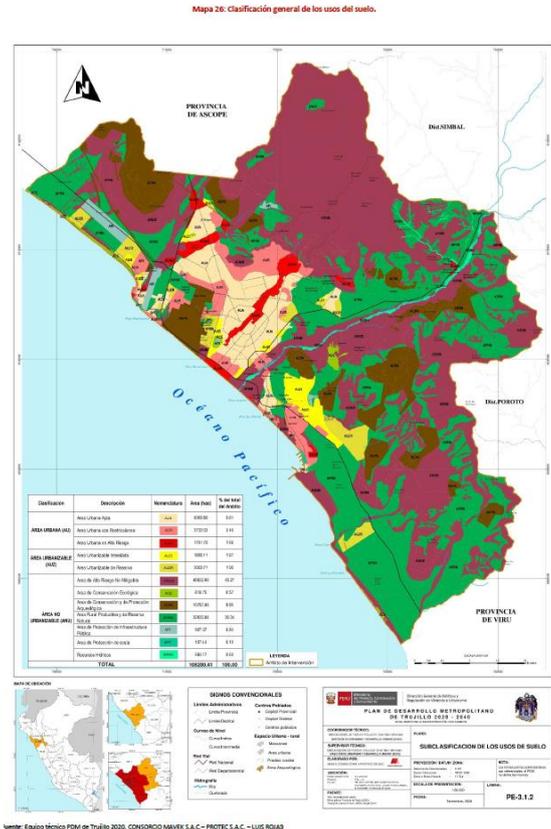
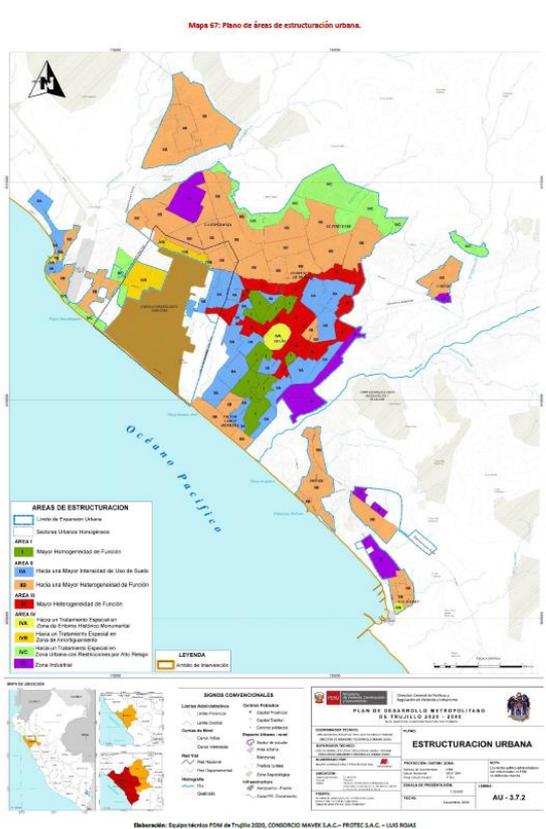


Imagen N° 15: Plano de Áreas de Estructuración Urbana, Fuente: PDM 2020 AL 2040

Imagen N° 16: Plano de Clasificación General de Uos de Suelo, Fuente: PDM 2020 AL 2040

✓ **DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO URBANO, ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO URBANO Y/O PLANES ESPECÍFICOS**

Según el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, en su Mapa 31: Delimitación de las Áreas para elaboración de PDU, EU, PE, califica al predio materia del presente estudio dentro de ninguna área para la realización de algún estudio urbano adicional, toda vez que se encuentra ubicado en un sector de la Ciudad consolidado, constituyendo este predio en una isla rustica, rodeado de zonas urbanas consolidadas y saneadas, que cuentan con sus servicios básicos e infraestructura atendida.

En ese sentido la modificación de zonificación propuesta es de ZRP a PZ-M, cuyos usos y actividades son similares, cambio no amerita ningún impacto a este componente.

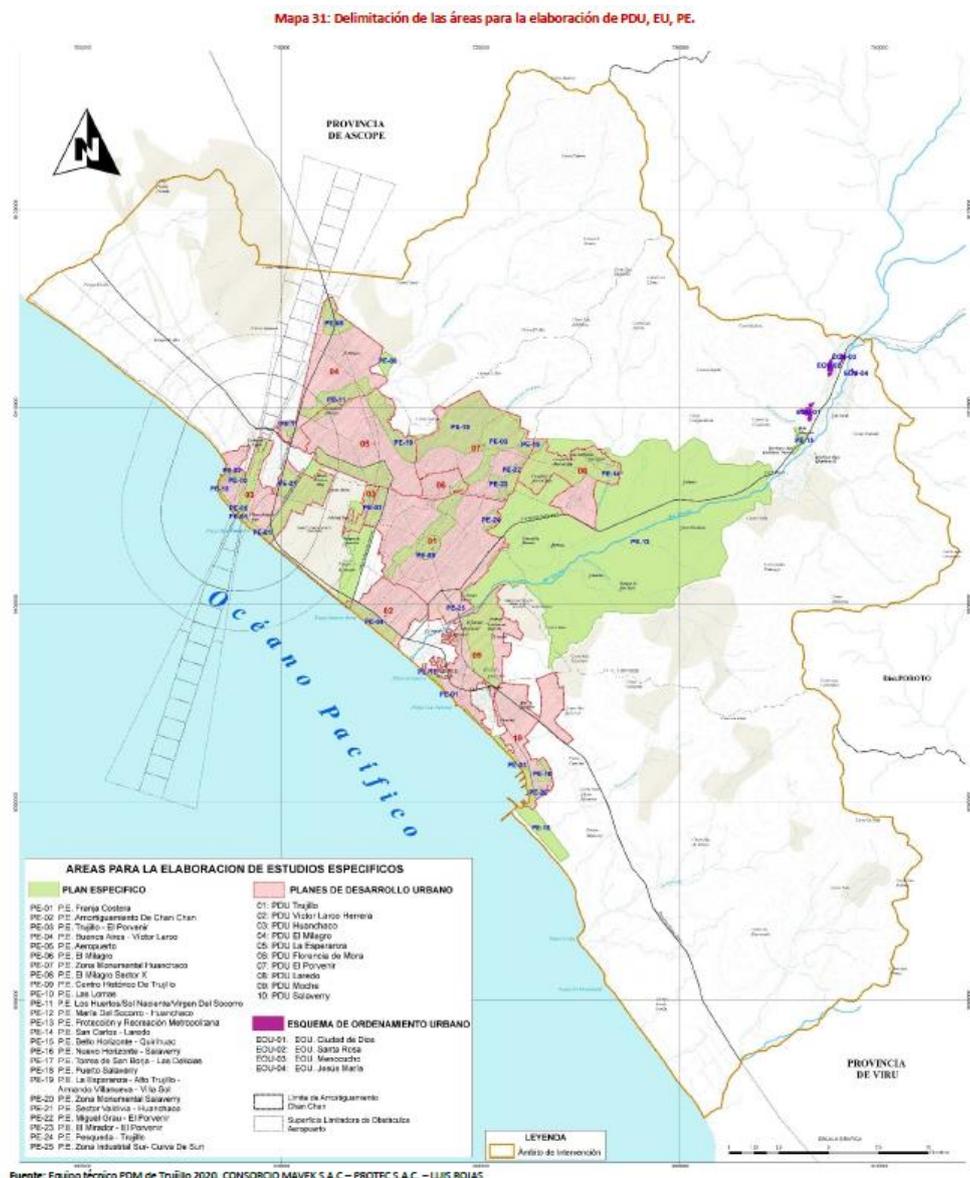


Imagen N° 17: Delimitación de las Áreas para elaboración de PDU, EU, PE-

Fuente: PDM 2020 AL 2040

✓ **EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS**

Según el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, establece estimaciones de requerimiento de áreas de recreación pública pasiva al mediano plazo han sido determinadas según el índice de 5 m² por habitante estipulado por el MVCS. La oferta presente en todo el ámbito determina un índice de 1.56 m² por habitante, dando un evidente déficit el cual traducido en los requerimientos de área en el mediano y el largo plazo genera elevadas sumas en cada uno de los sectores urbanos. Por lo que la implementación de este Equipamiento cumple con el objetivo de bajar dicho déficit actual.

En relación a equipamientos de centros culturales, Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, establece la creación de estos equipamientos que engloben tanto actividades para el desarrollo, fomento y difusión de actividades culturales como para la lectura y la preservación del patrimonio documental, los cuales deben estar ubicados en los parques zonales propuestos dada la cercana relación en cuanto al uso recreativo y cultural. Siendo que este proyecto promovido por el Gobierno regional de La Libertad apunta a generar un edificio con esas características similares, proponiendo la creación de un Equipamiento Cultural dentro del área con zonificación de Otros Usos y otro equipamiento de esparcimiento pasivo dentro del área con zonificación de Parque Zonal, por lo que su impacto de la modificación de zonificación será positivo a este componente.

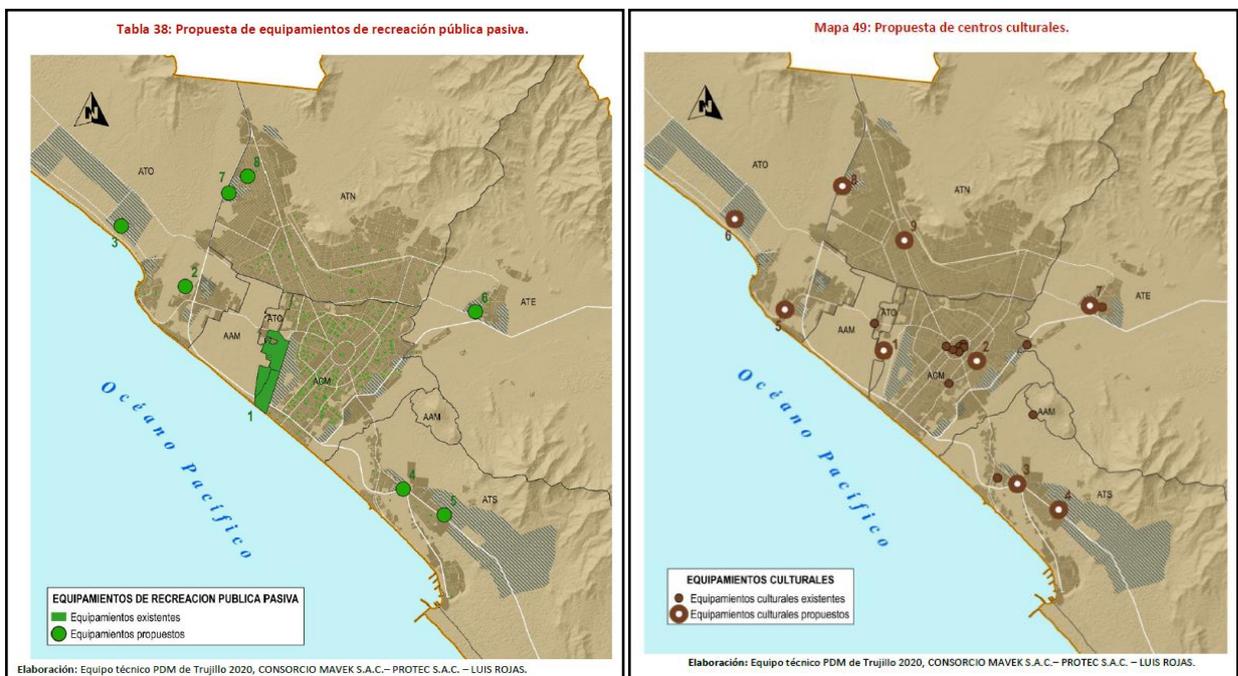


Imagen N° 20: Propuesta de Equipamientos de RP Masiva, Fuente: PDM 2020 AL 2040

Imagen N° 21: Propuesta de centros Culturales, Fuente: PDM 2020 AL 2040

✓ **ZONIFICACIÓN DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO**

Según Zonificación y Uso de Suelo asignada por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo (PDM) 2020-2040, el área de intervención materia de estudio presenta la siguiente zonificación:

POLIGONO DE INTERVENCIÓN

- **Lote Nº 01: Otros Usos (OU)** : Área ocupada por el Centro Regional de Capacitación del Gobierno Regional La Libertad, CERCAP
- **Lote Nº 02: Zona de Recreación Publica (ZRP)** : Area ocupada por un establecimiento de estacionamiento administrado por el GRLL.

Asi mismo en su Titulo V.- ZONIFICACIÓN DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO, CAPITULO XII: ALCANCES Y DEFINICIONES, Art. 59, establece: *Otros Usos Especiales son:....*

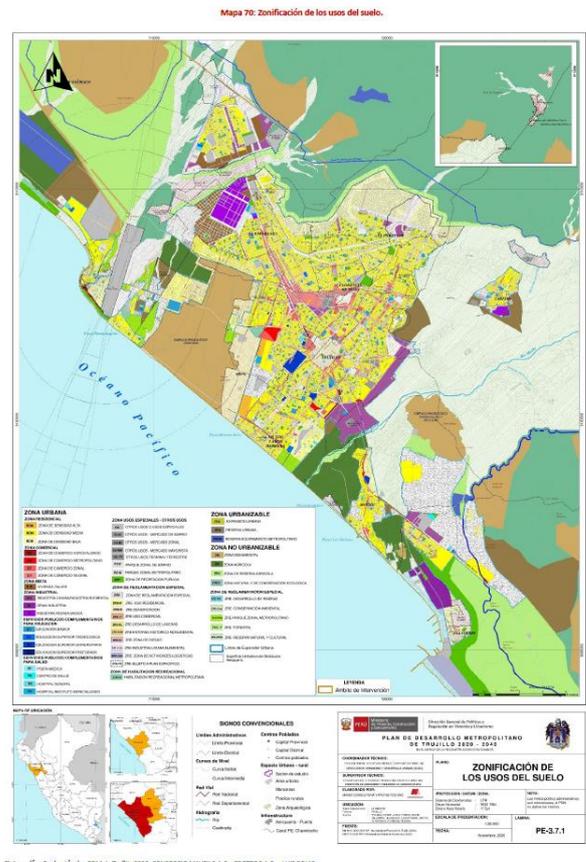
Recreación Publica ZRP

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

Parque Zonal Zonas dedicadas a actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios, para uso público irrestricto.

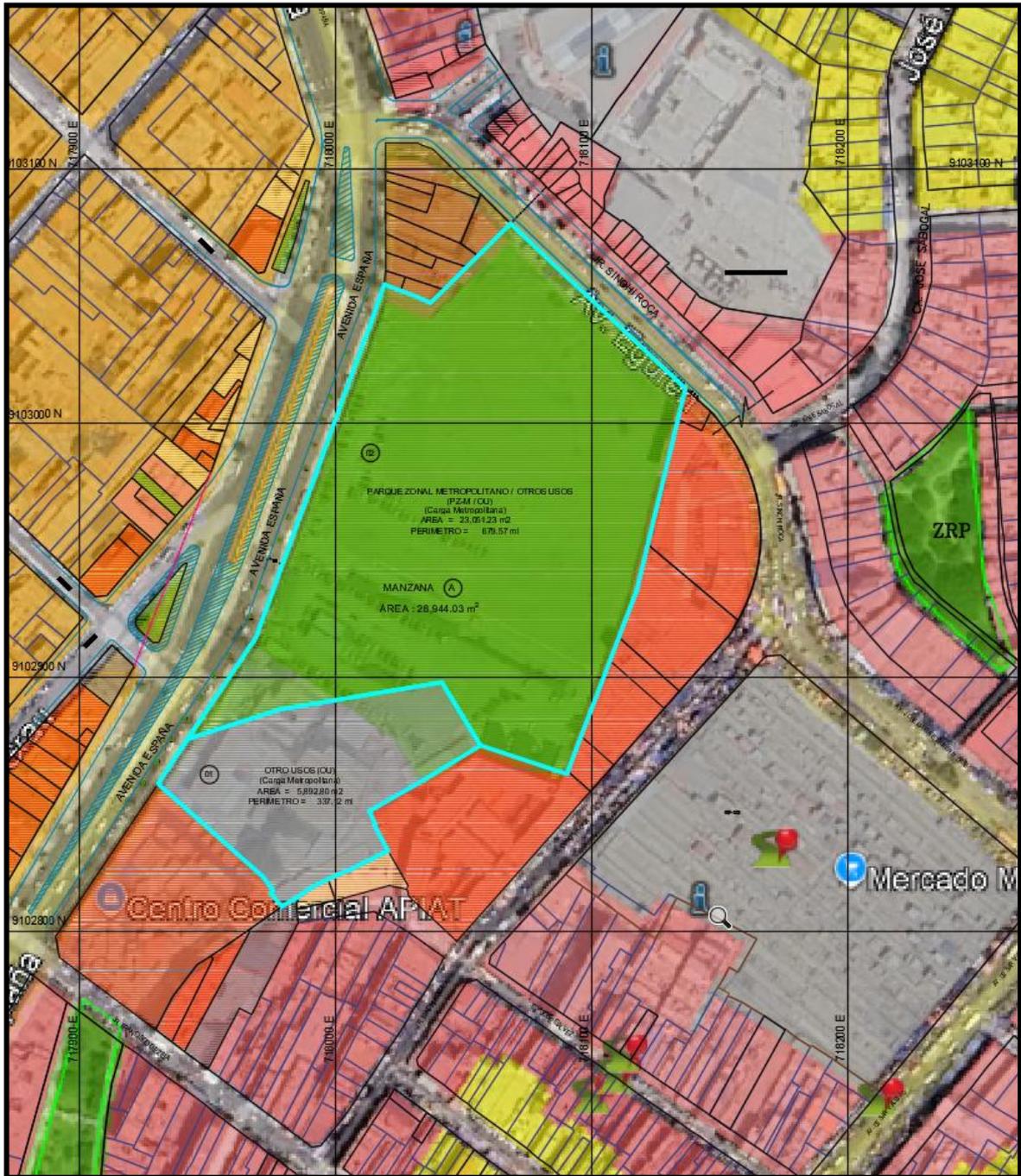
- **Parque Zonal Metropolitano PZ-M**
- **Parque Zonal de Barrio PZ-B**

En ese sentido y visto las descripciones de ambas zonificaciones, se puede concluir que el impacto en este componente será nulo, toda vez que las actividades proyectadas en ambas zonificaciones son prácticamente las mismas, solo cambiaria el régimen del tipo de la administración del mismo toda vez que se trata de una propiedad privada a nombre del Gobierno Regional de La Libertad.



Elaboración: Equipo Técnico PDM de Trujillo 2020, CONSORCIO MAVES S.A.C.-PROTEC S.A.C. - LUIS ROJAS

Imagen Nº 22: Zonificación de Uso de Suelo-
 Fuente: PDM 2020 AL 2040



LEYENDA	
	VIVIENDA
	COMERCIO
	MIXTO (COMERCIO/VIV)
	COMERCIO, OF, HOTEL
	OU
	PZM

Imagen N° 24: Usos de suelo en el ámbito inmediato de la modificación de zonificación

4.4. El grado de consolidación de la zona colindante a la modificación o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes soportar la modificación propuesta.

Como ya se ha señalado en y descrito el estado actual del predio y su entorno inmediato (2.3.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO), la zona colindante al predio en cuestión presenta un alto grado de consolidación urbana, toda vez que se encuentra colindado con el borde de nuestro Centro Histórico, constituyendo una zona considerada como parte de los extramuros de la Ciudad desde su creación, teniendo dentro de su entorno inmediato a parte de los vestigios de la antigua Muralla de la Ciudad, la misma que se encuentra restaurada y protegida por el Plan de Manejo del Centro Histórico de Trujillo, en el cual lo califica al predio como un terreno destinado a usos de recreación pasiva, constituyendo este terreno en uno de los pocos espacios que le queda a la Ciudad por implementar para estos fines y apuntar a lograr la revitalización de este sector urbanísticamente hablando.

Siendo que a la fecha la zona colindante cuenta con un saneamiento físico legal al 100%, constituyendo este predio en una isla rústica, es decir en un terreno rodeado de terrenos habilitados, consolidados y registralmente saneados, que cuentan con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica totalmente implementados, así como los servicios de telefonía y redes de comunicaciones abastecidas.

Igualmente en relación a la accesibilidad del sector, el mismo que a la fecha, cuenta con todas sus obras de habilitación urbana culminadas, contando con vías arteriales, colectoras y vías locales que permiten el tránsito fluido del mismo, contando con un sistema de semaforización en sus cruces vehiculares principales, lo que garantiza un acceso al predio rápido y seguro como se viene dando en la actualidad que viene funcionando el PROIND y un establecimiento de estacionamientos, sin causar mayor impacto en la zona.

Así mismo como se ha comentado en los acápites anteriores, dado a la ubicación del predio en una importante zona para la Ciudad, se encuentra rodeado, y próximo al predio de infraestructura urbana de importante envergadura, como Centros Educativos de Secundaria y Primaria, así como de establecimientos de Salud y de importantes sedes administrativas públicas y privadas, contrastadas con la presencia de numerosos centros comerciales y de oficinas.

En ese sentido se concluye que la zona colindante a la modificación, presenta una buena accesibilidad, presenta acceso a equipamiento urbano de mediano y gran envergadura, cuenta con infraestructura urbana consolidada, suficientes para soportar la modificación propuesta.

4.5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020-2040, aprobado por Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, de fecha 02-12-2021, propone como visión y modelo de desarrollo lo siguiente:

*.....El escenario apuesta del plan, condiciona que como respuesta a la visión planteada, las propuestas específicas deben enfocarse hacia la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural de la provincias y de la nación; definir y fortalecer las funciones de vías de articulación regional con las infraestructuras de puerto; **reservar áreas para equipamiento urbano en general**, principalmente destinado a educación , salud, y **recreación**; así mismo, el plan debería enfatizar y promover mecanismos de gestión urbana, orientada al control y regulación; así como a la promoción y monitoreo de los servicios locales. En síntesis, el escenario apuesta se traduce en la siguiente visión de desarrollo metropolitano:*

“Destino turístico de la cultura peruana, centro de embarque de la producción del norte del país; capital del desarrollo de capacidades científicas y tecnológicas, y modelo de sistemas modernos de servicios locales”.

.....Así, la imagen futura que orientará el desarrollo queda definida de la siguiente forma:

“La Metrópoli de Trujillo al 2040 es la Portada ancestral del patrimonio natural y cultural del norte del país, Plataforma logística moderna de servicios facilitadora de iniciativas empresariales y ciudad ordenada, resiliente, competitiva, con responsabilidad social, ambiental e institucional.”

*.....Mientras que el **Modelo de Desarrollo Metropolitano** vendría ser una ciudad ordenada, integral y planificada, orientado a un crecimiento urbano optimo y seguro, siguiendo parámetros sostenibles con responsabilidad ambiental, con áreas ecológicas y paisajistas protegidas, conservación de áreas agrícolas y de ecosistemas frágiles (humedales, wachaque, totora), de economía circular, movilidad urbana sostenible, con tratamiento adecuado de aguas servidas y residuos sólidos antes de su disposición final; de acceso a la vivienda formal, **equipamientos urbanos y servicios públicos; uso racional de consumo de recursos y del espacio público**; la articulación de la población con el territorio productivo desarrollándose la pesca, agricultura, manufactura como actividades competitivas.; de plataforma logística de servicios para iniciativas empresariales y la ampliación de fronteras ancestrales para incentivar el turismo con la finalidad de expresar en él el patrimonio natural y cultural más importante del norte del país.....*

En ese sentido, la modificación de zonificación propuesta está acorde a la visión y modelo de desarrollo propuesta por el PDM, teniendo como objetivo transparentar la gestión en miras de brindar un escenario legal, normativo y técnico que haga posible el saneamiento físico legal del predio en cuestión y que posibilite la implementación de tan importante **Equipamiento Cultural y de Esparcimiento Regional**, en busca del bienestar colectivo de nuestros ciudadanos.

Mapa 19: Escenario deseable.

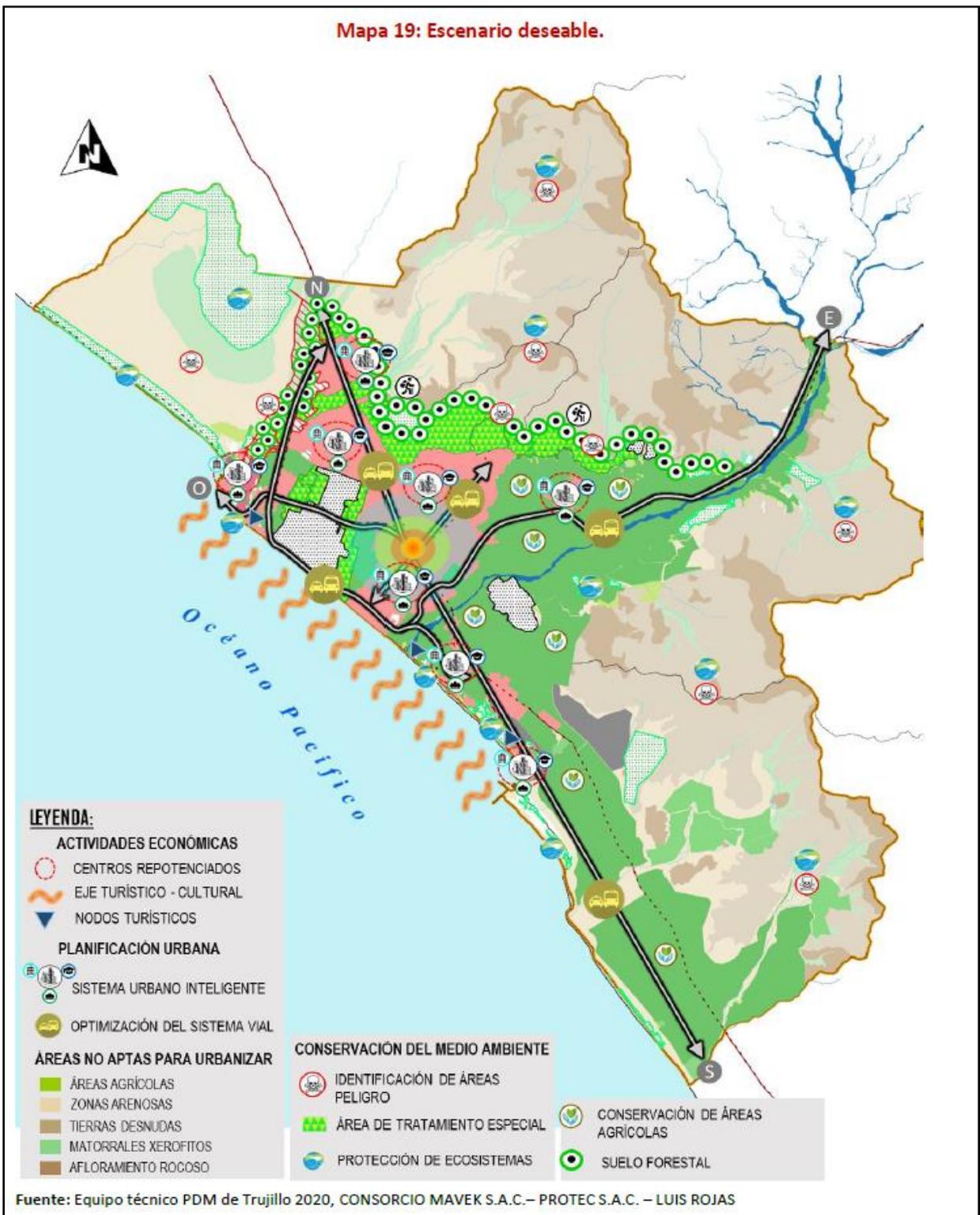


Imagen N° 25: Escenario Deseable – Visión, Fuente: PDM 2020-2040

5. SUSTENTO DE PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN VERTICAL

A la fecha el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE TRUJILLO 2020-2040: aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 049-2021-MPT, en su acápite de Zonificación y usos de Suelo, aún no ha desarrollado una *propuesta de Zonificación del Sub Suelo, constituyendo este un componente físico espacial*; según los señala Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, TÍTULO V, CONFORMACIÓN FÍSICO ESPACIAL TÍTULO V, CONFORMACIÓN FÍSICO ESPACIAL DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE: CONFORMACIÓN VERTICAL DEL COMPONENTE FÍSICO ESPACIAL. Siendo necesario su implementación corto plazo, **toda vez que este componente permitirá la ejecución de infraestructura complementaria a la zonificación del SUELO vigentes y desarrolladas en el PDM.**

Este tipo de desarrollo de la zonificación vertical ya se viene dando en varios casos en la Ciudad de Lima, como son los casos de los proyectos ejecutados y en actual en funcionamiento como lo son **el Edificio de Estacionamiento subterráneo en el Parque Kennedy y el Edificio de Estacionamiento subterráneo en el Ovalo Gutiérrez, promovidos por la Municipalidad Distrital de Miraflores, así como el reciente edificio de Estacionamiento subterráneo en el Parque Bolívar, promovido por la Municipalidad Distrital de Surquillo y el edificio de Estacionamiento subterráneo debajo de la Calle Canaval y Moreira, promovido por la Municipalidad Distrital de San Isidro, entre otros.** Propuestas que han contribuido con mejorar sustancialmente al ornato de la ciudad, toda vez que permiten abastecer de estacionamiento y/o equipamientos urbanos en lugares de alta demanda comercial que presentan un déficit cualitativo de este servicio, toda vez que se trata de sectores antiguos que han sufrido cambios en su uso de suelo respecto a sus inicios.

Según se ha detallado el sector al que pertenece el predio en cuestión presenta una vocación comercial, de oficinas y de servicios en general, con presencia de edificios comerciales que en su mayoría carecen de áreas de estacionamiento, siendo estas de necesidad prioritaria para el uso comercial del sector, lo que ocasiona que las vías públicas se han utilizados como estacionamientos informales, ocupando los carriles de las vías, por ende ocasionando congestión vehicular, problema permanente de este sector. **Por lo que la presente propuesta de zonificación tiene como objetivo aliviar este déficit de estacionamiento expuesto.**

6. CONCLUSIONES

En tal sentido se estima que la **Propuesta Modificación de Zonificación Especifica de Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Publica (ZRP) a Otros Usos (OU) y Parque Zonal Metropolitano (PZ-M)**, ubicado en el predio: AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO, de propiedad del Gobierno Regional de La Libertad, **es VIABLE**, por lo manifestado en el desarrollo del Presente Estudio.

7. ANEXO

- 7.1. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, VÍAS Y CARGAS METROPOLITANAS**
- 7.2. PARTIDA ELECTRÓNICA DEL PREDIO (SUNARP).**



CERTIFICADO ZONIFICACION, VIAS Y CARGAS METROPOLITANAS

EL SUB GERENTE DE HABILITACIONES URBANAS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, QUE SUSCRIBE:

C E R T I F I C A

Que el predio denominado, **Av. España Num SN Calle Zela Sinchi Roca Lote A B C Trujillo / Distrito Trujillo – Provincia de Trujillo y Departamento de la Libertad**, inscrito en la Partida N° 03116565 se encuentra DENTRO de los límites del Área de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, signado como Plano N° 001-ACTUALIZACION PZ-2022; aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 044-2022-MPT.

A. ZONIFICACIÓN

De acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo (Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020 – 2040), asignado como Lámina PE – 3.7.1, aprobado por O.M. N°049-2021-MPT, de fecha 02 de diciembre del 2021. Se establece que el terreno materia de certificación se encuentra afectado a las zonificaciones:

A.1. Zonificación: **USOS ESPECIALES y ZRP : Zona de Recreación Pública.**

A.2. Carga Metropolitana: Esta afecto a Carga Metropolitana Vial: **Av. España, y Jr. Sinchi Roca.**
Esta afecto a Carga de Equipamiento Metropolitano:
Usos Especiales (OU), y Zona de Recreación Pública.

B. AFECTACIÓN DE VÍAS

Con respecto al Plano de Secciones Viales del **Sistema Vial Metropolitano**, asignado como Lámina PE – 3.4.2 (Pag. 141) del **Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2020 – 2040**, aprobado por O.M. N°049-2021-MPT. El predio materia se encuentra afecto a **VIA ARTERIAL (Av. España), y VIA COLECTORA (Jr. Sinchi Roca)**; las mismas que no muestran detalle vial (componentes viales).

En tal sentido, y ante la objeción que muestra el PDM 2020-2040. Se deberá tener en cuenta las consideraciones de diseño señaladas en el: **Art. 6 y Art. 7 – Capitulo II Diseño de Vías – Norma GH.020 Componentes de Diseño Urbano – Titulo II Habilitaciones Urbanas – Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.**

C. USOS PERMISIBLES

Indicado en el Cuadro de Índice de Usos, del **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO**, aprobado mediante O.M. N° 001-2012-MPT.

Según el **PDM - PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO TRUJILLO LA LIBERTAD 2020-2040**, cuyo ámbito de aplicación comprende al distrito de Trujillo, se consultó al Plano de Subclasificación de los Usos de Suelo (O.M. N° 049-2021-MPT, de fecha 02-12-2021), presentando el predio la clasificación de:

→ **ÁREA URBANA (AU):**
Área Urbana Apta (AUA).

D. CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL

NO CALIFICA

D. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

Del Reglamento de Desarrollo Urbano, aprobado con O.M. N° 001-2012-MPT (Página 23) / **CAPITULO VIII ZONAS DE RECREACION PUBLICA.**

Zona de Recreación Pública ZRP

Son áreas que se encuentran ubicadas en **zonas urbanas o de expansión urbana** destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

SUB GERENTE
 M. Virginia Dominguez



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO**
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUBGERENCIA DE HABILITACION URBANA

Reglamento de Zonificación General de uso de suelo del continuo urbano de Trujillo, aprobado con O.M. N° 31-2006-MPT (Página 5) / Art. 7 Definición de Usos – **CAPITULO I NORMAS GENERALES, DEFINICIONES Y USOS.**

Equipamiento

Zona de Usos Especiales (OU)

Están constituidos por los usos relacionados con la actividad político administrativa e institucional (OU) y los servicios públicos complementarios (educación, salud). Se rigen por los parámetros correspondientes a la zona residencial o comercial predominante en su entorno.

E. APORTES DE HABILITACION URBANA:

No presentan

OBSERVACIONES:

- Las secciones viales, estarán sujetas al tipo de habilitación Urbana a ejecutar según Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones, así como respetar la continuidad vial.
- El presente certificado se otorga a **solicitud del interesado** (Numeral 5.1 /Art.5 Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones / Cap. I Generalidades / Título I / D.S N° 029-2019-VIVIENDA).

Se expide el presente Certificado con fines de Habilitación Urbana a solicitud de: **EVERTH WILTON VALLEJOS PANTA**, que obra en el expediente N° **68632-2024-MPT**, y de acuerdo a la Resolución de Alcaldía N° 753-2024-MPT del 15-10-2024.

El presente Certificado:

- a) No genera derechos registrales y/o de propiedad.
- b) No reemplaza a la Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana.
- c) Caduca a los 36 meses después de la fecha de emisión.
- d) No autoriza la ejecución de obras de habilitación urbanas.
- e) No se autoriza la parcelación o subdivisión de este predio.
- f) No define jurisdicción territorial.

Trujillo, 07 de enero del 2,025

Municipalidad Provincial de Trujillo
SUB GERENCIA DE HABILITACIONES URBANAS
Arg. Oscar M. Whacoria Dominguez
SUB GERENTE



ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE
TRUJILLO

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

**Publicidad Nro. 2025 - 1865157
17/03/2025 17:21:48**

1. TITULOS PENDIENTES Y/O SUSPENDIDOS

NINGUNO.

2. INSCRIPCIONES POR MANDATO JUDICIAL

NINGUNO.

3. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PERSONAL

NINGUNO.

4. DUPLICIDAD DE PARTIDAS

NINGUNO.

5. CONTINUACIÓN EN SARP

NINGUNO.

6. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDA CON AVISO ELECTRÓNICO

NINGUNO.



Expedido por : Agente Automatizado de la Sunarp

Hora y Fecha:

A las 17/03/2025 17:21:53

DOCUMENTO EMITIDO CON PLENO VALOR LEGAL PARA CUALQUER TIPO DE TRÁMITE (ADMINISTRATIVO, JUDICIAL, FINANCIERO, NOTARIAL Y OTROS). DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ART. 35 Y 37 DEL DECRETO SUPREMO Nº 029-2021-PCM Y LA DIRECTIVA Nº 002-2021-PCM/SGTD. Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. mediante el URL <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> por un plazo de 90 días calendario contados desde su emisión. Base Legal: Decreto Legislativo Nº 1412 y Decreto Supremo Nº 029-2021-PCM.



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V - SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

7066050415

415

Fuica Urbana. Lote de Terreno ubicado al Sur-Este de la ciudad de Trujillo, en zona adyacente al Bloque Rayista, de la ex-stación del ferrocarril de Trujillo entre las Avenidas España, calle Zela, y propiedades particulares; provincia de Trujillo; departamento de La Libertad.

CV
Esta quita a unipersonal
del Tomo 30, folios 253
r-11-5-84
O este finca se ha
cancelado los censos
en el tomo 31, fo-
lio 182 oriente 5.
y folio 419 de este
volumen tomo
17/4/18

**1
Inscripción**

La Corporación Departamental de Desarrollo de La Libertad (CORDE), representada por su presidente don César Urutia Ferrados; ha adquirido la propiedad del terreno que se describe en el encabezamiento de esta partida; en virtud de la venta que se hizo de cinco mil setecientos veintidós, quinientos treinta y cinco, setenta y ocho, noventa y tres metros cuadrados; por lo que se ha hecho la Promesa Coprativa limitada, que se inscribió pública fecha trece de mayo de mil novecientos veintidós ante notario don don José Casado Harón. La finca se inscribió al Tomo Treinta, folio doce y seis, cuarenta y siete; en una área de diecinueve mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados; dentro de los límites siguientes: Por el Norte en propiedades pertenecientes a Rocco La Torre Harouan, Enrique Ruizpérez, Sara Rosch, Emilio Guzmán, Julio Alga, Luis Libertad y Terreno B, en la línea quebrada de dos tramos, empadada entre los verticales 1, 2 y 5 con la distancia de cincuenta y siete metros y setenta y cinco metros respectivamente que hace una longitud de cuatrocientos treinta y cinco metros. Por el Sur en propiedades de Carlos Smith, Municipio, Carlos A. Manuelli S.A. y propiedades particulares, en una línea quebrada de seis tramos, empadada entre los verticales 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, en la distancia de 73.00; 56.35; 50.60; 28.00 31.75; 53.50; y 32.20 metros, líneas respectivamente que hacen una longitud de diecinueve mil novecientos sesenta y tres metros. Por el Este en el terreno C en la línea esta empadada entre los verticales 5 y 15 en la distancia de cinco mil novecientos sesenta y tres metros; y por el Oeste en calle Tania y Zela mediante una línea quebrada de dos tramos, empadada entre los verticales 1, 23 y 22, con la distancia de 24.75 y 32.50 metros respectivamente que hacen una longitud de sesenta y tres metros cuadrados, metros. El total para esta inscripción es de sesenta y tres mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados, metros, bajo el número quinientos sesenta y tres, del Tomo Treinta, folio doce y seis, mil novecientos veintidós. Inscripción de finca urbana y del tipo de Rústica.

D

2000.61
1849.30
3/17/18
SH

2

A esta finca de propiedad de la Corporación Departamental de Desarrollo de La Libertad (CORDE), la que se refiere el artículo uno que antecede, se han acumulado dos terrenos más para constituir una sola unidad inmobiliaria; que son los siguientes: Lote de terreno "B", el cual tiene una área de trescientos noventa y siete metros cuadrados y cuyos límites figuran en el tomo ochenta y cinco, folio cinco, oriente, finca 1, y el lote "C", el cual tiene una área de diecinueve mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados y cuyos límites figuran en el tomo cuarenta y siete, folio doce y seis, oriente, finca uno, partida CVI del citado registro. El inmueble resultante de esta acumulación se encuentra ubicado entre la Avenida España, calle José María y calle Zela, con una área de treinta y tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados.



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

57701052

ZONA REGISTRAL Nº V – SEDE

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

Partida Registral Nº: 03116565

17/03/2025 17:21:48

416

7068050416

punto con cinco metros cuadrados, dentro de los siguientes límites: Por el Norte Límite con propiedades pertenecientes a Don José Hermoso, Enrique Orfango, Rosa Pando, Emilio Guerrero, Julio Alga, Club Libertad y la Asociación España, en una línea quebrada de cinco tramos empalmados entre los vértices 1, 2, 3, 4, 5 y 6 con las distancias de noventa punto veinte; siete punto veintinueve; setenta; sesenta; ciento veintinueve punto veintinueve metros, límites repetidamente que hacen una longitud de noventa y seis metros punto treinta y cinco metros lineales; Por el Sur Límite con propiedades pertenecientes a Carlos Smith, propiedad Municipal, Carlos R. Morúa y propiedades particulares, en una línea quebrada de seis tramos separados por los vértices cuatro, quin, diecinueve, diecinueve, diecinueve, veinte, veintinueve y veintinueve, con distancias de noventa punto cincuenta; setenta punto veintinueve; treinta punto veintinueve; cincuenta punto sesenta; diecinueve; treinta punto veintinueve; cincuenta punto cincuenta; y treinta punto veinte metros lineales repetidamente que hacen una longitud de noventa y seis metros punto treinta y cinco metros lineales. Por el Este Límite con la Asociación España, Tentaculón Solar, Tentaculón Central, en la calle José Posa, en una línea quebrada de ocho tramos separados por los vértices 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 con distancias de cuatro; quin punto cincuenta; uno punto cincuenta; diecinueve; cero punto veintinueve; siete punto veintinueve; cincuenta punto veintinueve y cincuenta y cinco metros lineales repetidamente que hacen una longitud de noventa y seis metros punto treinta y cinco metros lineales. Por el Oeste Límite con la calle Zela, mediante una línea quebrada de dos tramos separados por los vértices uno, veintinueve y veintinueve con distancias de veintinueve punto veintinueve; treinta punto cincuenta metros lineales repetidamente, que hacen una longitud de sesenta punto veintinueve metros lineales. Se origina este inscripción en virtud de los planos, revisiones descriptivas, y valoraciones, así como de la copia de la Resolución Ejecutiva N.º 148-85 - CORU, de fecha diez de junio de mil novecientos ochenta y cinco. El título para esta inscripción fue protocolado a las once y cuarenta y cinco del día tres de julio del año en curso bajo el número mil novecientos ochenta y cinco mil novecientos ochenta y cinco del Libro. Trujillo, a tres de julio de mil novecientos ochenta y cinco. Damos: Firmado por mí, J.R. -

13/07/90
500
3

- 3 -

Por Resolución N.º 195-90-CORU, de fecha once de julio de mil novecientos ochenta y cinco, se ha resuelto despectar del patrimonio de la Corporación Departamental de Desarrollo de la Libertad a favor de la municipalidad Provincial de Trujillo el inmueble denominado ex-Estación del Ferrocarril de Trujillo con un área de terreno total de trescientos mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados. El mismo que pertenece inscrito en la propiedad inmueble de la Libertad y se divide a la letra "A" en el tomo 474, folio 415, asiento 1, partida CV; letra "B" en el tomo 84, folio 182, asiento 5, partida LI; y el lote "C" en el tomo 474, folio 419, asiento 1, partida CVI. El inmueble en que



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

ZONA REGISTRAL Nº V – SEDE

57701052

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 – 1865157

Partida Registral Nº: 03116565

17/03/2025 17:21:48

7066050417

señala deberá utilizarse para la construcción del Terminal Operativo de Trujillo, caso contrario revertirá en favor de la Comprovisión. El título para su inscripción fue presentado a las diez y diez minutos del día once de junio del año en curso, bajo el número cinco veinte del Diario. Trujillo, martes de junio de mil novecientos veintidós. Derechos Exonerados y 1/2 (A.C.)

FRANCISCO SANTIAGO CISNEROS
REGISTRADOR PÚBLICO

20/6/92
S/P

Por Resolución Ejecutiva Regional Nº 057-92-P. "11"/OTAR, de fecha once de junio de mil novecientos veintidós, se anuló: Artículo Primero: Dejar sin efecto la Resolución Presidencial Nº 195-90. Artículo Segundo: Dejar sin efecto la Resolución Presidencial Nº 195-90. Artículo Tercero: Se declara en el segundo y cuarto considerando de la presente Resolución, el patrimonio de la Región San Martín - La Libertad. Artículo Segundo: Transcribese la presente Resolución a los Registros Públicos de la Libertad, en el modo y forma de ley con consentimiento de la Municipalidad Provincial de Trujillo. Se inspecciona esta inscripción en mérito de la presente Resolución y del Oficio Nº 057-92-R-11-SBP de once de junio de mil novecientos veintidós, presentado por el Sr. Roberto Quiroz Chávez, Secretario General de la Presidencia. El título para su inscripción se presentó a las once y ocho minutos del día once de junio del año en curso, bajo el número mil ciento noventa y dos, del tomo cinco veintinueve del Diario. Trujillo, quince de junio de mil novecientos veintidós. Derechos: Exonerados, Sin Recibo.

FRANCISCO SANTIAGO CISNEROS
REGISTRADOR PÚBLICO

- 5 -

La presente partida, queda aclarada en el sentido de que la denominación del actual propietario es como sigue: El Estado- Región La Libertad, dejando constancia que la denominación "Región La Libertad" hace referencia a la demarcación geográfica y política. La presente inscripción se hace en mérito al D.S. 025-78-VC, y a solicitud de parte interesada. Pres. 16:58 horas del día de hoy. Asto. 13793 del Tomo 5 del Diario. Derechos: \$/ 2.00 Recibo: 43209. T-01-07-97.

PROPIEDAD INMUEBLE
INSCRITO
NO. 15

Dr. Roberto E. González Noguera
REGISTRADOR PÚBLICO
PROPIEDAD INMUEBLE

- 6 -

Obt 38280
19.04.99

DEMANDA DE... SUSPENDIDO

- 6 -

En los Seguidos por don. Gustavo Sedite Mora Pedron contra El Estado - Región La Libertad el Jue. Provincial del 4to Juzgado. con el Dr. José V. Torres Maza, secretario. Ismael Torres Huacayampa han expedido los Resoluciones Nos 2 y 3 de fechas 12.4.99 y 23.4.99, respectivamente, ordenándose CONCEDASE



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V - SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

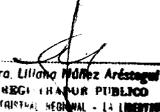
418
7066050418

NO. INSTRUMENTO

Con medida cautelar, bajo la forma de autovaloración de la Demandante sobre el inmueble de propiedad del demandado. Según consta en la cuenta de los frutos judiciales, certificados por el estado secretario. Presentación: 16.30hrs. del 13.4.99; Auto. 5972 del 12.10.99 del Dto. Trujillo, T. 23.4.99; decreto J. 14.00 Recib. 20780. J.A.


Rodrigo Acosta Sánchez
REGISTRADOR PÚBLICO

RECIBIDO EN EL REGISTRO PÚBLICO
TRUJILLO - 17/03/2025
S8330
AHC


Liliana Pérez Aróstegui
REGISTRADOR PÚBLICO
TRUJILLO - 17/03/2025



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

57701052

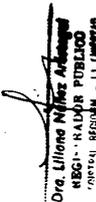
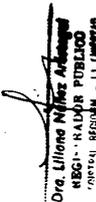
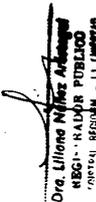
Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

<p>OFICINA REGISTRAL REGIONAL LA LIBERTAD</p> <p>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE (Continuación)</p> <p>Distrito de: TRUJILLO Provincia de: TRUJILLO</p> <p>FICHA No 00058331</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="399 560 550 2128"> <p>c).- Titulos de Dominio</p> <p>C.2.- ACLARACION. - La denominación del actual propietario es como sigue: EL ESTADO - REGION LA LIBERTAD, dejando constancia que la denominación "Región La Libertad" hace referencia a la demarcación geográfica y política. La presente inscripción se hace en mérito al D.S.025-78-VC y a solicitud de parte interesada. Pres. 16158 hrs del 01.07.96. As 13793.T.05 del Diario. Der. S/2.00 Rec. 43209. T.01.07.96 Robert Zaveleta N. Reg. Trans T.04.11.99 AHC</p> <p> Dra. Liliana Muñoz Aranda REG. MADON PUBLICO MEXI. MADON. 11.11.1999</p> <p>C.3. CONCEPTO TRANSITORIO DE:</p> <p>CERRADA LA PRELINA DE CONSUMIDAN CON EL ART 48° DEL D. LEG 4890 VC POR CUANTO TRANSITORIA DEL D.S. 025-78-VC EL R.P.U. HA ADOPTADO JURISDICCION SOBRE EL PRESENTE MEDIO SEGUN OFICIO N° 47200/REP/00 DE FECHA 15.07.00</p> <p>15 JULIO 2025 17:02:00</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>ALZAMIRAN GONZALEZ Registrador Especial R.P.U. 833-07240001-JIF. Trujillo - La Libertad</p> <p>C.3. - CONCEPTO TRANSITORIO DE ADMINISTRACION REGIONAL LA LIBERTAD - CTAR LA LIBERTAD es la nueva razón social del propietario de este inmueble del Asto C-1 y C-2, según CAMBIO DE DENOMINACION, por Ley No. 26922 de fecha 03.02.1998, Pres. 25.05.2001 a hrs. 15.55 Asto 4356 T.13 del D. Der. Exonerados. Rec. 53272 T.28.05.2001. J. c. S. Edo. Elizabeth Mujica V. Registrador</p> <p> Dra. Ana Elizabeth Mujica Valencia REGISTRADOR PUBLICO OFICINA REGISTRAL - LA LIBERTAD</p> </td> <td data-bbox="550 560 702 2128"> <p>d).- Gravámenes y cargas</p> <p>Propiedad del demandado según partes judiciales certificadas por el citado Sec. Pres. 16130 Hrs. del 13.0499 As 5922 del T.09 del D. T.23.04.99. Der.S/.14.00 Rec. 38780. Reg. Rolando Acosta S. Trans T.04.11.99 AHC</p> <p> Dra. Liliana Muñoz Aranda REG. MADON PUBLICO MEXI. MADON. 11.11.1999</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p> </td> <td data-bbox="702 560 853 2128"> <p>e).- Cancelaciones</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p> </td> <td data-bbox="853 560 1404 2128"> <p>f).- Registro Personal</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p> </td> </tr> </table>	<p>c).- Titulos de Dominio</p> <p>C.2.- ACLARACION. - La denominación del actual propietario es como sigue: EL ESTADO - REGION LA LIBERTAD, dejando constancia que la denominación "Región La Libertad" hace referencia a la demarcación geográfica y política. La presente inscripción se hace en mérito al D.S.025-78-VC y a solicitud de parte interesada. Pres. 16158 hrs del 01.07.96. As 13793.T.05 del Diario. Der. S/2.00 Rec. 43209. T.01.07.96 Robert Zaveleta N. Reg. Trans T.04.11.99 AHC</p> <p> Dra. Liliana Muñoz Aranda REG. MADON PUBLICO MEXI. MADON. 11.11.1999</p> <p>C.3. CONCEPTO TRANSITORIO DE:</p> <p>CERRADA LA PRELINA DE CONSUMIDAN CON EL ART 48° DEL D. LEG 4890 VC POR CUANTO TRANSITORIA DEL D.S. 025-78-VC EL R.P.U. HA ADOPTADO JURISDICCION SOBRE EL PRESENTE MEDIO SEGUN OFICIO N° 47200/REP/00 DE FECHA 15.07.00</p> <p>15 JULIO 2025 17:02:00</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>ALZAMIRAN GONZALEZ Registrador Especial R.P.U. 833-07240001-JIF. Trujillo - La Libertad</p> <p>C.3. - CONCEPTO TRANSITORIO DE ADMINISTRACION REGIONAL LA LIBERTAD - CTAR LA LIBERTAD es la nueva razón social del propietario de este inmueble del Asto C-1 y C-2, según CAMBIO DE DENOMINACION, por Ley No. 26922 de fecha 03.02.1998, Pres. 25.05.2001 a hrs. 15.55 Asto 4356 T.13 del D. Der. Exonerados. Rec. 53272 T.28.05.2001. J. c. S. Edo. Elizabeth Mujica V. Registrador</p> <p> Dra. Ana Elizabeth Mujica Valencia REGISTRADOR PUBLICO OFICINA REGISTRAL - LA LIBERTAD</p>	<p>d).- Gravámenes y cargas</p> <p>Propiedad del demandado según partes judiciales certificadas por el citado Sec. Pres. 16130 Hrs. del 13.0499 As 5922 del T.09 del D. T.23.04.99. Der.S/.14.00 Rec. 38780. Reg. Rolando Acosta S. Trans T.04.11.99 AHC</p> <p> Dra. Liliana Muñoz Aranda REG. MADON PUBLICO MEXI. MADON. 11.11.1999</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p>	<p>e).- Cancelaciones</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p>	<p>f).- Registro Personal</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p>
<p>c).- Titulos de Dominio</p> <p>C.2.- ACLARACION. - La denominación del actual propietario es como sigue: EL ESTADO - REGION LA LIBERTAD, dejando constancia que la denominación "Región La Libertad" hace referencia a la demarcación geográfica y política. La presente inscripción se hace en mérito al D.S.025-78-VC y a solicitud de parte interesada. Pres. 16158 hrs del 01.07.96. As 13793.T.05 del Diario. Der. S/2.00 Rec. 43209. T.01.07.96 Robert Zaveleta N. Reg. Trans T.04.11.99 AHC</p> <p> Dra. Liliana Muñoz Aranda REG. MADON PUBLICO MEXI. MADON. 11.11.1999</p> <p>C.3. CONCEPTO TRANSITORIO DE:</p> <p>CERRADA LA PRELINA DE CONSUMIDAN CON EL ART 48° DEL D. LEG 4890 VC POR CUANTO TRANSITORIA DEL D.S. 025-78-VC EL R.P.U. HA ADOPTADO JURISDICCION SOBRE EL PRESENTE MEDIO SEGUN OFICIO N° 47200/REP/00 DE FECHA 15.07.00</p> <p>15 JULIO 2025 17:02:00</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>ALZAMIRAN GONZALEZ Registrador Especial R.P.U. 833-07240001-JIF. Trujillo - La Libertad</p> <p>C.3. - CONCEPTO TRANSITORIO DE ADMINISTRACION REGIONAL LA LIBERTAD - CTAR LA LIBERTAD es la nueva razón social del propietario de este inmueble del Asto C-1 y C-2, según CAMBIO DE DENOMINACION, por Ley No. 26922 de fecha 03.02.1998, Pres. 25.05.2001 a hrs. 15.55 Asto 4356 T.13 del D. Der. Exonerados. Rec. 53272 T.28.05.2001. J. c. S. Edo. Elizabeth Mujica V. Registrador</p> <p> Dra. Ana Elizabeth Mujica Valencia REGISTRADOR PUBLICO OFICINA REGISTRAL - LA LIBERTAD</p>	<p>d).- Gravámenes y cargas</p> <p>Propiedad del demandado según partes judiciales certificadas por el citado Sec. Pres. 16130 Hrs. del 13.0499 As 5922 del T.09 del D. T.23.04.99. Der.S/.14.00 Rec. 38780. Reg. Rolando Acosta S. Trans T.04.11.99 AHC</p> <p> Dra. Liliana Muñoz Aranda REG. MADON PUBLICO MEXI. MADON. 11.11.1999</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p>	<p>e).- Cancelaciones</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p>	<p>f).- Registro Personal</p> <p>SUSPENDIDO</p> <p>PARTIDA CERRADA R.P.U.</p>		



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

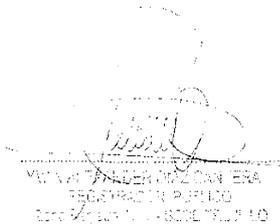
Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 SUNARP Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565 INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO VIENE DE LA FICHA N° 58331.
---	--

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBROS: TITULOS DE DOMINIO**

C 00001 CAMBIO DE TITULARIDAD.- EL GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD, HA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTA PARTIDA, EN MERITO AL CAMBIO DE RAZON SOCIAL, SEGUN LEY 27783 (LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACION). SE HACE LA INSCRIPCION A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA Y DEMAS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN, DE FECHA 19.04.2004, CON FIRMAS LEGALIZADAS POR NOTARIO MARCO CORCUERA GARCIA. El título fue presentado el 11/06/2004 a las 12:41:48 PM horas, bajo el N° 2004-00019253 del TomoDiario 0029.Derechos S/.31.00 con Recibo(s) Numero(s) 00003090-03.-TRUJILLO,11 de Junio de 2004.



MANUEL ANDRÉS GARCÍA GARCÍA
REGISTRAR PÚBLICO
ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48



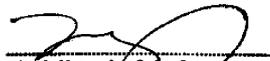
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : CANCELACIONES

E0001

ANOTACION DE APELACION:

La Tacha recae en el título N°2004-34852, de fecha 01/10/2004, referente a la solicitud de inscripción de la Caducidad de Medida Cautelar-Demanda, es materia de recurso de apelación el cual fue presentado el 18/10/2004 con el Recibo N° 00005242. Se realiza esta anotación de apelación de conformidad con lo establecido en el Art.145° del Reglamento General de los Registros Públicos. Trujillo, 19 de Octubre del 2004.



José Alejandro Sol y Rosal Otero
Registrador Público (e)
Zona Registral V - Sede Trujillo



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

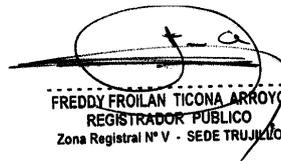
 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565
INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : CANCELACIONES

E 0002

RECTIFICACION.- El asiento E 0001 que antecede queda rectificado en su encabezamiento para indicar que la partida registral corresponde a la **ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO**, y no a la "ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE TRUJILLO", así consta de los antecedentes registrales y se extiende de conformidad con el art. 82 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Trujillo, 20 de Agosto del 2,007.fta



FREDDY FROILAN TICONA ARROYO
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° V - SEDE TRUJILLO



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

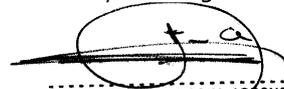
 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p> <p>INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>
--	--

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001

CONSTANCIA DE FALTA DE CONCLUSIÓN DEL ASIENTO: La anotación en "sello" que corre al pie del asiento B.1 de la Ficha 58331, que continúa en esta partida electrónica, NO CONSTITUYE ASIENTO REGISTRAL, pues no consta con la firma del Registrador Público correspondiente; por lo que, se agrega el siguiente enunciado: "**EL PRESENTE TEXTO (pie del asiento B.1) NO HA SIDO CONCLUIDO, NI CONSTITUYE ASIENTO REGISTRAL POR LO QUE CARECE DE VALOR**". Se extiende de conformidad con el art. 89 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Trujillo, 28 de Agosto del 2,007.fta

El título fue presentado el 27/08/2007 a las 02:25:37 PM horas, bajo el N° 2007-00042626 del TomoDiario 0029.Derechos S/.0.00 con Recibo(s) Numero(s) 00010705-04.-TRUJILLO,28 de Agosto de 2007



FREDDY FROILAN TICÓN A ARROYO
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° V - SEDE TRUJILLO



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 – 1865157

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

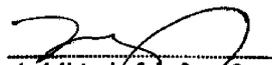
REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : CANCELACIONES
E00003

LEVANTAMIENTO DE EMBARGO.-

La **ANOTACION DE DEMANDA** inscrita en el **Rubro D.1 de la Ficha N° 58331** y que continúa en la presente partida registral, **QUEDA CANCELADA**, de acuerdo a lo **ORDENADO** por Resolución S/n de fecha 30/12/2008 consentida por Resolución S/n de fecha 28/01/2009, Exp. 914-2008, en los seguidos por **GUSTAVO SANTA MARIA PADROS** contra **GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD** y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad, ambas emitidas por el Juez del Cuarto Juzgado Civil, Dr. Antonio E. Escobedo Medina y el Juez del Cuarto Juzgado Civil, Justo Vera Paredes, respectivamente.

Asi consta de los partes judiciales cuyas copias certifica el Secretario Judicial Dra. Susan Liz Rodriguez Rodriguez, de fechas 30/12/2008 y 29/01/2009.

El título fue presentado el 12/01/2009 a las 07:28:33 AM horas, bajo el **N° 2009-00001214** del TomoDiario 0029.Derechos S/35.00 con Recibo(s) Numero(s) 00000255-07.-TRUJILLO,05 de Febrero de 2009.


José Alejandro Sol y Rosas Otero
Registrador Público (e)
Zona Registral V - Sede Trujillo



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00002

ANOTACION DE CORRELACION DE PARTIDA.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 197-2009-COFOPRI/OZLIB de fecha 21/05/2009, remitido a esta sede registral con el Oficio N° 1101-2009- COFOPRI/OZLIB del 21/05/2009. ambos documentos expedidos por la Jefe (e) de la Oficina Zonal La Libertad - COFOPRI, Ing. María Dolores Gomez Espiritu **SE RESUELVE :**

“ARTICULO 1.- APROBAR en vías de regularización la anotación de correlación en la **Partida Electrónica N° 03116565**, de propiedad del Gobierno Regional La Libertad, respecto del área inscrita en la **Partida Electrónica N° 11040461**, de propiedad de Peruvian Corporation Limitada.”

Al haberse determinado que el área inscrita en la partida electrónica N° 11040461, se encuentra inmersa dentro del área inscrita en la partida electrónica N°03116565, conforme a lo señalado en el octavo considerando de la Resolución Jefatural N° 197-2009-COFOPRI/OZLIB.

Se cuenta con informe de conformidad del area de catastro N° 02250-2009-ZR-V-ST/OC.

El título fue presentado el 21/05/2009 a las 03:31:20 PM horas, bajo el N° 2009-00031612 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00010806-04.-TRUJILLO,05 de Junio de 2009.


PATRICIA GARCIA ZAMBRA
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral N° V - Sede Trujillo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 – 1865157

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00003

MODIFICACION DE AREA PERIMETRO Y LINDEROS

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 197-2009-COFOPRI/OZLIB de fecha 21/05/2009, remitido a esta sede registral con el Oficio N° 1101-2009- COFOPRI/OZLIB del 21/05/2009. ambos documentos expedidos por la Jefe (e) de la Oficina Zonal La Libertad - COFOPRI, Ing. María Dolores Gómez Espiritu **SE RESUELVE :**

Artículo 2.- APROBAR la modificación del área, perímetro y linderos el lote A-B-C, del lote ubicado entre la Avenida España s/n y las Ca. Zela - Sinchi Roca s/n, del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; conforme al **Plano de Modificación de Perimétrico Lote : A-B-C- de propiedad del Gobierno Regional La Libertad P.E. 03116565 N° 0088-COFOPRI-2009-OZLIB** y su respectiva memoria descriptiva.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

NOR ESTE: Con **Propiedad de Terceros**, en una línea quebrada de tres tramos . Entre los vértices **Z-A** con una longitud total de **43.80** ml. y un ángulo interno de **243°43'57"**. Entre los vértices **A-B** con una longitud total de **94.00** ml. y un ángulo interno de **90°58'51"**. Entre los vértices **B-C** con una longitud total de **81.50** ml. y un ángulo interno de **120°36'50"**.

SUR ESTE : Con **Propiedad de Terceros**, en una línea quebrada de dos tramos . Entre los vértices **C-D** con una longitud total de **77.90** ml. y un ángulo interno de **174°19'6"**. Entre los vértices **D-E** con una longitud total de **36.35** ml. y un ángulo interno de **95°40'25"**.

NOR OESTE: Con **Propiedad de Terceros**, en una línea quebrada de siete tramos . Entre los vértices **S-T** con una longitud total de **125.25** ml. y un ángulo interno de **253°33'27"**. Entre los vértices **T-U** con una longitud total de **4.00** ml. y un ángulo interno de **102°34'11"**. Entre los vértices **U-V** con una longitud total de **15.50** ml. y un ángulo interno de **176°38'34"**. Entre los vértices **V-W** con una longitud total de **1.50** ml. y un ángulo interno de **179°24'21"**. Entre los vértices **W-X** con una longitud total de **16.00** ml. y un ángulo interno de **181°44'29"**. Entre los vértices **X-Y** con una longitud total de **0.90** ml. y un ángulo interno de **175°53'3"**. Entre los vértices **Y-Z** con una longitud total de **7.25** ml. y un ángulo interno de **175°48'11"**.

SUR OESTE : Con **Propiedad de Terceros Calle Zela y Avenida España**, en una línea quebrada de catorce tramos. Entre los vértices **E-F** con una longitud total de **50.60** ml. y un ángulo interno de **225°52'39"**. Entre los vértices **F-G** con una longitud total de **18.00** ml. y un ángulo interno de **262°24'22"**. Entre los vértices **G-H** con una longitud total de **31.75** ml. y un ángulo interno de **92°22'54"**. Entre los vértices **H-I** con una longitud total de **15.70** ml. y un ángulo interno de **177°7'54"**. Entre los vértices **I-J** con una longitud total de **16.76** ml. y un ángulo interno de **191°58'24"**. Entre los vértices **J-K** con una longitud total de **22.71** ml. y un ángulo interno de **180°42'43"**. Entre los vértices **K-L** con una

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 – 1865157

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

longitud total de **17.58** ml. y un ángulo interno de **198°46'52"**. Entre los vértices L-M con una longitud total de **13.70** ml. y un ángulo interno de **189°22'44"**. Entre los vértices M-N con una longitud total de **47.26** ml. y un ángulo interno de **79°7'20"**. Entre los vértices N-O con una longitud total de **14.90** ml. y un ángulo interno de **179°58'34"**. Entre los vértices O-P con una longitud total de **90.20** ml. y un ángulo interno de **102°21'34"**. Entre los vértices P-Q con una longitud total de **7.25** ml. y un ángulo interno de **257°5'15"**. Entre los vértices Q-R con una longitud total de **72.00** ml. y un ángulo interno de **97°36'23"**. Entre los vértices R-S con una longitud total de **3.70** ml. y un ángulo interno de **114°16'58"**.

ÁREA : 41, 073.76 m2.

PERIMETRO: 926.06 ml.

Se cuenta con informe de conformidad del area de catastro N° 02250-2009-ZR-V-ST/OC.

El título fue presentado el 21/05/2009 a las 03:31:20 PM horas, bajo el N° 2009-00031612 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00010806-04.-TRUJILLO,05 de Junio de 2009.


PATRICIA GARCIA ZAMORA
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral N° V - Sede Trujillo



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 – 1865157

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00004

ANOTACION MARGINAL DE INDEPENDIZACION Y AREA REMANENTE

Del predio inscrito en esta partida se ha independizado el **MERCADO DE LA ASOCIACION DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES Y ARTESANOS DE TRUJILLO-APIAT** con un área de **3,758.45 M2.**, en la P.E. N°.11115882, en mérito a la Resolución Jefatural N° 197-2009-COFOPRI/OZLIB de fecha 21/05/2009, expedida por la Jefe (e) de la Oficina Zonal La Libertad - COFOPRI, Ing. María Dolores Gómez Espíritu, Informe Técnico, Plano N° 0089 -COFOPRI-2009-OZLIB y memoria descriptiva que se adjunta al Oficio N° 1101-2009- COFOPRI/OZLIB del 21/05/2009.

Como consecuencia de la independización de una parte del predio inscrito en esta partida, queda inscrita en esta partida el **AREA REMANENTE**, con las siguientes características :

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICA :

NOR ESTE : Con **Propiedad de Terceros**, en una línea quebrada de tres tramos . Entre los vértices **A1-A** con una longitud total de **43.80** ml. y un ángulo interno de **243°43'57"**. Entre los vértices **A-B** con una longitud total de **94.00** ml. y un ángulo interno de **90°58'51"**. Entre los vértices **B-C** con una longitud total de **81.50** ml. y un ángulo interno de **120°36'50"**.

SUR ESTE : Con **Propiedad de Terceros**, en una línea quebrada de tres tramos . Entre los vértices **C-D** con una longitud total de **77.90** ml. y un ángulo interno de **174°19'6"**. Entre los vértices **D-E** con una longitud total de **36.35** ml. y un ángulo interno de **95°40'25"**. Entre los vértices **E-F** con una longitud total de **50.60** ml. y un ángulo interno de **225°52'39"**.

NOR OESTE : Con **Propiedad de Terceros**, en una línea quebrada de siete tramos. Entre los vértices **T-U** con una longitud total de **125.25** ml. y un ángulo interno de **253°33'27"**. Entre los vértices **U-V** con una longitud total de **4.00** ml. y un ángulo interno de **102°34'11"**. Entre los vértices **V-W** con una longitud total de **15.50** ml. y un ángulo interno de **176°38'34"**. Entre los vértices **W-X** con una longitud total de **1.50** ml. y un ángulo interno de **179°24'21"**. Entre los vértices **X-Y** con una longitud total de **16.00** ml. y un ángulo interno de **181°44'29"**. Entre los vértices **Y-Z** con una longitud total de **0.90** ml. y un ángulo interno de **175°53'3"**. Entre los vértices **Z-A1** con una longitud total de **7.25** ml. y un ángulo interno de **175°48'11"**.

SUR OESTE : Con **Propiedad de Terceros, Mercado APIAT y Avenida España**, en una línea quebrada de catorce tramos . Entre los vértices **F-G** con una longitud total de **18.00** ml. y un ángulo interno de **262°24'22"**. Entre los vértices **G-H** con una longitud total de **31.75** ml. y un ángulo interno de **92°22'54"**. Entre los vértices **H-I** con una longitud total de **15.70** ml. y un ángulo interno de **177°7'54"**. Entre los vértices **I-J** con una longitud total de **5.81** ml. y un ángulo interno de **112°44'25"**. Entre los vértices **J-K** con una longitud total de **3.57** ml. y un ángulo interno de **195°57'8"**. Entre los vértices **K-L** con una longitud

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



Código de Verificación Digital

57701052

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Publicidad Nro. 2025 – 1865157

Partida Registral N°: 03116565

17/03/2025 17:21:48

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

total de 3.07 ml. y un ángulo interno de 177°34'11". Entre los vértices L-M con una longitud total de 54.79 ml. y un ángulo interno de 177°20'51". Entre los vértices M-N con una longitud total de 59.55 ml. y un ángulo interno de 270°38'38". Entre los vértices N-O con una longitud total de 8.57 ml. y un ángulo interno de 224°31'35". Entre los vértices O-P con una longitud total de 14.90 ml. y un ángulo interno de 41°9'51". Entre los vértices P-Q con una longitud total de 90.20 ml. y un ángulo interno de 102°21'34". Entre los vértices Q-R con una longitud total de 7.25 ml. y un ángulo interno de 257°5'15". Entre los vértices R-S con una longitud total de 72.00 ml. y un ángulo interno de 97°36'23". Entre los vértices S-T con una longitud total de 3.70 ml. y un ángulo interno de 114°16'58".

AREA REMANENTE TOTAL : 37,315.31 m2.

PERIMETRO : 943.41ml

Se cuenta con informe de conformidad del area de catastro N° 2250-2009-ZR-V-ST/OC.

El título fue presentado el 21/05/2009 a las 03:31:20 PM horas, bajo el N° 2009-00031612 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00010806-04.-TRUJILLO,05 de Junio de 2009.


PATRICIA GARCIA ZAMORA
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral N° V - Sede Trujillo



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

17/03/2025 17:21:48

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



 <p>sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 38,570.05 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
D00001

ANOTACION PREVENTIVA DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS. -

A solicitud de la Sub Gerencia de Gestión Patrimonial Abog. Everth Wilton Vallejos Panta del Gobierno Regional La Libertad del 29/08/2023 y 22/09/2023, y de conformidad con los artículos 252° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; se procede a realizar la presente anotación preventiva en el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas sobre el presente predio, bajo las siguientes características:

Linderos y Medidas Perimétricas:

NORTE : Colinda con los terrenos de terceros y calle Sinchi Roca, con 157.96 ml.
SUR : Colinda con centro comercial APIAT, con 70.22 ml.
ESTE : Colinda con terrenos de terceros, con 309.59 ml.
OESTE : Colinda con Av. España, con 216.86 ml.

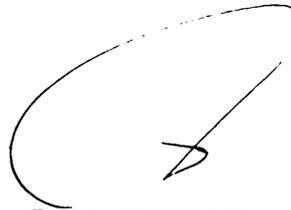
AREA: 28.944.03 m2.

Perímetro: 754.65ml

Así consta de memoria descriptiva, declaraciones juradas, publicaciones y planos adjuntos suscritos por el verificador Ing. Johann R. Calderón Portocarrero con CIV N° 016253VCZRV.

Se deja constancia que se cuenta con el Informe Técnico N° 009885-2023-Z.R.N° V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT del 06/09/2023 e Informe Técnico N° 010673-2023-Z.R.N° V SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT del 28/09/2023, emitidos por el Área de Catastro.

El título fue presentado el 29/08/2023 a las 03:13:21 PM horas, bajo el N° 2023-02527106 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/ 48.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00011532-1028.-TRUJILLO, 10 de Octubre de 2023.



Fidel Ernesto Santisteban Villena
Registrador Público (e)
ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



Código de Verificación Digital

57701052

Publicidad Nro. 2025 - 1865157

17/03/2025 17:21:48

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE

TRUJILLO

Partida Registral N°: 03116565

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE



 <p>sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03116565</p>
<p>INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AREA TOT. 28,944.03 M2. AV ESPAÑA NUM SN CALLE ZELA SINCHI ROCA LOTE A B C TRUJILLO</p>	

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00005

INSCRIPCIÓN DEFINITIVA DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS.

De conformidad con el Artículo 257 del Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA que aprueba el reglamento de la Ley N° 29151; se procede a realizar la inscripción definitiva de la rectificación de áreas, cuya anotación preventiva obra en el asiento **D00001** que antecede, siendo el **área y medidas perimétricas** del predio inscrito en esta partida las que se indican en dicho asiento.

Se extiende el presente asiento en mérito del oficio de fecha 16/11/2023, suscrito por el Sub Gerente de la Gestión Patrimonial, Abog Everth Wilton Vallejos Panta, del Gobierno Regional de La Libertad.

El título fue presentado el 16/11/2023 a las 02:03:53 PM horas, bajo el N° 2023-03342394 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/ 48.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00030050-288.-TRUJILLO, 28 de Noviembre de 2023.



FRED WILLIAMS QUILCAT QUILCAT
Registrador Público
ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP