



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

INFORME TECNICO N° 068-2025 MPSR-J/GDU/SGPU/E-HU

PARA : Arq. JIMMY RONAL SALAS VILCA.
SUB GERENTE DE PLANEAMIENTO URBANO.

DE : Ing. JOHN WALKER MARRON MACHACA.
ESPECIALISTA EN HABILITACIONES URBANAS.

ASUNTO : Informe técnico sobre la reconsideración y subsanación del expediente con numero de RUT: 00050314-2024 referente al trámite de cambio de zonificación.

REFERENCIA : (1) Proveído N° 093-2025-SGPU.
(2) Exp. Con R.U.T. N° 00012252-2025.
(3) Informe N° 402-2024 MPSR-J/GDU/SGPU.

FECHA : 22 de abril del 2025.



Mediante el presente me dirijo a Ud. Con la finalidad de remitir el Informe técnico sobre la reconsideración y subsanación del expediente con numero de RUT: 00050314-2024 referente al trámite de cambio de zonificación, en respuesta al Proveído N° 093-2025-SGPU de fecha 17 de marzo del año 2025, por lo que paso a detallar lo siguiente:

1. BASE LEGAL:

- Plan de desarrollo Urbano de la Ciudad Juliaca 2016 – 2025., Aprobado con Ordenanza Municipal N°013-2017.
- Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

2. ANTECEDENTES:

- A fojas (244) obra la solicitud Con R.U.T. N° 00012252-2025, de la de fecha 12 de marzo del año 2025, presentado por el administrado, Sr. René Juan Huayhua Sucaticona identificado con N° de DNI: 41153022, en donde se tiene la solicitud de RECONSIDERACIÓN Y SUBSANACIÓN DEL EXPEDIENTE CON NUMERO DE RUT: 00050314-2024 REFERENTE AL TRÁMITE DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN del inmueble ubicado en la Urbanización Virgen del Carmen MZ. "C-12-A" y "C-12-B"; de esta ciudad de Juliaca; para tal efecto adjunto los requisitos: 1. Solicitud dirigida al Alcalde, 2. Copia de Vigencia poder, 3. Copia de DNI, 4. Propuesta de Cambio de Zonificación, 5. Planos de Cambio de Zonificación, 6. Memoria Descriptiva.
- A fojas (189) obra la CARTA N° 058-2024-MPSR-J/GEDU/SGPU, donde se da a conocer que se tiene que subsanar y/o sustentar las observaciones realizadas en el INFORME N° 395-2024 MPSR-J/GDU/SGPU, los cuales fueron notificados al administrado el 06 de enero del año 2025.
- A fojas (201) obra el Informe N° 402-2024 MPSR-J/GDU/SGPU de fecha 02 de enero del año 2025, en donde se concluye que:



- De acuerdo al plano base grafica PTL de la ciudad de Juliaca en formato DWG que obra en la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, de acuerdo al plano adjunto las manzanas "C-12-A" y "C-12-B" está ubicado en la urbanización Virgen del Carmen aprobado con la R.G. N° 715-2018-PSRJ/GEDU de fecha 17 de diciembre del año 2018 del distrito de Juliaca provincia de San Román departamento de Puno.
- De acuerdo al plano de Zonificación y Uso de Suelos del Plan de desarrollo Urbano de la Ciudad Juliaca, Aprobado con Ordenanza Municipal N°013-2017, de acuerdo al plano adjunto las manzanas "C-12-A" y "C-12-B" está ubicado en la urbanización Virgen del Carmen del distrito de Juliaca, está en una zonificación de OU "OTROS USOS".
- De acuerdo al Visor de la SUNARP, las manzanas C-12-A y C-12-B solicitado de la Urbanización Virgen del Carmen de la ciudad de Juliaca está inscrita con N° de partida 05004530, tiene traslado de dominio a favor de la Asociación Pro- Vivienda Virgen del Carmen adquirido de MICHELL Y CIA S.A.
- De acuerdo al plano de Zonificación y Uso de Suelos del Plan de desarrollo Urbano de la Ciudad Juliaca, los predios urbanos ubicado en la Av. Polígono, Jr. El Salvador, Av. Virgen del Carmen y Calle Sin Nombre (manzanas C-12-A y C-12-B) de la Urbanización Virgen del Carmen del distrito de Juliaca, provincia de San Román departamento de Puno, en base a la cercanía a los vecinos, y a la tipología de zonificación cercana (Art.123.3) del DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA La zonificación para su cambio se asimila a la zonificación I1R "VIVIENDA TALLER".
- De acuerdo Decreto Supremo N° 012-2022-Vivienda que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, la solicitud del Sr. René Juan Huayhua Sucaticona identificado con N° de DNI: 41153022 con RUT N° 00050314-2024 de fecha 22 de noviembre del año 2024, solicita cambio de zonificación del inmueble ubicado en la urbanización Virgen del Carmen las manzanas "C-13-A" y "C-13-B" del distrito de Juliaca, provincia de San Román departamento de Puno, se verifico el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, es así que técnicamente se admite la solicitud para su proceso de actualización conforme al reglamento, con observaciones que tienen que ser subsanadas.

3. ANALISIS:

PRIMERO. – De acuerdo a la solicitud Con R.U.T. N° 00012252-2025, de la de fecha 12 de marzo del año 2025, presentado por el administrado, Sr. René Juan Huayhua Sucaticona identificado con N° de DNI: 41153022, en donde se tiene la solicitud de RECONSIDERACIÓN Y SUBSANACIÓN DEL EXPEDIENTE CON NUMERO DE RUT: 00050314-2024 REFERENTE AL TRÁMITE DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN del inmueble ubicado en la Urbanización Virgen del Carmen MZ. "C-12-A" y "C-12-B"; de esta ciudad de Juliaca, en concordancia con las observaciones de la CARTA N° 058-2024-MPSR-J/GEDU/SGPU, donde se da a conocer que se tiene que subsanar y/o sustentar las observaciones realizadas en el INFORME N° 395-2024 MPSR-J/GDU/SGPU, tal como se detalla en cuadro siguiente:



CUADRO Nº 1.

OBSERVACIONES DE LA CARTA Nº 058-2024- MPSR-J/GEDU/SGPU	ESTADO
No adjunto documento que, según lo establecido en el TUO de la Ley 27444 en el art. 64 Representación de Personas Jurídicas. - Las Personas Jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Por lo tanto, es necesario que para el presente procedimiento administrativo la administrada cuente con el poder de habilitación específica para representar en los procedimientos administrativos, el cual deberá estar vigente y registrado en SUNARP.	SUBSANADO CONFOME. 1. Adjunta La inscripción de Asociaciones Urbanización Virgen del CARMEN de la provincia de San Román, en N° Partida: 11002686. 2. Adjunta la vigencia de Poder, vigente el nombramiento a favor de HUAYHUA SUCATICONA, RENE JUAN, identificado con DNI. N° 41153022.
En referencia a la imagen Nº 02, los predios urbanos ubicado en la Av. Polígono, Jr. El Salvador, Av. Virgen del Carmen y Calle Sin Nombre (manzanas C-12-A y C-12-B) de la Urbanización Virgen del Carmen del distrito de Juliaca, provincia de San Román departamento de Puno, en base a la cercanía a los vecinos, Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. Los predios posteriores colindantes y Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana (Art.123.2) y a la tipología de zonificación cercana (Art.123.3) del DECRETO SUPREMO Nº 012-2022-VIVIENDA La zonificación para su cambio se asimila a la zonificación I1R "VIVIENDA TALLER".	SUBSANADO CONFOME. 3. En donde se adjunta plano perimétrico- ubicación - localización con la propuesta de cambio de zonificación, Se indica que el objetivo principal del presente estudio es justificar técnicamente el cambio de zonificación de la Mz, C-12-A y Mz. C-12-B, cuya área de estudio está designada en el PDU vigente como OU - Otros usos, las cuales deberán cambiarse a Zonificación I1R "VIVIENDA TALLER".
Los documentos técnicos deben de estar suscritos por el propietario y profesional responsable	SUBSANADO CONFOME. 4. Firmado por el administrado y el profesional correspondiente.
Sustentar conforme al PDU actual y el artículo 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo, 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente, 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación, 4. El grado de consolidación de la zona colindante 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 para soportar la modificación propuesta, 5.	SUBSANADO CONFOME. 5. Subsano en la propuesta de cambio de zonificación, Se indica que el objetivo principal del presente estudio es justificar técnicamente el cambio de zonificación de la Mz, C-12-A y Mz. C-12-B, cuya área de estudio está designada en el PDU vigente como OU - Otros usos, las cuales deberán cambiarse a Zonificación I1R "VIVIENDA TALLER"..



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

SEGUNDO. – De acuerdo al Decreto Supremo N° 012-2022-Vivienda, Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico, numeral 125.4 Si **se verifica lo contemplado en el artículo 123**, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, ~~siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso.~~

En tal sentido, se subsanado conforme las observaciones técnicas y legales se tendría que continuar con el procedimiento según conforme al Decreto Supremo N° 012-2022- Vivienda, cumple con los establecido en el Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación, en donde se realiza las siguientes observaciones, prosiguiendo con el numeral 8.6. Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley, la municipalidad distrital una vez comunicada la solicitud de modificación o modificaciones a la zonificación por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades:

- Jr*
- a) Comunica a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación, dentro de los siete días calendarios siguientes de recibida la misma.
 - b) Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios.
 - c) Dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones.
 - d) Consolida las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, emitiendo opinión respecto a las mismas y publica su informe.
 - e) Una vez concluidas las actividades señaladas en los literales anteriores, la municipalidad continúa con el proceso correspondiente referido en el artículo 125 del presente Reglamento.

CONTINÚA CON EL PROCESO CORRESPONDIENTE REFERIDO EN EL ARTÍCULO 125 DEL PRESENTE REGLAMENTO.

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.



125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

4. CONCLUSIONES:

- Por lo expuesto, visto la solicitud Con R.U.T. N° 00012252-2025, de fecha 12 de marzo del año 2025, presentado por el administrado, Sr. René Juan Huayhua Sucaticona identificado con N° de DNI: 41153022, en donde se tiene la solicitud de reconsideración y subsanación del expediente con numero de RUT: 00050314-2024 referente al trámite de cambio de zonificación del inmueble ubicado en la Urbanización Virgen del Carmen MZ. "C-12-A" y "C-12-B"; de esta ciudad de Juliaca, conforme al Decreto Supremo N° 012-2022- Vivienda, **cumple con lo establecido en el Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación**, por lo que técnicamente es procedente el cambio de zonificación, para su continuación del procedimiento conforme al Decreto Supremo N° 012-2022- Vivienda.

5. RECOMENDACIÓN:

Se recomienda que se prosiga con el numeral 8.6. Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, comprende solo modificaciones específicas de zonificación, por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades: de Comunicar a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación, dentro de los siete días calendarios siguientes de recibida la misma y Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios, previa evaluación legal.

Se adjunta:

- * Expediente con R.U.T N° 00012252-2025 con (folios 44).
- * Informe N° 402-2024 MPSR-J/GDU/SGPU con (folios 201).

Es todo cuanto debo informar para su conocimiento y los fines que estime por conveniente, sin otro en particular me despido de usted.

Atentamente

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN ROMÁN-JULIACA

ING. JOHN WALKER MARRON MACHACA
C.I. 132385
ESPECIALISTA EN HABILITACIONES URBANAS.