



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

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



ORDENANZA MUNICIPAL N.º 13 -2025- MPCH

Chepén, **23 MAY 2025**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN;

VISTO:

En Sesión Ordinaria de fecha 23 de mayo de 2025; Exp. 2510-2025, sobre solicitud de cambio de zonificación, Informe N° 037-2025/PEHF, Informe N° 158-2025/SGOT-GIDU-MPCH, Informe N° 301-2025-GIDU-MPCH, Informe N° 060-2025-II-MCPH, Informe N° 224-2025/SGOT-GIDU-MPCH, Informe N° 417-2025-GIDU-MPCH, PROVEIDO N° 056-2025-MPCH/OGAJ, CARTA N° 097-2025-SGOT-GIDU-MPCH, CARTA N° 097-2025-SGOT-GIDU-MPCH, PROVEIDO N° 014-2025/SGOT-GIDU-MPCH, Informe Jurídico n° 094-2025-MPCH/OGAJ, opinión legal sobre propuesta de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 194 de la Constitución Política del Perú y sus modificatorias por Leyes de Reforma Constitucional, expresa que "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia"; concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, asimismo, en el art. 39º de la Ley Orgánica citada establece que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos. Ergo, la autonomía que la Constitución otorga a las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, los gobiernos locales asumen competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones comprendiendo entre otros, la zonificación, según lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 73º de la Ley N.º 27972 asimismo, dicha Ley Orgánica en su artículo 79º establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otros, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de zonificación de áreas urbanas, el plan de desarrollo de asentamientos humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Que, mediante Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano sostenible, regulados en la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y que son de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas públicas o privadas a nivel nacional.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley N.º 31313, la zonificación es un componente del proceso de planificación urbana que contiene un conjunto de normas, parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del plan respectivo. Asimismo, es un instrumento de gestión urbana que orienta las inversiones, ya que busca ordenar y regular la localización de actividades con fines sociales y económicas, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento, así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones. Además, la propia norma reconoce que mediante la zonificación el Estado (en concreto, las municipalidades provinciales) limita el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le puede dar al suelo, determinando las posibilidades de acción de los titulares de derecho real sobre el espacio físico.

Que, acorde con lo dispuesto por el Artículo 123º del Reglamento, la modificación de la zonificación son propuestas por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. La solicitud de zonificación, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.



Que, con Formulario Único de Trámite (FUT) registrado con N.º de Expediente 2,510-2025 de fecha 05 de marzo del 2025, la empresa URBIPLAZA INMOBILIARIA SAC, solicita ante la Municipalidad Provincial de Chepén, el cambio de zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) del predio ubicado en LOTE ACUMULADO U.C. 19622 – U.C. 12651 – U.C. 576 CHEPEN jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, con área de 44,161.04 m2 (4.4161 has), inscrito en la Partida N.º 11021450.

Que mediante Informe N°158-2025/SGOT-GIDU-MPCH, el Sub Gerente de Ordenamiento Territorial, indica: Según lo establecido en el PDU y el Plano de Zonificación de los Usos del suelo, aprobado bajo Ordenanza Municipal N.º 002 -2021-MPCH - ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU) PERIODO 2020-2030, de acuerdo a su ubicación se aprecia, que el polígono que corresponde al predio con ubicado en LOTE ACUMULADO U.C. 19622 – U.C. 12651 – U.C. 576 CHEPEN jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, con área de 44,161.04 m2 (4.4161 has), inscrito en la Partida N.º 11021450, se encuentra clasificado como COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU); al respecto precisa que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA de fecha 04/12/2022, ya no contempla la Zonificación Pre - Urbana establecida en el Reglamento anterior aprobado por Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA de fecha 24/12/2016, y que la definía como la Zona ubicada en las áreas urbanas inmediatas, que pueden ser habilitadas para granjas o huertas; así también que de acuerdo al Plano de Sub-Clasificación General de Suelos de la ciudad de Chepén, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano PDU Chepén, el predio se encuentra calificado como “Área Urbanizable Inmediata (en mayor extensión) y Área Urbana apta para su Consolidación Mediante Densificación; por lo que con el fin de que el solicitante pueda desarrollar el Proyecto de Habilitación Urbana, se debe realizar el Cambio de Zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), de acuerdo con lo establecido en las normativas vigente. Concluyendo así que es FACTIBLE realizar el Cambio de Zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), del predio ubicado en LOTE ACUMULADO U.C. 19622 – U.C. 12651 – U.C. 576 CHEPEN, inscrito en la Partida N°11021450, jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, por los puntos descritos en el presente informe.

Que mediante Informe Jurídico N°094-2025-MPCH/OGAJ, el Asesor Jurídico emite opinión legal concluyendo: Que, resultaría procedente y factible, elevar al pleno del concejo para deliberar y determinar la aprobación del cambio de zonificación, predio ubicado en LOTE ACUMULADO U.C. 19622 – U.C. 12651 – U.C. 576 CHEPEN jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, con área de 44,161.04 m2 (4.4161 has), inscrito en la Partida N.º 11021450; de COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), petitionado por la empresa URBIPLAZA INMOBILIARIA SAC.

Estando a los considerandos ante expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 y 14 del artículo 9º de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972, con el voto **POR UNANIMIDAD** de los Regidores del Pleno del Concejo Municipal, se aprobó lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO UBICADO EN LOTE ACUMULADO U.C. 19622 – U.C. 12651 – U.C. 576 CHEPEN, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHEPEN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.

ARTÍCULO 1.- APROBAR la Ordenanza Municipal que aprueba el “CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO ZONAL (CZ), COMERCIO VECINAL (CV) y PRE-URBANO (PU) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) del predio ubicado EN LOTE ACUMULADO U.C. 19622 – U.C. 12651 – U.C. 576 CHEPEN jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, con área de 44,161.04 m2 (4.4161 has), inscrito en la Partida N.º 11021450, inscrito a favor de la empresa URBIPLAZA INMOBILIARIA SAC.

ARTÍCULO 2.- PRECISAR que el Plano Ubicación y Localización (lamina UL-01), Plano Esquema Vial (lamina A-01), Plano Cambio de Zonificación (lamina A-02), Plano Propuesta de Integración a la Trama Urbana (laminaA-03 y lamina A-04) y memoria descriptiva, forman parte del cambio de zonificación aprobada.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

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



ARTÍCULO 3.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y a la Subgerencia de Ordenamiento Territorial adoptar las acciones necesarias para el cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO 4.- Encargar a la oficina de Relaciones Públicas e Imagen Institucional de la Municipalidad Provincial de Chepén la difusión y publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y/o en el diario de mayor circulación regional y en el portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Chepén www.munichepen.gob.pe.

"REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE y ARCHÍVASE".



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

C.P.C. Julio Salvador Correa Chávez
ALCALDE PROVINCIAL