



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

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



ORDENANZA MUNICIPAL N.º 14 -2025- MPCH

Chepén, 13 JUN 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN;

VISTO:

En Sesión Ordinaria de fecha 23 de junio del 2025; Informe N°595-2025-GIDU-MPCH. Informe Jurídico N°124-2025-MPCH/OGAJ, sobre propuesta de cambio de zonificación de Pre-Urbano (PU) a Comercio Zonal (CZ) del predio ubicado en predio La Laguna U.C. 01902-P Chepén, jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad.

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.

Que, con Formulario Único de Trámite (FUT) registrado con N.º de Expediente 12,991-2024 de fecha 28 de octubre del 2024, Sr. ALVARO ECHEGARAY CALLE, identificado(a) con DNI N.º 41185214, presenta el PLANTEAMIENTO





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

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



de la VÍA ARTERIAL SUR, argumentando que tiene por objeto de fomentar el Proceso de Planificación Urbana Ordenado que requiere la Ciudad de Chepén, para un mejor crecimiento urbano ordenado.

Que mediante INFORME N°648-2024-SGOT-GIDU-MPCH, el Sub Gerente de Ordenamiento Territorial, indica: de acuerdo al análisis realizado al expediente, CONCLUYE que el administrado ha presentado una propuesta alternativa respecto al curso actual de la vía arterial Sur, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de Chepén 2020-2030, el cual según un breve análisis se encuentra afectando Proyectos de Habilitación Urbana ya aprobados y consolidados, como es el caso de la Residencial Villa California y Urbanización Los Pinos, por lo que no se habría ajustado a la realidad física (al momento de haber sido aprobado), siendo un limitante para que dichos proyectos se ejecuten de manera normal, debiendo ser modificada en su totalidad en una eventual Actualización del PDU según lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; de acuerdo a su ubicación se aprecia, que el polígono que corresponde al predio La Laguna U.C. 01902-P jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, inscrito en la Partida N.° 11020833, se encuentra clasificado como PRE URBANO (PU) y COMERCIO ZONAL (CZ), 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; por lo que a fin de iniciar acciones en relación al Proyecto de Habilitación Urbana, y conforme a competencia encomendadas a los gobiernos locales se debe realizar el Cambio de Zonificación de Pre-Urbano (PU) a Comercio Zonal (CZ), considerando así la propuesta de vía arterial sur, del predio La Laguna U.C. 01902-P inscrito en la Partida N. 11020833; así mismo se solicita se derive el presente expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica para su OPINION LEGAL, con el fin de determinar si es procedente continuar con el trámite de Cambio de Zonificación.

Que, mediante INFORME JURIDICO N°438-2024-MPCH/OGAJ, derivado a esta Sub Gerencia mediante proveído GM-S/N de fecha 18/12/2024, siendo recepcionada el 06/02/2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, RECOMIENDA que la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y las demás áreas involucradas deben proceder a realizar el procedimiento señalado en el D.S. 012-2022-VIVIENDA Artículo 8) numeral 8.6 "Etapa de Exhibición Pública"; con el objeto de atender lo peticionado por el administrado ALVARADO ECHEGARAY CALLE sobre Cambio de Zonificación de Pre-Urbano (PU) a Comercio Zonal (CZ), considerando así la propuesta de vía arterial sur, del predio La Laguna U.C. 01902-P inscrito en la Partida N°11020833, y así continuar con el trámite establecido en el artículo 125° Proceso de modificación de zonificación específico.

Que mediante INFORME N°308-2025/SGOT-GIDU-MPCH, el Sub Gerente de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta el INFORME N°065-2025-II-MPCH de la Oficina de Imagen Institucional, concluye que se ha cumplido con la "Consulta Pública – Proceso de Participación Ciudadana Efectiva" sobre el Cambio de Zonificación de PRE URBANO (PU) A COMERCIO ZONAL (CZ), del predio ubicado en PREDIO LA LAGUNA UC. 01902-P, inscrito en la Partida N°11020833, conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 012-2022-VIVIENDA, artículo 8 numeral 8.6. "Etapa de Exhibición Pública", por lo que se solicita se derive el presente expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica para su OPINION LEGAL y posterior a ello derivar a sesión de concejo con la finalidad de que se evalúe y sea debatido la Propuesta de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

Que mediante Informe Jurídico N°124-2025-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 de PRE URBANO (PU) A COMERCIO ZONAL (CZ), predio ubicado en PREDIO LA LAGUNA UC. 01902-P jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, inscrito en la Partida N.° 11020833.

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

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PRE URBANO (PU) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO UBICADO EN PREDIO LA LAGUNA UC. 01902-P, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHEPEN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHEPÉN

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



ARTÍCULO 1.- APROBAR la Ordenanza Municipal que aprueba el "CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE PRE URBANO (PU) A COMERCIO ZONAL (CZ) del predio ubicado PREDIO LA LAGUNA UC. 01902-P jurisdicción del Distrito y Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, inscrito en la Partida N.º 111020833.

ARTÍCULO 2.- 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 3.- 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