



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO**

Exp. 38367-II ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2013-MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo en Sesión Ordinaria de fecha 20 de marzo del dos mil trece;

CONSIDERANDO:

Que, mediante escrito de fecha 28 de noviembre del 2011, el representante de la empresa ITTSA – Internacional de Transporte Turístico y Servicios S.R.L. solicitó el cambio de zonificación del predio ubicado en la Av. Juan Pablo II N° 1110 – Urb. San Andrés, de esta ciudad, de Comercio Sectorial y Residencial Densidad Media R4 a Otros Usos – Terminal Terrestre.

Que, con Informe N° 04-2012-AL-PLANDET-MPT de fecha 01 de febrero del 2011, se concluyó que correspondía aplicar el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA al presente trámite, debiendo tenerse en cuenta el capítulo correspondiente a cambio de zonificación, con la correspondiente consulta popular a los vecinos del frente de manzana y siendo que el administrado ha presentado dos estudios de impacto (vial y ambiental) como parte de su expediente, los mismos que guardan directa relación con el pedido concreto materia de solicitud de cambio de zonificación, debían evaluarse los mismos a fin de tener un mejor criterio técnico al momento de emitir opinión favorable o no al cambio solicitado.

Que, por Informe N° 2198-2012-MPT/GDU-SGE de fecha 03 de mayo del 2012, se estableció que la solicitud presentada por la empresa INTERNACIONAL DE TRANSPORTE TURISTICO Y SERVICIOS S.R.L. – ITTSA, sobre cambio de zonificación de Comercio Sectorial (CS) y Residencial Densidad Media (R4) a la de Zonificación Usos especiales (OU) resultaba improcedente por incumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, específicamente los artículos 34, 50.1, 53.3 y 51.2. Así, se cuestiona lo siguiente:

- Se inobservó lo establecido en el artículo 50.1. del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, pues, la solicitud de cambio de zonificación presentada por la empresa ITTSA corresponde a un solo lote (delimitado por lotes y la Av. Juan Pablo II).
- b) No se ha analizado la ubicación de las áreas urbanas, las de expansión urbana, las destinadas para zonas de recreación pública, usos especiales y servicios públicos complementarios.
 - c) El tenor de las cartas que fueron remitidas a los vecinos incumplió lo establecido en el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, puesto que no debió referirse a la opinión de los propietarios de los predios colindantes respecto a si están de acuerdo o no con el cambio de zonificación del lote de la empresa ITTSA, sino que debió referirse a la opinión de conformidad o disconformidad del cambio de zonificación, comprendiendo en dicho cambio a los inmuebles colindantes, conforme a los artículos 50.1., 53.3 (mínimo una manzana).

Que, mediante Informe Legal N° 1131-2012-MPT/GAJ de fecha 11 de mayo del 2012, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluyó que el presente procedimiento de cambio de zonificación, iniciado por el representante de la empresa ITTSA – Internacional de Transporte Turístico y Servicios S.R.L., de Comercio Sectorial y Residencial Densidad Media R4 a Otros Usos – Terminal Terrestre, respecto al predio ubicado en la Av. Juan Pablo II N° 1110 – Urb. San Andrés, de esta ciudad, se ha venido llevando a cabo inobservando lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, por lo que correspondía a la Gerencia de Desarrollo Urbano comunicar esta situación a la administrada y proceder a adecuar el procedimiento cumpliendo con lo establecido en el Decreto Supremo antes citado.

Que, con Informe Técnico N° 810-2012-MPT-GDU-SGHU de fecha 05 de junio del 2012, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas concluyó que resultaba técnicamente factible el cambio de zonificación solicitado, por cuanto:





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO**

- a) El ámbito del cambio de zonificación está relacionado a la consulta que se debe realizar y que en definitiva involucra a los inmuebles vecinos del predio materia de solicitud.
- b) Se cita como antecedente lo regulado en el segundo párrafo del artículo 39 del Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, del cual se desprende que el involucrar a los inmuebles vecinos está referido a la consulta que se debe realizar, no significando que los inmuebles vecinos tengan que ser pasibles del cambio de zonificación.
- c) La solicitud de cambio de zonificación es a iniciativa de parte, por lo que de realizarse el cambio de zonificación de toda la manzana, ello conllevaría a que todos los involucrados debieran solicitar expresamente dicha petición.
- d) En cuanto a que el tenor de las cartas estaría incumpliendo lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, ello deviene de la interpretación dada a dicha norma.

Que, por Informe N° 386-2012-MPT-GDU-AL-ACS de fecha 11 de junio del 2012, el área legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano opinó porque se espere la respuesta a la consulta efectuada al Ministerio de Vivienda o se eleve el proyecto de ordenanza al Concejo Municipal a fin que decida si aprueba el cambio de zonificación solicitado.

Que, mediante Informe Legal N° 1443-2012-MPT/GAJ de fecha 22 de junio del 2012, la Gerencia de Asesoría Jurídica, luego de haber analizado los fundamentos expuestos en el Informe Técnico N° 810-2012-MPT-GDU-SGHU y en el Informe N° 386-2012-MPT-GDU-AL-ACS, concluyó que el presente procedimiento de cambio de zonificación se ha venido llevando a cabo inobservando lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, correspondiendo a la Gerencia de Desarrollo Urbano comunicar esta situación a la administrada para proceder a adecuar el procedimiento cumpliendo con lo establecido en el Decreto Supremo antes citado.

Que, por Oficio N° 477-2012-MPT-GDU de fecha 07 de junio del 2012, la Gerencia de Desarrollo Urbano efectuó las consultas respectivas a la Dirección Nacional de Vivienda, respecto a la interpretación del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, con Informe N° 035-2012-VIVIENDA-VMVU/DNU/DOT de fecha 18 de junio del 2012, la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Dirección Nacional de Urbanismo absolvió las consultas formuladas, señalando – entre otros extremos – que:

- a) El cambio de zonificación no puede hacerse lote por lote, porque ello implicaría desvirtuar el concepto de cambio de zonificación, el mismo que debe efectuarse sobre una manzana o sector.
- b) La opinión de conformidad u observaciones técnicas que deben emitir los propietarios de los inmuebles que conforman el ámbito de la solicitud, está referida a que dichos lotes se encuentran inmersos dentro del cambio de zonificación.

Que, mediante Oficio N° 899-2012-MPT-GDU-SGHU de fecha 13 de julio del 2012, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas efectuó las consultas respectivas a la Gerencia Regional de Vivienda.

Que, por Oficio N° 466-2012-GRLL-GGR/GRVCS de fecha 03 de agosto del 2012, la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento señaló lo siguiente:

- a) La solicitud de cambio de zonificación debe evaluarse en términos de mejor accesibilidad dentro y fuera de la ciudad de Trujillo y el dimensionamiento del terreno para este equipamiento.
- b) La finalidad de la norma es que la zonificación mantenga zonas de uso del suelo claramente identificables, que permitan un aprovechamiento adecuado del territorio y que no produzca pequeñas extensiones fragmentadas de uso del suelo.
- c) La notificación a realizarse en el procedimiento de cambio de zonificación involucra únicamente a los inmuebles vecinos del predio materia de la solicitud.

Que, con Informe N° 04-2012-MPT-GDU-LRU de fecha 28 de agosto del 2012, la Gerencia de Desarrollo Urbano concluyó que debía denegarse la solicitud de cambio de zonificación





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

presentada por la empresa ITTSA al no haberse cumplido con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, por cuanto:

- a) La solicitud de cambio de zonificación presentada por el administrado corresponde a un solo lote y no a toda una manzana o sector.
- b) Las cartas que fueron enviadas a los vecinos no debieron referirse a la opinión de los propietarios de los predios colindantes respecto a si están de acuerdo o no con el cambio de zonificación del lote del administrado, sino que debió referirse a la opinión de conformidad o disconformidad del cambio de zonificación que incluye a los inmuebles colindantes.

Que, mediante Informe Legal N° 98-2013-MPT/GAJ de fecha 14 de enero del 2013, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluyó que, luego de haber analizado los actuados, incluyendo el Informe N° 04-2012-MPT-GDU-LRU, se aprecia que el presente procedimiento de cambio de zonificación, iniciado por el representante de la empresa ITTSA, de Comercio Sectorial y Residencial Densidad Media R4 a Otros Usos – Terminal Terrestre, respecto al predio ubicado en la Av. Juan Pablo II N° 1110 – Urb. San Andrés, de esta ciudad, se ha venido llevando a cabo incumpliendo lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA; sin embargo, debían ponerse los actuados a consideración del Concejo Municipal a fin que, de acuerdo a sus competencias, decida finalmente si aprobaba el cambio de zonificación solicitado.

Que, con Proveído N° 255-2013-MPT/GAJ de fecha 01 de febrero del 2013, la Gerencia de Asesoría Jurídica se ratificó en lo señalado en el Informe Legal N° 98-2013-MPT/GAJ, en el sentido que el presente expediente sobre cambio de zonificación que viene tramitando la empresa ITTSA debía ser sometido a consideración del Concejo Municipal a fin que decida finalmente si aprueba o no dicha solicitud, órgano que debía tener en cuenta lo siguiente:

1. El procedimiento de cambio de zonificación adolece de dos deficiencias:
 - a) La solicitud presentada por la empresa está referida a un solo lote y no a toda la manzana o sector respectivo.
 - b) Las comunicaciones cursadas a los vecinos para que se pronuncien sobre el pedido de cambio de zonificación están referidas sólo al predio submateria, más no a toda la manzana o sector.
2. No obstante ello, también debía tenerse en consideración lo siguiente:
 - a) Si bien la empresa administrada sólo solicitó el cambio de zonificación respecto al predio ubicado en la Av. Juan Pablo II N° 1110 – Urb. San Andrés, de esta ciudad, cuando en realidad la norma nacional (Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA) prevé que el cambio de zonificación debe comprender a toda una manzana o sector; sin embargo, bien se puede aplicar lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, conforme al cual “son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes: ...3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”. Así, por más que la administrada haya solicitado el cambio de zonificación sólo de un lote conformante de una manzana, bien la autoridad administrativa puede tramitar el procedimiento respecto a la totalidad de la manzana respectiva.
 - b) En el artículo 50 del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano se prevé que los cambios de zonificación pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores, así como también de oficio por las propias municipalidades.
 - c) En el presente expediente de cambio de zonificación existentes informes técnicos discrepantes por parte de las áreas que han tenido a su cargo los actuados. Así, obran el Informe Técnico N° 2038-2011-MPT-GDU-SGHU y el Informe Técnico N° 810-2012-MPT-GDU-SGHU, en los cuales la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas concluye que resultaba técnicamente factible el cambio de zonificación solicitado.
 - d) El artículo 194° de la Constitución establece que las municipalidades provinciales y distritales, “tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia”. Por su parte, el inciso 6) del artículo 195° de la Carta Magna estipula que los gobiernos locales son competentes para “planificar el desarrollo urbano y rural de sus





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO**

- a) circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial”.
- b) En el artículo 1 del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA se señala que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (que incluye la zonificación), constituye el marco normativo para los procedimientos técnicos y administrativos que deben seguir las municipalidades a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural; a fin de garantizar:
- 1) La ocupación racional y sostenible del territorio.
 - 5) La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
 - 6) La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
 - 7) La eficiente dotación de servicios a la población.
- Estos criterios también deben ser tomados en cuenta al momento de decidir si se aprueba un cambio de zonificación.
- c) Asimismo, conforme al artículo 30 del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, la zonificación constituye un instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de intervención de los PDM, PDU y EU, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.



Que, con Dictamen N° 06-2013-MPT-COOEFUS de fecha 20 de febrero del 2013, la Comisión Ordinaria de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo recomendó la aprobación de la solicitud de cambio de zonificación promovida por la empresa ITTSA, respecto al lote de terreno ubicado en la Av. Juan Pablo II N° 1110, Urb. San Andrés, de esta ciudad, de Zona de Comercio Sectorial (CS) – Residencial Densidad Media (R4) a la de Otros Usos (OU).

Que, las Municipalidades Provinciales asumen competencia y ejercen funciones en materia de zonificación, de conformidad a lo prescrito por el artículo 73, punto 1.1.1 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe: “...Las Municipalidades tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el capítulo II del presente título, con carácter exclusivo o compartido en las materias siguientes: ... zonificación...”.

Que, asimismo, al tratarse de una solicitud de cambio de zonificación, la Municipalidad Provincial de Trujillo es competente para tramitar el procedimiento administrativo de cambio de zonificación, conforme a lo prescrito por el artículo 50° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, conforme al cual “los cambios de zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la municipalidad distrital”. Además, en el artículo 52.1. de la misma norma se establece que el Concejo Municipal resuelve la solicitud de cambio de zonificación a través de una ordenanza.

Por lo expuesto, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 y con el voto **MAYORITARIO** de sus miembros, aprobó la siguiente:

ORDENANZA:

ARTICULO PRIMERO.- APRUEBESE el cambio de zonificación de Comercio Sectorial (CS) – Residencial Densidad Media (R4) a Otros Usos (OU) del inmueble de 7,136.59 m2, ubicado en la Av. Juan Pablo II N° 1110, Urb. San Andrés, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, de propiedad de la empresa ITTSA – Internacional de Transporte Turístico y Servicios S.R.L., inscrito en la partida registral 11000695 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Regional Registral de La Libertad.



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO**

ARTICULO SEGUNDO.- MODIFIQUESE en lo concerniente al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo N° 002-011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT.

ARTICULO TERCERO.- ENCARGUESE a la Gerencia del Plan de Desarrollo Territorial de Trujillo – PLANDET, la actualización del Planeamiento Integral.

ARTICULO CUARTO.- ESTABLECER que el propietario del predio objeto de cambio de zonificación solicite a la Municipalidad Provincial de Trujillo la expedición del correspondiente Certificado de Zonificación y Vías, para efectos de la aplicación de la zonificación aprobada.

POR TANTO MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

Dado en la ciudad de Trujillo a los veinte días del mes de marzo del dos mil trece.




CESAR ACUÑA PERALTA
ALCALDE
Municipalidad Provincial de Trujillo

PUBLICADO EN EL DIARIO LA REPUBLICA
EDICION DE FECHA 27-03-13