



Municipalidad Provincial de Huaral

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 025-2016-MPH**

Huaral, 30 de Diciembre de 2016

LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

EL CONCEJO PROVINCIAL DE HUARAL

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 011-2016- MPH-CDUTSV de la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial, respecto Proyecto de Ordenanza de Cambio de Zonificación del predio denominado **Predio Rural fundo Jesús del Valle código catastral 8\_2558725\_015015 Proyecto Jesús del Valle**, ubicado en el distrito de Huaral, provincia de Huaral.

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y en ese sentido, gozan de facultades normativas y reglamentarias, ejerciendo la jurisdicción en el ámbito de su circunscripción territorial. Asimismo, el inciso 6) del artículo 195° refiere que las municipalidades tiene competencia estricta en materias de zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, lo supone la potestad de planificar y regular los espacios habitables, propia de la vida urbana y rural.

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 79° numeral 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las funciones exclusivas de: Aprobar 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 **Expediente N° 17184-14** de fecha **25.07.14**, la Sra. Zapata Renteria María Milagros, solicita el Cambio de Zonificación del **Predio Rural fundo Jesús del Valle código catastral 8\_2558725\_015015 Proyecto Jesús del Valle – Huaral**.

Que, conforme a la Partida Registral **P01151176 - Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP**, se tiene que el **Predio Rural fundo Jesús del Valle código catastral 8\_2558725\_015015 Proyecto Jesús del Valle, con un área de 3.1999 Ha. (31,999.00 m2)**, se hayan inscrito a nombre de la de la sucesión **infestada: Mérida, Luis Alberto, Armando Jesús, Liliana, Elva, María Milagros, María Julia, Juan José, Julio Cesar, Rosa Luz, Marlene Isabel, Marco Antonio, Soledad Zapata Renteria**.

Que, de conformidad al Art 49° del Decreto Supremo, N° 004-2011-VIVIENDA, los cambios de la zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial, y Zona Monumental o impliquen la modificación, de Zona Residencial de Baja Densidad, a Densidad Media a Residencial de Alta Densidad se someten al procedimiento establecido en el Artículo en mención de la citada norma legal, por cuanto implican modificación y/o actualización del Plan de Desarrollo Urbano, debiendo en consecuencia ser este aprobado por el Concejo Municipal Provincial.

Que, la zonificación es el 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 del Plan de Desarrollo Urbano, 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, transporte y comunicaciones, siendo los cambios de zonificación tramitados ante la Municipalidad Provincial de Huaral por los propietarios de los terrenos



Municipalidad Provincial de Huaral

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 025-2016-MPH**

objeto de cambio, acreditando la propiedad de los mismos de acuerdo al Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, considera en el artículo 50 del Capítulo XIV que 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.

Que, el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, en el Artículo 50 del Capítulo XIV, Numeral 50.3, se establece como requisitos mínimos para solicitar el cambio de Zonificación lo siguiente:

- 1) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales. En caso que el solicitante del cambio de zonificación es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.
- 2) Documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del cambio de zonificación solicitado, en caso que la solicitud implique un incremento en dotación de estos servicios.
- 3) Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado que sustente el cambio solicitado, señalando la suficiencia de los servicios públicos, como vialidad, limpieza pública, transporte y de la dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación. De los cuales según lo evaluado el administrador ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en la norma precitada.

De la Evaluación de la Propuesta para el cambio de Zonificación, en la memoria descriptiva sobre el sustento de cambio de zonificación de **Zona Residencial de Baja Densidad (R2)** a **Zona Residencial de Media Densidad (R4)**, el mismo justifica la suficiencia de los servicios básicos de energía eléctrica mediante la Factibilidad de Suministro Eléctrico otorgado por la Empresa Edelnor; sobre agua y alcantarillado otorga el certificado de factibilidad la empresa Emapa Huaral S.A., así como la integración al sistema vial, servicios de limpieza pública, transporte la dotación de equipamiento de educación, salud y recreación cubiertas por las exigencias de la ciudad, cumpliendo así con lo establecido en el **Artículo 52 del Capítulo XIV, Numeral 52.2** del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA.

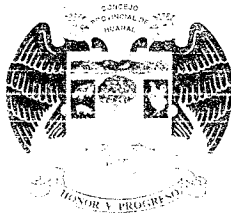
De la **Zona Residencial de Media Densidad (R4)** establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huaral 2010-2015, se define como zonas que se caracterizan por el uso residencial unifamiliar o multifamiliar de media densidad.

Sobre el estudio de la zonificación, la propuesta se adecua al contexto urbano existente en el entorno, encontrándose lotes consolidados con áreas mínimas de 90 m<sup>2</sup>, con frente de 6 metros; teniendo como finalidad densificar el suelo urbano y permitiendo así la aprobación y ejecución del proyecto de habilitación urbana con fines de vivienda, propuesta que responde básicamente a las demandas físicas y económicas.

En tal sentido lo justificado por el administrador resulta sustento suficiente para atender el cambio de zonificación de **Zona Residencial de Baja Densidad (R2)** a **Zona Residencial de Media Densidad (R4)**, con los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación el cual forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huaral.

Así mismo, según el **Informe Técnico N° 035-2015-MPH/SGOPOU/RFMV** de fecha 09.07.2014, informa que dicho predio no cuenta con **Habilitación Urbana**, lo cual no es necesario la notificación del cambio de Zonificación a los Inmuebles vecinos. (**Artículo 51 – Ítem 51.4 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA**)

En el entendido al **Cambio de Zonificación**, según lo estipulado en el **Artículo 52 Numeral 52.1 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA**, señala que la Unidad Orgánica responsable del Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido al Concejo Provincial para que se resuelva el cambio de zonificación solicitado mediante ordenanza.



Municipalidad Provincial de Huaral

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 025-2016-MPH**

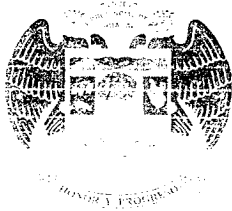
Que, mediante Expediente Administrativo N° 17184-2014, presentado por María Milagros Zapata Rentería y Soledad Zapata Rentería en representación de la Sucesión Zapata Rentería, sobre solicitud de CAMBIO DE ZONIFICACION de zona residencial de baja densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), del predio denominado Predio Rural fundo Jesús del Valle código catastral 8\_2558725\_015015 Proyecto Jesús del Valle, con un total de 3.1999 Has.

Que, la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte y Seguridad Vial del Concejo Municipal ha realizado la revisión del expediente N° 17184 de fecha 25 de Junio de 2014 presentado por María Milagros y Soledad Zoraida Zapata Rentería, sobre su pedido de cambio de zonificación de R2 a R4; en el cual observan de forma unánime y manifiestan que el Plano perimétrico visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Ordenamiento Urbano, deberá ser presentado a registros públicos para su inscripción de medidas y colindancias para evitar la superposición de áreas de lotes vecinos, una vez subsanado dicha cuestión se continuará con el trámite respectivo, dando por concluida la reunión, conforme a lo establecido en el Acta de Reunión N° 18, emitiendo el Dictamen N° 013-2015-MPH-CDUTSV-CM, de fecha 22 de Diciembre del 2015, y en uso de sus facultades la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte y Seguridad Vial del Concejo Municipal por unanimidad dictamina DECLARAR IMPROCEDENTE el trámite presentado por las recurrentes doña María Milagros Zapata Rentería y doña Soledad Zapata Rentería en representación de la Sucesión Zapata Rentería, y se sugiere que el Plano Perimétrico visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Ordenamiento Urbano de la Municipalidad Provincial de Huaral que obra en los actuados, deberán ser registrados en los Registros Públicos para la inscripción de medidas y colindancias, a fin de evitar la superposición de áreas de lotes vecinos y la correspondiente afectación a derechos de terceros. Una vez subsanado la observación advertida, se deberá continuar con el trámite respectivo.

Que, con Resolución Gerencial N° 02-2016-MPH-GDUOT, de fecha 08 de Enero de 2016 la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial RESUELVE lo siguiente: "ARTÍCULO 1º.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de solicitud de CAMBIO DE ZONIFICACION de ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R2) A ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (R4), DEL PREDIO DENOMINADO PREDIO RURAL FUNDO JESÚS DEL VALLE CÓDIGO CATASTRAL 8\_2558725\_015015 PROYECTO JESÚS DEL VALLE, JURISDICCION DEL Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima, con un total de 3.1999Has, presentado por María Milagros Zapata Rentería y Soledad Zapata Rentería en representación de la Sucesión Zapata Rentería, conformada por: MÉRIDA, LUIS ALBERTO, ARMANDO JESÚS, LILIANA, ELVA, MARÍA MILAGROS, MARÍA JULIA, JUAN JOSÉ, JULIO CESAR, ROSA LUZ, MARLENE ISABEL, MARCO ANTONIO, SOLEDAD ZAPATA RENTERÍA."

Que, mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 095-2016-MPH-GM de fecha 01 de Abril de 2016, la Gerencia Municipal resuelve declarar la nulidad de oficio de la Resolución Gerencial N° 002-2016/MPH-GDUOT de fecha 08 de Enero de 2016, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huaral, en el procedimiento administrativo iniciado mediante el Expediente N° 17184 de fecha 25 de julio del 2014, presentado por SUCESIÓN ZAPATA RENTERIA sobre su solicitud de cambio de zonificación, retrotrayéndose a la etapa de EMISION DE DICTAMEN por la Comisión de Regidores correspondiente".

Que, mediante Informe N° 0090-2016-MPH/GDUOT de fecha 01 de Junio de 2016, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial informa que en atención a la Resolución de Gerencia Municipal N° 095-2016-MPH-GM, de fecha 01.04.2016, se indica que conforme al artículo 2013°1 del Código Civil de nuestro país, señala que el contenido de los asientos registrales se presumen ciertos y producen todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme, en tal sentido las Municipalidades a través del Pleno de Concejo no contarían con facultades para declarar la improcedencia de lo petitionado en aras de evitar una supuesta superposición de derechos de terceros; toda vez que en el presente caso se encuentra inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral. por lo que dicha Gerencia sugiere que declare procedente la aprobación de cambio de zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4) representando un área de 31,999.46 M2., de acuerdo a los planos identificado con



Municipalidad Provincial de Huaral

"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 025-2016-MPH**

Lamina P-04, P-02, y justificación técnica, del predio denominado Predio Rural fundo Jesús del Valle código catastral 8\_2558725\_015015, Proyecto Jesús del Valle, inscrita en la Partida P01151176 - Zona Registral N° IX - Sede Lima - SUNARP., de propiedad de la sucesión intestada: Mérida, Luis Alberto, Armando Jesús, Liliana, Elva, María Milagros, María Julia, Juan José, Julia Cesar, Rosa Luz, Marlene Isabel, Marco Antonio, Soledad Zapata Rentería.

Que, mediante Carta N° 664-2016-MPH-SG de fecha 07 de Junio de 2016 la Secretaria General, remite al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte y Seguridad Vial, el expediente sobre: "Cambio de Zonificación de la Sucesión Zapata Rentería", para su conocimiento, evaluación y emisión del Dictamen respectivo, por lo que resulta emitir dictamen teniendo en consideración el mencionado Informe N° 0090-2016-MPH/GDUOT.

Que con Dictamen N° 011-2016-MPH-CDUTSV-CM la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte, Transito y Seguridad Vial recomendar al Pleno de Concejo, aprobar el cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4) del predio denominado Predio Rural fundo Jesús del Valle código catastral 8\_2558725\_015015 Proyecto Jesús del Valle, con un total de 3.1999 Has, presentado por la Sucesión Zapata Rentería.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9.8) del artículo 9° y el numeral 20.5) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, contando con el voto MAYORITARIO de los Señores Regidores, aprobaron lo siguiente:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION DEL PREDIO RURAL FUNDO JESÚS DEL VALLE CÓDIGO CATASTRAL 8\_2558725\_015015 PROYECTO JESÚS DEL VALLE, INSCRITA EN LA PARTIDA N° P01151176 - ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA - SUNARP., SOBRE UN ÁREA DE 3.1999 HA. (31,999.00 M2), DEL DISTRITO DE HUARAL, PROVINCIA DE HUARAL, REGION LIMA.**

**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR LA MODIFICACION** del Plano de Zonificación aprobado con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2010-2015, mediante Ordenanza Municipal N° 007-2010-MPH, consistente en el cambio de zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4); según los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, respecto al predio denominado: Predio Rural fundo Jesús del Valle Código Catastral 8\_2558725\_015015 Proyecto Jesús del Valle, inscrita en la Partida N° P01151176 - Zona Registral N° IX - Sede Lima - SUNARP, sobre un área de 3.1999 Ha. (31,999.00 m2), de propiedad de de la sucesión intestada: Mérida, Luis Alberto, Armando Jesús, Liliana, Elva, María Milagros, María Julia, Juan José, Julio Cesar, Rosa Luz, Marlene Isabel, Marco Antonio, Soledad Zapata Rentería, y según lo descrito en los planos identificado con lamina P-01, P-02, P-03, P-04, P-05, P-06 y Memoria descriptiva que forma parte del expediente.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y a la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, en cuanto le corresponda.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la Publicación de la presenta Ordenanza Municipal en el Diario Oficial "El Peruano" y en el portal de la Municipalidad Provincial de Huaral ([www.munihuaral.gob.pe](http://www.munihuaral.gob.pe)).

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL  
  
ANA AURORA KOBAYASHI KOBAYASHI  
Alcaldesa de Huaral