



Huánuco
Grande como su historia

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

ACUERDO DE CONCEJO N° 149-2024-MPHCO/O

Huánuco, 07 de noviembre de 2024

VISTO: En Sesión Ordinaria de fecha 06 de noviembre de 2024; el Dictamen de Comisión N° 35-2024-CAYCI, del 02 de octubre de 2024, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional; el Informe Legal N° 664-2024-MPHCO-GAJ, del 11 de setiembre de 2024, de la Gerencia de Asesoría Jurídica; los Informe N° 1138 y 1736-2024-MPHO-GDLOT-SGCUC, del 29 de mayo y 22 de agosto de 2024, respectivamente, del Subgerente de Control Urbano y Catastro; el Informe N° 722 y 1231-MPHCOGDLOT-SGCUC/OT, del 05 de mayo y 14 de agosto de 2024, respectivamente, del Área de Ordenamiento Territorial; los Expedientes Nros. 202414271 y 202437659, de fechas 01 de abril y 08 de agosto de 2024, respectivamente, presentados por el administrado Dimas Rivera Victorio, y;

CONSIDERANDO:

De conformidad a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatorias por leyes de Reforma Constitucional N° 27680, 28607 Y 30305, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el Art. 9° respecto a las atribuciones del concejo municipal, en su numeral 5) establece: 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 sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.

Que, el primer párrafo del artículo 39° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, señala que **"Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo (...)"**; en concordancia con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 41° de la citada norma, que establece **"Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional (...)"**.

Que, de otro lado, el artículo 73° (MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL), señala en su segundo párrafo **"Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto en la presente ley orgánica. Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende:"**

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo. 1.1. Zonificación.

Que, el artículo 79.- (ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO) Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: 1.2. 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, por ora parte, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala en sus siguientes artículos:

Artículo 1.- Objeto



Huánuco
Grande como su historia

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
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.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Los procedimientos que se desarrollan en el presente Reglamento son de aplicación obligatoria a los Gobiernos Locales a nivel nacional.

Artículo 38.- De las modificaciones

38.1 La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 36, según corresponda.

38.2 Las modificaciones al PDU son para:

(...)

4. Cambiar la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental; o, para la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o de Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta 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.

123.2. 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.



Huánuco
Grande como su historia



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

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.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación

124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un **pedido de gracia**, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

(...)

Que, también se tiene que, el día 5/10/2022, se publicó en el diario El Peruano, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, en mérito a la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. Decreto Supremo que, tiene por objeto establecer disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
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.

Que, bajo esas premisas normativas se analizó los documentos obrantes en autos, se tiene que, mediante Formulario Único de Trámite signado con Expediente N° 202414271 de fecha 0/04/2024, el administrado Dimas Rivera Victorio, solicita cambio de uso (zonificación) parcial del predio Rustico Cundibamba, con área de 240 m2 el cual consta inscrito en la Partida Electrónica N° 11060337- Asiento C00007, de la Oficina Registral Huánuco, para cuyo efecto adjunta documentación técnica y requisitos TUPA aprobado por Ordenanza Municipal N° 057-2021-MPHCO; por lo que, se procede a revisar el expediente organizado, con sujeción al ordenamiento jurídico; en ese contexto, es de mencionar que, según lo prescrito en el inciso 6) del Artículo 195° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; concordante, con el primer párrafo del artículo 39° y primer párrafo del artículo



Huánuco
Grande como su historia

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa; asimismo, el artículo 73° y 79° de la norma precitada, establece "es atribución de las municipalidades provinciales la organización del espacio físico – uso del suelo de la provincia, así como aprobar y/o ratificar los cambios de zonificación". Asimismo, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en el sub numeral 124.1) en su Artículo 124° (Proceso de modificación de la zonificación) prevé; "La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla".

Que, al respecto es preciso resaltar que, la zonificación es el instrumento técnico normativo 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 actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones; asimismo, la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. En ese marco, el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, tiene por objeto desarrollar las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley, así como derogar una serie de disposiciones del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA; por tal razón, en su artículo 123 (Propuestas de la modificación de zonificación), prevé: 123.1) La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios (...); 123.2) 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, (...); 123.3) La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación (...).

Que, en ese sentido, el responsable del Área de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huánuco, realizó la Evaluación Técnica correspondiente, y mediante Informe N° 722-2024-MPHCO-GDLOT-SGCUCU-OT de fecha 05/05/2024, precisa; "el Predio materia cambio de zonificación se encuentra consignado según plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 018-2021-MPHCO de fecha 27/08/2021: como Zona de Reglamentación Especial de Forestación de Laderas (ZRE-F); cuya propuesta de modificación de zonificación a Zona residencial, teniendo en cuenta los parámetros referido para dicha clasificación de zona (...); asimismo, señala que el administrado cumple con presentar la documentación técnica conforme a lo requerido en el D.S. 012-2022-VIVIENDA. Conexo a ello, mediante Informe N° 1138-2024-MPHCO-GDLOT-SGCUC de fecha 29/05/2024, el Sub Gerente de Control Urbano y Catastro, señala; "5.1) el Cambio de ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL-REFORESTACION DE LADERAS (ZRE-F) a ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB), responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo residencial de la zona. 5.3) por tanto, el cambio de Zonificación posibilitara un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna; concluye de la evaluación técnica realizada, el administrado cumple con presentar la documentación técnica; **por lo que, solicita se remita el presente informe al despacho de Alcaldía para que sea derivado a sesión de concejo y proseguir con el trámite correspondiente.**"

Que, es de advertir que, la pretensión promovida por el administrado, es cambiar parcialmente (área de 240 m²) el tipo de zonificación del predio Rustico Cundibamba el cual cuenta con la extensión superficial de 53, 125.00 m²; conforme consta inscrito en la Partida Electrónica N° 11060337; esto, debido a que adquirió un porcentaje de alicuotas (acciones y derechos 0.4517%, tal como figura en el Asiento C00007) siendo



Huánuco
Grande como su historia

GOBIERNO REGIONAL DE HUÁNUCO
GERENCIA DE SECRETARÍA GENERAL
TRANSCRIPCIÓN

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

copropietario, como los demás inscritos en los asientos C00001, C00002, D00001, E00001, C00003, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008, C00009, C00010, C00011, C00012, C00013, C00014, C00015 y C00016; haciendo un total de 22 copropietarios; empero, si bien es cierto que la documentación técnica hace referencia a la ubicación del área que ostentan titularidad, no obra documento idóneo que certifique tal afirmación, por cuanto el acto jurídico (Testimonio de compra venta, obrante a fs. 103-106) no especifica las medidas perimétricas, colindancias, ni ubicación dentro del polígono matriz; de igual forma, la documentación técnica y declaración jurada presentada no contiene la firma de los copropietarios accionista del Asiento C00007, solo obra la firma de los presuntos colindantes; análisis que en su debida oportunidad se dieron a conocer al área competente con Informe N° 292-2024-MPHCO-GAJ de fecha 17/05/2024 y Proveído N° 233-2024-MPHCO-GAJ de fecha 18/06/2024. Sin embargo, lejos de presentar una subsanación, con Expediente N° 202437659 de fecha 08/08/2024 (Carta de Aclaración), el administrado refiere entre otros, que el cambio de uso se solicita con fines para independización y para el pago de impuestos ya que se encuentra dentro de la Expansión Urbana y dicha independización cuenta con resolución de aprobación; al respecto, se evidencia que el fundamento expuesto es contrario a la realidad de los hechos, por cuanto, como bien a mencionado el administrado no necesita el cambio de uso (Zonificación) debido a que, a la fecha cuenta con Resolución Gerencial N° 647-2024-MPHCO-GDLOT de fecha 21/03/2024) donde se aprueba la independización del área de 240 m2.

Que, el Gerente de Asesoría Jurídica en su Informe Legal N° 664-2024-MPHCO-GAJ, del 11 de setiembre de 2024, señala que, en aplicación a las normas acotadas, y a lo esgrimido, la solicitud de cambio de uso (**modificación de zonificación**) a ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) del área parcial de 240 m2 respecto al predio Rústico Cundibamba el cual se encuentra establecido como zona de reglamentación especial-reforestación de laderas (ZRE-F), no resulta viable, por no contener los requisitos necesarios conforme a Ley; y que además, al ser un cambio de esa índole debería de tener un sustento de impacto debido a las características del predio (por presentar topografía con pendientes y el 100% de constitución Geológica Rocosa, esto según Memoria Descriptiva).

Que, con Dictamen de Comisión N° 35-2024-CAYCI, del 02 de octubre de 2024, la Comisión de Administración y Control Institucional, luego de analizar los documentos obrantes en autos, recomienda al concejo municipal declarar improcedente la solicitud de Cambio de Zonificación de ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL-REFORESTACION DE LADERAS (ZRE-F) a ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB), respecto al área parcial de 240 m2, que forma parte del predio Rustico Cundibamba.

El pleno del Concejo Municipal, luego de analizar y debatir en uso de las facultades otorgadas por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa de lectura y aprobación del Acta, por **UNANIMIDAD**.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1°. - **APROBAR** el Dictamen N° 35-2024-CAYCI, del 02 de octubre de 2024, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional.

ARTÍCULO 2°. - **DECLARAR IMPROCEDENTE** la solicitud de Cambio de Zonificación de ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL-REFORESTACION DE LADERAS (ZRE-F) a **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)**, respecto al área parcial de 240 m2, que forma parte del predio Rustico Cundibamba el cual consta inscrito en la Partida Electrónica N° 11060337; por no contener los requisitos necesarios conforme a Ley, solicitud promovida, mediante Expediente N° 202414271 de fecha 01/04/2024, por el administrado Dimas Rivera Victorio.

ARTÍCULO 3°. - **TRANSCRIBIR** el presente Acuerdo de Concejo a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Local y Ordenamiento Territorial, demás órganos competentes de esta entidad Edil y al administrado Dimas Rivera Victorio, para su conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO

JUAN ANTONIO JARA GALLARDO
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO
GERENCIA DE SECRETARÍA GENERAL

TRANSCRIPCIÓN - NOTIFICACIÓN

La Disposición Municipal que antecede y que se encuentra
signada con el N° _____ ha sido emitida
por el Despacho de Alcaldía, por lo que cumplo con
notificar a su persona para su conocimiento y fines.

Huánuco, 14 NOV. 2024

 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO

Abg. BALTAZAR VARA BERROSPÍ
GERENTE DE SECRETARÍA GENERAL