



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 013 -2021-MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

**POR CUANTO:**



El Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en Sesión Extraordinaria de fecha 14 de abril del 2021, y;

**VISTO;** la solicitud de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO ZONAL -CZ Y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA- RDM a OU: USOS ESPECIALES, ubicado en Avenida América Sur N° 2701-Mz. 4 Urbanización La Perla, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, que cuenta con un área de 1,200.00m<sup>2</sup>, inscrito con Partida Electrónica N° 11007487, de la Propiedad Inmueble de la SUNARP - La Libertad, de propiedad de las personas de Martín Alfonso Ciudad Silva y otro, autorizado con carta poder al Gerente General el Sr. Luis Fernando Salaverry Manucci, identificado con DNI N° 18114670 de la empresa TRANSPORTES LINEA S.A., con RUC N° 20438933272, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 28607 y Ley N° 30305, en concordancia con el artículo 11° del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, 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 ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en su artículo 103.1, señala: "Los cambios de zonificación son propuestos por 1: Los propietarios de los predios..."; asimismo en su artículo 105.1 se indica que: "El administrado presentada a la Municipalidad Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia del cambio de zonificación, la solicitud acompañando los requisitos señalados en el artículo precedente";

Que, a través del Expediente Administrativo N° 8793-2021-MPT, de fecha 25 de febrero del 2021, tramitado por Gerente General el Sr. Luis Fernando Salaverry Manucci, identificado con DNI N° 18114670 de la empresa TRANSPORTES LINEA S.A, debidamente autorizado con carta poder por el Martín Alfonso Ciudad Silva y otros, respecto del Cambio de Zonificación de Comercio Zonal - CZ y Residencial Densidad Media- RDM a OU: Usos Especiales, ubicado en Avenida América Sur N° 2701-Mz. 4 Urbanización La Perla, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, que cuenta con un área de 1,200.00 m<sup>2</sup>, inscrito con Partida Electrónica N° 11007487, de la Propiedad Inmueble de la SUNARP - La Libertad;

Que, es competencia de la Municipalidad Provincial de Trujillo, planificar el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, de conformidad con el Artículo 195°, inciso 6 de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680;





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**



Que, conforme lo establecen los Artículos 73º y 79º de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación y aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Rural y el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, el procedimiento de cambio de zonificación está previsto en los Artículos 103º-104º-105º-106º y 107º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, correspondiendo a la Municipalidad Provincial, evaluar y aprobar el cambio de zonificación en el ámbito de su jurisdicción;

Que, con Informe Técnico N° 062-2021-MPT-GDU-SGHU-JYTM, de fecha 26 de marzo del 2021, señala:

**ANÁLISIS:**



De acuerdo al plano de zonificación general de uso de suelo del continuo urbano de Trujillo, la Avenida América Sur N°2701 Mz 4 Urb. La Perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad se encuentra enmarcada dentro de la poligonal de la zonificación asignada a Residencial Densidad Media – RDM/ Comercio Zonal, solicitándose el cambio de zonificación a Usos Especiales OU, como parte de la ampliación Avenida América Sur N°2701 Mz 4 Urb. La Perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, equipamientos de servicios educativos existentes.

Asimismo, se ha opinado que al ser este cambio de zonificación solicitado, sobre un predio, no es obligatorio que afecte a los inmuebles vecinos por que el artículo 107 numeral 107.1 así lo dispone, para los casos de equipamiento urbano, requerimiento solicitado por el administrado.

Luego de haberse efectuado el Sustento Técnico para el Cambio de Zonificación del predio que es objeto de análisis, el Análisis Urbano permite la obtención del Plano de Zonificación y Usos de Suelo según la Realidad Física Existente ZUSSRFE-1, el mismo que nos muestra las zonificaciones y usos del suelo que deberían aplicarse al Año 2021 según las Tendencias de Uso del Contexto Inmediato y Contexto Mediato

La presente opinión y es clara la posición que se establece sobre esta, es la de no generar algún derecho al administrado, dentro de un procedimiento que no lo requiere si no la de brindar datos referenciales, que con posterioridad se van a evaluar al detalle, y que puede confundirlo, generando problemas administrativos y legales que no vienen al caso.

Asimismo, es conveniente esclarecer que el cambio de zonificación, se realiza con la pretensión de generar el ambiente necesario para proyectar una infraestructura urbanística, que se tendrá que evaluar con la normatividad que corresponda y de acuerdo a la propuesta que se presente, y no especular con casos que en el futuro no pueden ejecutarse y generar derechos al administrados que repercutirán desfavorablemente en la municipalidad.

**DEL CAMBIO DE ZONIFICACION:**



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**



Localización: El Predio Urbano que es objeto de Cambio de Zonificación, se encuentra localizado en la Av. Avenida América Sur N° 2701 MZ 4 urb. La perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad.

TITULARIDAD DEL PREDIO: Según copia literal de Dominio predio objeto de solicitud de cambio de zonificación, está inscrito en la Partida N° 11007487 de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo – SUNARP, de propiedad de la empresa Transportes LINEA S.A.

DEL AREA, LINDERO Y MEDIDAS PERIMETRICAS: De la copia literal de dominio con Partida N° 11007487 de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo – SUNARP, se verifica el área, linderos y medidas perimétricas, que son los siguientes:

Frente: Colinda con Av. América Sur con 20.00 ml.  
Derecha: Colinda con Ca. Roosevelt con 60.00 ml.  
Izquierda: Colinda con propiedad de terceros, en línea reta con 60.00ml.  
Fondo: Colinda con Ca. J.F Kennedy con 20.00 ml.

Área: El Área del Predio antes descrito es de Mil Doscientos 00/1000 Metros Cuadrados (1,200.00 m2).

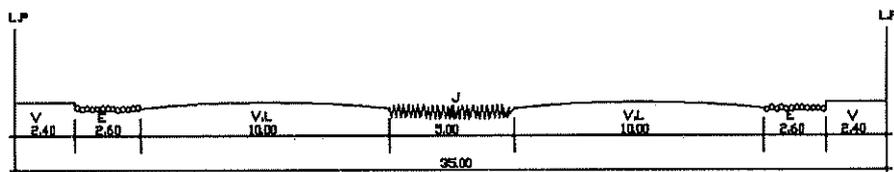
Perímetro: El Perímetro del Predio antes descrito es de 160.00ml).

Condición del Terreno: El Predio que es objeto de Cambio de Zonificación a la fecha, no han seguido procedo regular de Habilitación Urbana en aplicación de lo normado por la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. En Consecuencia, la Condición Técnica y Legal del Predio que es objeto de Cambio de Zonificación es la de PREDIO RÚSTICO.

Características Urbanas del Terreno:

Zonificación: De acuerdo al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 001-PZ-2020 aprobado por Ordenanza Municipal N° 046-2020-MPT (29-12-2020), el predio que es objeto de Cambio de Zonificación, se encuentra afecto a las siguientes zonificaciones y cargas metropolitanas.

Vialidad: La accesibilidad principal al predio que es objeto de Cambio de Zonificación se da a través de 01 vías principales denominadas Av. América Sur:



**SECCION E2-E2 (AV. AMERICA)**

Área de Expansión Urbana: Del Área de Expansión Urbana del Distrito de Trujillo, según se expresa en el Plano de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, aprobado por





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT de fecha 19 de Enero del 2012.

**DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:**



De acuerdo al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 001-PZ-2020 aprobado por Ordenanza Municipal N° 046-2020-MPT (29-12-2020), el predio que es objeto de Cambio de Zonificación, se encuentra afecto a las siguientes zonificaciones y cargas metropolitanas:

Afecto a la zonificación CZ: Comercio Zonal en un 50% = 600.00 m<sup>2</sup> y RDM: Residencial Densidad Media en un 50% = 600.00 m<sup>2</sup> de su área matriz (1,200.00m<sup>2</sup>)

Que al aprobarse el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN de CZ: Comercio Zonal y RDM: Residencial Densidad Media a OU: Usos Especiales, del predio de propiedad registral Avenida América Sur N° 2701 Mz 4 Urb. La Perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad; el propietario registral podrá desarrollar sobre dicho lote, proyectos según la normativa vigente, los mismos cuya área y diseño dimensional, cumplirán para la zonificación OU (según Área de Estructuración Urbana), con los Parámetros Urbanos y Edificatorios establecidos en el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda



Que para el Cambio de Zonificación del predio que es objeto de análisis, en cumplimiento de lo establecido por el numeral 3 (Señalar la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos), artículo 104: Requisitos para el Cambio de Zonificación, Sub Capítulo II: Del Cambio de Zonificación, Capítulo II: Procedimientos e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, Título VI: Gestión Urbana, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA – Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (22-12-2016); SE PROCEDE A SEÑALAR que al encontrarse el predio objeto de Cambio de Zonificación dentro del Área de Expansión Urbana del Distrito de Trujillo (según Plano de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT de fecha 19 de Enero del 2012. (Ver Imagen 46), el predio en su calidad de predios rústicos (sujetos a posterior Habilitación Urbana) CUENTAN CON ACCESO y FACTIBILIDAD de Servicios Públicos de Agua Potable, Alcantarillado (el cual administra SEDALIB S.A. dentro del Área de Expansión Urbana del Distrito de Trujillo) y Energía Eléctrica (el cual lo administra HIDRNADINA S.A. dentro del Área de Expansión Urbana del Distrito de Trujillo). Así mismo, que todos los predios que son objeto de análisis, colindan con urbanizaciones residenciales, sectores urbanos consolidados y equipamientos comerciales que ya cuentan con Servicios Públicos, lo que permitiría la conexión al abastecimiento de los mismos para las nuevas Habilitaciones Urbanas que se desarrollen en los predios objeto de Cambio de Zonificación.

Luego de haberse efectuado el Sustento Técnico para el Cambio de Zonificación del predio que es objeto de análisis, el Análisis Urbano permite la obtención del Plano de Zonificación y Usos de Suelo según la Realidad Física Existente ZUSSRFE-1, el mismo que nos muestra las zonificaciones y usos del suelo que deberían aplicarse al Año 2021 según las Tendencias de



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

Uso del Contexto Inmediato y Contexto Mediato (Ver Plano ZUSSRFE-1).

*En ese sentido, el suscrito opina favorablemente sobre el cambio de zonificación solicitado y habiéndose cumplido con el procedimiento establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, el suscrito sugiere que el expediente se derive al área legal para que se proceda de acuerdo a Ley y proseguir con el trámite correspondiente.*

**CONCLUSIONES:**

*El suscrito opina favorablemente sobre el cambio de zonificación solicitado y que debido a que se ha cumplido con el procedimiento establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, sugiriendo que es factible lo solicitado, debiendo el expediente derivarse al área legal para que se proceda de acuerdo a Ley, elabore el Proyecto de Ordenanza Municipal que deberá ser aprobado en Sesión de Concejo Municipal.*

*En función del Sustento Técnico y Urbano para el Cambio de Zonificación descrito en el ítem precedentes y de la Propuesta Técnica de Cambio de Zonificación que se muestra gráficamente en el ítem precedente, se concluye en que es **TECNICAMENTE FACTIBLE** el OU: **USOS ESPECIALES**, del predio de propiedad registral Avenida América Sur N°2701 Mz 4 Urb. La Perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad*

En consecuencia, Municipalidad Provincial de Trujillo a través de su área técnica: Gerencia de Desarrollo Urbano - Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, debe declarar la PROCEDENCIA de lo solicitado por la empresa TRANSPORTES LINEA S.A. debidamente autorizado por el señor Martín Alfonso Ciudad Silva, remitir a instancias superiores para la aprobación del Cambio de Zonificación con la Ordenanza Municipal respectiva.

Que, el procedimiento de cambio de zonificación son propuesto de Oficio por la Municipalidad Distrital o tramitados por sus propietarios o promotores, ante la Municipalidad Provincial, está previsto en los Artículos 103º, 104º, 105º, 106º y 107º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, correspondiendo a la Municipalidad Provincial, evaluar y aprobar el cambio de zonificación en el ámbito de su jurisdicción, según el artículo 105.1, el artículo 105.3, que prescribe: "La municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud", el artículo 106.1, dispone: "Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para emitirla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial evalúa la solicitud y emite pronunciamiento técnico dentro del plazo máximo de 10 días calendario de recibido el expediente; el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado";

Que, mediante Informe N° 49-2021-MPT- GDU-GVA(AL), de fecha 26 de marzo de 2021, suscrito por el área legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano mediante el cual concluye que de la revisión del expediente se colige que el cambio de zonificación cuenta con informe técnico favorable emitido por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, siguiendo el procedimiento del Decreto Supremo N° 022-2016- VIVIENDA, por lo tanto proceda aprobar el cambio de zonificación solicitado;





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

Que, mediante Oficio N° 264-2021-MPT- GDU, de fecha 26 de marzo del 2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite los actuados a Secretaría General a fin continuar con el Trámite correspondiente del cambio de zonificación de predio de propiedad registral (Partida N° 11007487) Av. América Sur N°2701, Mz 4- urb. La Perla, distrito y provincia de Trujillo;

Que, mediante el Informe Legal N° 477-2021-MPT/GAJ, de fecha 06 de abril del 2021, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye expresamente lo siguiente:

(...)

4.1. *De conformidad con el inciso 8° del Artículo 9° y los artículos 39° y 40° de la Ley 27972- Ley Orgánica de Municipalidades, se debe derivar el Proyecto de Ordenanza que aprueba el cambio de zonificación de CZ: Comercio Zonal y RDM: Residencial Densidad Media a OU: Usos Especiales, del predio ubicado en Avenida América Sur N° 2701-MZ 4 Urb. La Perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, al Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Trujillo, a fin de que sea sometido a su evaluación, debate y posterior aprobación.*

RECOMENDANDO:

- 5.1. *APROBAR del Proyecto de Ordenanza que aprueba el cambio de zonificación de CZ: Comercio Zonal y RDM: Residencial Densidad Media a OU: Usos Especiales, del predio ubicado en Av. América Sur N° 2701-Mz.4- Urb. La Perla, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de la Libertad, de conformidad con el inciso 8° del Artículo 9° y los artículos 39° y 40° de la Ley 27972- Ley Organiza de Municipalidades, debe ser puesto a consideración del Concejo Municipal, para su evaluación y debate correspondiente y de conformidad a sus atribuciones, tomar el acuerdo pertinente, con las observaciones que crean conveniente.*
- 5.2. *ENCARGAR a la Secretaría General, notifique al área técnica de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano a efecto de que se encuentre presente en la deliberación del presente cambio de zonificación que resolverá el pleno del concejo Municipal;*

Que, mediante Dictamen N° 003-2021-MPT/COP, de fecha 06 de abril del 2021, suscrito por la Comisión Ordinaria de Organización del Espacio Físico y Uso de Suelo, recomiendan aprobar por unanimidad el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba el "Cambio de Zonificación de CZ: Comercio Zonal y RDM: Residencial Densidad Media a OU: Usos especiales, del predio de propiedad Registral ubicado en la Av. América Sur N° 2701, Mz 4- Urb. La Perla, distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad;

Que, de la revisión del expediente se colige que el cambio de zonificación cuenta con informe técnico favorable emitido por la Sub Gerencia de Habilitación Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano, siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, por lo tanto Procede aprobar el Cambio de Zonificación solicitada;

Estando a los fundamentos antes expuestos y en ejercicio de las facultades conferidas por el inciso 8) del Artículo 9° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades -Ley N° 27972, el Concejo Municipal, con **UNANIMIDAD**, aprobó lo siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE CZ:  
COMERCIO ZONAL Y RDM: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA A OU: USOS**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO

**ESPECIALES, DEL PREDIO UBICADO EN LA AV. AMERICA SUR N° 2701-MZ 4- URB. LA PERLA. DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.**

**ARTICULO PRIMERO.- APRUEBESE el Cambio de Zonificación de CZ: COMERCIO ZONAL Y RDM: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA A OU: USOS ESPECIALES** del predio ubicado en Avenida América Sur N° 2701-Mz. 4 Urbanización La Perla, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, que cuenta con un área de 1,200.00 m2, inscrito con Partida Electrónica N° 11007487 de la SUNARP - La Libertad, de propiedad de los señores Martín Alfonso Ciudad Silva y otro, con autorización al Gerente General el Sr. Luis Fernando Salaverry Manucci, identificado con DNI N° 18114670, de la empresa TRANSPORTES LINEA S.A., con RUC N° 20438933272, según Plano que forma parte de la presente ordenanza.

**ARTICULO SEGUNDO.- MODIFIQUESE** en lo concerniente al Plano de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT, de fecha 21 de noviembre del 2012, signado como Plano N° 002-011-ZT (agosto 2012), siendo que se encuentra afecto a la zonificación Comercio Zonal -CZ y Residencial Densidad Media- RDM.

**ARTICULO TERCERO.- ESTABLECER** que el propietario o el interesado legitimado del predio materia de cambio de zonificación, solicite a la Municipalidad Provincial de Trujillo, la expedición del correspondiente Certificado de Zonificación, para efectos de la aplicación de la zonificación aprobada.

**ARTÍCULO CUARTO: DISPONER,** que la presente Ordenanza Municipal sea publicada en el diario oficial, así como en el portal web Institucional de la Municipalidad Provincial de Trujillo, la cual entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

**POR LO TANTO**

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en esta ciudad de Trujillo, a los 14 días del mes de abril del año 2021.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO  
  
Abog. José Prudencio Ruiz Vega  
ALCALDE

PUBLICADO EN EL DIARIO LA REPUBLICA  
EDICION DE FECHA 16/04/21