



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

“Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad”

ORDENANZA MUNICIPAL N° 27-2019-MPC

Cusco, veintitrés de octubre de dos mil diecinueve.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO.

VISTA: En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía según el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, radica en ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico (...);

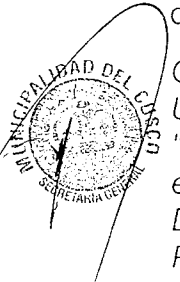
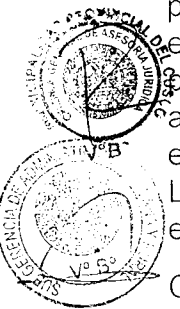
Que, las Municipalidades, son órganos de gobierno local, emanado de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público, los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. Los gobiernos locales promueven el desarrollo integral, para viabilizar el crecimiento, económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental;

Que, el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, respecto a las atribuciones del Concejo Municipal establece "Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos";

Que, debe señalarse que al inicio de este procedimiento administrativo de Cambio de Zonificación, se encontraba en vigencia el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por el cual se utiliza como base legal en el presente trámite;

Que, el artículo 12 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, establece: "Corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación, aprobación y ejecución de las acciones del Plan de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Distritales elaboran el Plan Urbano Distrital y ejercen el control del cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano, dentro de su jurisdicción. Las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado. La sociedad civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadano."

Que, el artículo 30 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, respecto a la





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

“Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad”

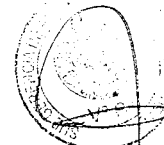
definición de zonificación señala que: "La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de intervención de los PDM (Plan de Desarrollo Metropolitano), PDU (Plan de Desarrollo Urbano) y EOU (Esquema de Ordenamiento 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, transportes y comunicaciones.";

Que, también el artículo 32 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2011-VIVIENDA, respecto de la clasificación de las zonas de uso del suelo señala en el numeral 32.1:

"De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consignarán las siguientes zonas de uso del suelo: 1) Residencial (R): son áreas (...) 4) Comercial (C): son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana. 5) Pre Urbana (PU): son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata (...)"

Que, así mismo el artículo 50 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, señala respecto de los cambios de zonificación y contenido, lo siguiente: "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. (...) 50.3 Debe considerarse como mínimo los siguientes aspectos en la propuesta o solicitud: 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.";

Que, también el artículo 51 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, establece en su inciso 51.1 "La Municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble emitirá opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario, inciso 51.2 Dentro del Plazo antes indicado la Municipalidad Distrital





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

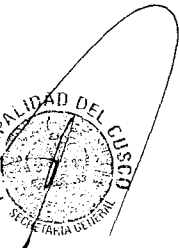
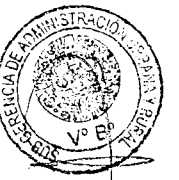
"Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad"

hará de conocimiento, la solicitud de cambio de zonificación, entre los propietarios de los inmuebles vecinos que conforman el ámbito de la solicitud y de los predios posteriores colindantes; quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas por escrito, inciso 51.3 Se consideran como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de la manzana del inmueble materia de la solicitud, tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideraran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados a ambos frentes de la manzana, inciso 51.4 Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aun no habilitados no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos, inciso 51.5 La Municipalidad Distrital elevará la propuesta de cambio de Zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Acuerdo de Concejo, vencido el plazo señalado en el presente artículo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, el interesado continúa con el trámite de cambio de zonificación en la Municipalidad Provincial, debiendo consignarse este hecho en la ordenanza respectiva.";

Que, también el artículo 52 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, establece en su inciso 52.1 "Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para emitirla, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la municipalidad provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico, el cual será remitida al Concejo Provincial para que resuelva el cambio de zonificación solicitado, mediante Ordenanza", el inciso 52.2 establece: La opinión de la Unidad Orgánica responsable del desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial debe considerar: 1) Que sean suficientes los servicios públicos como viabilidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, transporte y además se cuente con la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande, o 2) Que el promotor y/o el propietario del inmueble que solicita el cambio de zonificación garantice el financiamiento de la ejecución de las obras que demande el déficit identificado en el numeral anterior.";

Que, todas las Entidades Públicas están sometidas al orden e imperio de la Ley, en ese entender el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General- Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala; "(...) Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas.";

Que, el presente expediente se encuentra bajo el análisis del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Cusco del 2013 al 2023, el mismo que indica que la propuesta de Cambio de Zonificación debe de contar con el informe técnico del área correspondiente, y para el presente caso vienen a ser los informes de la División de Control Urbano, de la Sub Gerencia de Administración Urbana y Rural, de la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial Provincial y de la Gerencia de Desarrollo Urbano





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

“Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad”

y Rural, quienes opinan de forma favorable para que pueda ser aprobado el presente cambio de zonificación;

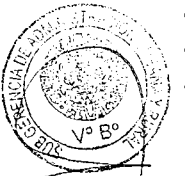
Que, mediante Oficio N° 062-GPAT-MDSJ/C, emitido por el Gerente de Planificación y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo, señala: “acerca del cambio de zonificación propuesto es de Residencial de Mediana Densidad (R-3) a Comercio Vecinal (C 3) del predio ubicado en la esquina entre la Calle Romeritos y la Prolongación de la Vía Expresa, sector de Pampachacra fracción “D”; que ha sido declarada de interés distrital por el Concejo Municipal del Distrito de San Jerónimo, mediante Acuerdo Municipal N° 101-2016/MDSJ-C de fecha 27 de septiembre del 2016, por lo que se remiten todos los actuados en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Plan Urbano Provincial 2013-2023”;



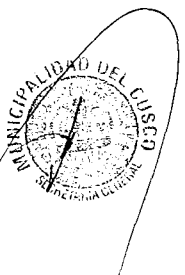
Que, mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 101-2016/MDSJ-C, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil dieciséis la Municipalidad Distrital de San Jerónimo Declara de Interés Distrital el Cambio de Zonificación de Residencial de Mediana Densidad (R-3) a Comercio Vecinal (C-3) del predio ubicado en la Prolongación Calle Romeritos y Vía Expresa, Fracción “D”, del Distrito de San Jerónimo, solicitado por el representante de la Empresa de Transportes Nueva Chaska S.A.;



Que, mediante Informe N° 172-2016-GDUR-MDSJ/C, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo señala que: “La división de Planeamiento Urbano y Rural, ha evaluado las consideraciones expuestas por el recurrente y opina que es Viable la aprobación del Cambio de Zonificación de zona R-3 a C-3. En este sentido remito todos los actuados de dicho expediente para que sea aprobado por el Concejo Municipal y posteriormente sea remitido con oficio a la Municipalidad Provincial del Cusco, para su aprobación mediante Ordenanza e incorporado al Plan Urbano Provincial.”;



Que, mediante Informe N° 110-2016-DPUR-GDUR-MDSJ/C, la División de Planeamiento Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo señala: “(...) revisada la documentación sustentatoria esta se encuentra completa respecto a los requisitos y con memoria justificada, según la evaluación realizada el Estado es el promotor para el mejor desarrollo económico local, y por ende debe apoyar las iniciativas privadas, como lo establece claramente la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y el Reglamento del Plan Urbano Provincial, por lo que el cambio de zonificación o de uso requerido es de R-3 a C-3, de igual manera se adjunta planos de ubicación y las encuestas de consulta a los vecinos respecto al cambio de uso, documentación que es parte del presente expediente. (...). Por tanto esta dependencia ha evaluado las consideraciones expuestas por el recurrente y opina que es Viable la aprobación de cambio de zonificación de zona R-3 a C-3 teniendo la zona comercial hacia la Vía Expresa, siendo necesario que dicho expediente sea remitido a través de su despacho al Concejo Municipal para su aprobación y posteriormente ser remitido con Oficio a la Municipalidad Provincial del Cusco, para su aprobación mediante ordenanza e incorporado al Plan Urbano Provincial.”;



Que, mediante Informe N° 868-DCU-SGAUR-GDUR-MPC-2016, el encargado de la División de Control Urbano de la Municipalidad Provincial del Cusco, indica “se ha



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

“Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad”

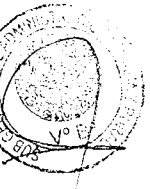
realizado la evaluación y análisis minucioso de los documentos presentados por la Municipalidad Distrital de San Jerónimo, y que el predio y el expediente reúnen los requisitos técnicos señalados por la norma, además: que siendo una vía de 25.00 ml. de sección es recomendable que ésta absorba usos comerciales, la misma que descongestionaría la Avenida de la Cultura y la Avenida Manco Capac, por estar ubicada en forma paralela y cercana, siendo esta la principal sustentación que motiva el cambio de zonificación (...)" Por lo que concluye señalando: "Se Opina Favorablemente por el cambio de zonificación y la prosecución del trámite y cambio de zonificación de R-3 Residencial de Mediana Densidad a C-3 Comercial Vecinal de un área de 5,120 m2 fracción "D"; (...)"

Que, mediante Informe N° 137-DCU-SGAUR-GDUR-MPC-2017, el Encargado de la División de Control Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, de la Municipalidad Provincial del Cusco señala "(...) el Plan de Desarrollo Urbano tiene como política implementar los corredores comerciales a las vías de secciones amplias, es por esta razón que la vías colectoras arteriales cuentan con zonificaciones comerciales y que en la Vía Expresa no han sido consideradas los usos comerciales que debieron haber sido implementadas tal como se observa en la zonificación otorgada, por lo que no requiere mayor evaluación técnica. Asimismo se informa que dado el dimensionamiento de la solicitud y sus implicancias técnicas no se requiere estudios adicionales sobre materia específica, como estudios de Impacto vial, ambiental o de accesibilidad (...)"

Que, mediante Informe N° 168-SGAUR-GDUR-MPC/2017, la Sub Gerente de Administración Urbana y Rural, concluye: "(...) Teniendo en cuenta que el cambio de zonificación permitirá crear una nueva infraestructura comercial lo que no alteraría el desarrollo de la ciudad, se opina Favorablemente, por tanto conforme lo señala el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA (...) la Unidad Orgánica responsable del Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico el cual será remitido al Concejo Municipal Provincial para que resuelva el cambio de zonificación solicitado, mediante ordenanza, luego de ello se elevará a la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano Rural para su pronunciamiento";

Que, mediante Informe N° 658-OGAJ/MPC-2017 el Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica, opina que en atención a las consideraciones expuestas por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Sub Gerencia de Administración Urbano y Rural y el propio amparo legal de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 en concordancia con el D.S.004-2011-VIVIENDA, por la Procedencia del cambio de zonificación de Residencial de Mediana Densidad (R-3) a Comercio Vecinal (C-3) del predio ubicado en la esquina entre la calle Romeritos y la Prolongación de la Vía Expresa sector de Pampachacra Fracción "D", la cual ha sido declarada de interés distrital, por el Concejo Municipal del Distrito de San Jerónimo, mediante Acuerdo Municipal N° 101-2016/MDSJ-C.;

Que, mediante Informe N° 19-SGOTP/GDUR-MPC-2019, la Sub Gerente de Ordenamiento Territorial Provincial, considera que: "(...) dicho sector cuenta con la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación según





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

“Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad”

se ha detallado en el expediente. Por estas consideraciones esta sub gerencia reitera la Opinión Favorable a la solicitud de cambio de zonificación solicitado.”:

Que, mediante Informe N° 167-2019-OGAJ/MPC, la Directora de la Oficina General de Asesoría Jurídica, ratifica el contenido de los informes N° 658-OGAJ/MPC-2017 e Informe N° 216-2018-OGAJ/MPC, "(...) debiendo poner la presente solicitud de cambio de zonificación en consideración del Concejo Municipal, para que de considerarlo pertinente lo apruebe mediante Ordenanza Municipal, conforme a Ley, por cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023, marco legal aplicable.”:

Que, finalmente los artículos 39 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades, establecen que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos municipales; donde el artículo 40 establece: "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”;

POR TANTO: estando a lo expuesto y en uso de las facultades establecidas por los artículos 39 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades –Ley N°27972, el Concejo Municipal con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta por **MAYORÍA**, aprobó la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO FRACCIÓN "D" UBICADO ENTRE LA CALLE ROMERITOS Y LA PROLONGACIÓN DE LA VÍA EXPRESA, SECTOR DE PAMPACHACRA, DISTRITO DE SAN JERÓNIMO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO, DE RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3) A COMERCIO VECINAL (C-3).

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, el Cambio de Zonificación del predio Fracción "D" ubicado entre la Calle Romeritos y la Prolongación de la Vía Expresa, sector de Pampachacra, Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento del Cusco, de Residencial de Mediana Densidad (R-3) a Comercio Vecinal (C-3).

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER la publicación de la presente Ordenanza Municipal de acuerdo a lo prescrito en el artículo 44° de la Ley Orgánica de Municipalidades y en el Portal Web de la Municipalidad Provincial del Cusco (www.cusco.gov.pe).

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR, el cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, a la Sub Gerencia de Administración Urbana y Rural, a la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial Provincial y demás instancias administrativas competentes.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO
“Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad”

VICTOR G. BOLLUARTE MEDINA
ALCALDE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO
Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad

JESÚS E. F. PALOMINO GONZALES
SECRETARIO GENERAL