



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

ORDENANZA MUNICIPAL N° 18 – 2018/MDV

Ventanilla, 19 de diciembre de 2018

EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

VISTO:

En Sesión del Concejo Municipal de 19 de diciembre de 2018, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, establece que las Municipalidades gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con lo previsto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, mediante Informe N° 066-2018-GDU/MDV de 17 de diciembre de 2018, la Gerencia de Desarrollo Urbano solicita opinión legal respecto al cambio de zonificación del predio inscrito en la Partida N° P52024995 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima,

Que, mediante Documento Simple N° 51521 de 14 de diciembre de 2017, la señora Carmen Nancy Muñante Arca, en calidad de Gerente General de Jalverhill S.A.C, solicita el pronunciamiento para el cambio de zonificación de Comercio Vecinal – CV a Comercio Zonal – CZ;

Que, mediante Informe N° 436-2018/MDV-SGCPU la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano señala que el predio de la administrada ubicado en la Manzana 6H Lote 1 del Área Proyecto El Mirador – Nuevo Pachacútec aparece inscrito en la Partida N° P52024995 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en proceso de rectificación de áreas y linderos conforme a la escritura Pública elaborada por la Notaría Núñez Palomino, cuya zonificación actual es de Comercio Vecinal – CV, cuya propuesta de cambio de zonificación para el establecimiento de un Strip Center (área para un supermercado y diversos locales comerciales), el cual resulta acorde con la Propuesta de Actualización de la Zonificación y Usos del Suelo del Distrito de Ventanilla aprobado por Acuerdo de Concejo N° 061-2018/MDV-CDV, siendo que la misma se fundamenta en que el terreno tiene una función importante como articulador de un eje comercial en la zona de Pachacútec, y donde la zonificación actual no ha contribuido a la consolidación de espacios urbanos eficientes y competitivos en esta parte de la ciudad, y al existir pronunciamiento anterior como es el Acuerdo de Concejo N° 061-2018/MDV-CDV; en ese sentido y estando a que la propuesta es atendible y justificada, opina que la propuesta de cambio de zonificación (el de Comercio Vecinal – CV a Comercio Zonal – CZ con uso residencial permitido RDM) es factible y se prosiga con el trámite correspondiente;

Que, el artículo 73° Punto 1 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, indica que 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 materia siguientes: 1) Organización del espacio físico – Uso del suelo: 1.1 Zonificación;

Que, el artículo 100° del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, indica que la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio de derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo; y 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;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

Que, el artículo 105° numerales 105.1 y 105.3 del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, refiere que el administrado presenta 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, y la Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de 30 días calendario de presentada la solicitud;

Que, el artículo 3° de la Ordenanza Municipal N° 023-2018/MPC – Actualización del Plano de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011 – 2022, aprueba los Planos de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011 – 2022.

Que, mediante Informe N° 067-2018-GDU/MDV de 17 de diciembre de 2018, la Gerencia de Desarrollo Urbano solicita opinión legal respecto al cambio y asignación de zonificación presentado por la empresa Desarrollo y Edificación de Vivienda S.A;

Que, por otro lado, mediante Documento Simple N° 42504 de 26 de diciembre de 2014, el señor Wilfredo Ayvar Roldán en calidad de Gerente General de la empresa Desarrollo y Edificación de Vivienda S.A, solicita la aprobación del cambio de zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial de Densidad Media Alta (RDNA) de los predios ubicados al sur de la Urbanización Pedro Cueva ingresando por la Calle 11 – distrito de Ventanilla, acompañando documentación diversa;



Que, mediante Documento Simple N° 02582 de 22 de enero de 2015, el administrado solicita la adecuación del petitorio primigenio a Cambio de Zonificación de Zona Ecológica (ZE) a Zona de Residencia de Densidad Media Alta (RDMA) y Asignación de Zonificación a RDMA, acompañando diversos documentos;

Que, mediante Carta N° 30-2015/MDV-GDU-SGCPU de 18 de marzo de 2015, la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano requiere la presentación de documentación faltante para su respectiva evaluación;

Que, mediante Documento Simple N° 4767 de 31 de enero de 2017, el representante de la administrada adjunta la documentación requerida para su revisión y atención correspondiente;

Que, mediante Informe N° 259-2017/MDV-GDU-SGCPU de 26 de julio de 2017, la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano emite opinión técnica fundamentada favorable para el cambio y asignación de zonificación de los predios denominados Parcelas A-10, A-11 y A-12 de propiedad de la administrada, por cuanto las áreas de terreno sub materia no presentan vegetación y actualmente no presentan usos y tienen la condición de eriazo, y la propuesta planteada busca incorporar nuevas áreas para fines de vivienda, lo cual constituye generar y dotar de mayor suelo urbano en la zona, así como los vecinos propietarios colindantes en gran porcentaje han emitido opinión favorable; todo lo cual, resulta beneficioso para el crecimiento ordenando de Ventanilla, y así permite cerrar brechas en cuanto a la oferta de vivienda en el distrito, además que la Municipalidad Provincial del Callao ha aprobado cambio de zonificación con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza Municipal N° 011-2015/MPC;

Que, mediante Informe N° 437-2018/MDV-GDU-SGCPU la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano señala que la propuesta resulta técnicamente factible y acorde con la Propuesta de Actualización y Usos del Suelo del Distrito de Ventanilla aprobado por Acuerdo de Concejo N° 66-2017/MDV-CDV, más aun si el Plano de Zonificación (P-06) del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022 se mantiene con la zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP, se propone ejecutar un proyecto de vivienda en el distrito que está propenso a las invasiones como tráfico de tierras, y existe, opinión técnica favorable;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

Que, el artículo 73° Punto 1 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, indica que 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 materia siguientes: 1) Organización del espacio físico – Uso del suelo: 1.1 Zonificación;

Que, el artículo 73° inc. 1.5) de La Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, señala que los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo de sus respectivas jurisdicciones;

Que, el artículo 103° del Sub Capítulo II del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, establece que los cambios de zonificación pueden ser propuestos por los propietarios de los predios, los promotores inmobiliarios, de oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentren ubicados los predios, considerando como mínimo los siguientes aspectos en la propuesta de solicitud:

- 1.- Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada.
- 2.- Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago.
- 3.- Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustenten el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el artículo 9° y el artículo 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades – el Concejo Municipal, con dispensa del trámite de aprobación y lectura del Acta, por mayoría aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL CAMBIO Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Artículo 1.- Aprobar la opinión técnica favorable respecto al cambio de zonificación solicitada por la empresa Jalverhill S.A.C respecto al predio denominado “Lote 01, Manzana 6H, Área Proyecto El Mirador – Nuevo Pachacútec” inscrito en la P52024995 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 2.- Aprobar la opinión técnica favorable respecto al Cambio y Asignación de Zonificación solicitada por la empresa Desarrollo y Edificación de Vivienda S.A respecto a los predios denominados: Parcela A-10 inscrita en la Partida N° 70364777, Parcela A-11 inscrita en la Partida N° 70383237 y Parcela A-12 inscrita en la Partida N° 70391321 del Registro de Predios de la SUNARP.

Artículo 3.- Ratificar el Acuerdo de Concejo N° 66-2017/MDV-CDV de 24 de agosto de 2017 con opinión favorable respecto al Cambio y Asignación de Zonificación.

Artículo 4.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el cumplimiento de la presente Ordenanza, así como la toma de acciones correspondientes con arreglo a ley.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA
Omar Alfredo Marcos Arteaga
ALCALDE


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA
GERENCIA LEGAL Y SECRETARÍA MUNICIPAL
DANTE MESA PINTO
GERENTE