



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: www.municanete.gob.pe

**ORDENANZA N° 010-2018-MPC**

Cañete, 21 de marzo de 2018.

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE**

**POR CUANTO:** En Sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 21 de marzo de 2018 y de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades;

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 194° de la Constitución Política del Perú y la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, la Municipalidad es un órgano de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica antes mencionada, la autonomía (que la Constitución establece para las municipalidades) radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, los Gobiernos Locales asumen competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, comprendiendo entre otros la zonificación, según lo establecido en el numeral 1.1 del Art. 73° de la Ley N° 27972; asimismo, dicha Ley Orgánica en su Art. 79°, establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otros, 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, con expediente N° 8616-2017 de fecha 09 de agosto de 2017, la administrada **URRUTIA GOMEZ SOFIA LAURA** solicita planeamiento integral - integración urbana y asignación de zonificación para el predio de su propiedad, denominado: **Parcela 3 - Fundo Vinchos**, ubicado en Pampas Vinchos, en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área 15.6303 Has. inscrito en la Partida N° 21207025 del Registro de Propiedad de Inmueble de la Oficina Registral de Cañete;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 006-95-MPC de fecha 08 de junio de 1995, se aprueba el Reglamento de Usos de Suelos de la Provincia de Cañete, departamento de Lima, la misma que fue modificado por la Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo de 2002, concordante con el Informe N° 193-2018-GODUR-MPC del 12 de febrero de 2018, dicho instrumento técnico normativo establece que la zonificación que le corresponde al predio materia del presente análisis, es Eriazo No Programado (ENP);

Que, mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la misma que contiene los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el Reglamento;

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Cañete, aprobado por Ordenanza N° 031-2007-MPC y sus modificatorias, han previsto el procedimiento de Planeamiento Integral y asignación de zonificación como parte de los procedimientos administrativos en la municipalidad, al que pueden acceder los administrados para ejercer un derecho;

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, transportes y comunicaciones;

...///



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387  
San Vicente - Cañete  
Pag. Web: www.municipicanete.gob.pe

Pág. 02  
Ordenanza N° 010-2018-MPC

Que, 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;

Que, el Art. 6° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que *"ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; (...)"*;

Que, en concordancia con lo dispuesto por el Art. 12 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, los Gobiernos Locales, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprueban los siguientes instrumentos:

**El Plan de Acondicionamiento Territorial - PAT**, corresponde a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.

Los Planes de Desarrollo Urbano que comprenden:

El Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM, para la Metrópoli Nacional y ciudades o conglomerados urbanos, considerados Metrópolis Regionales.

El Plan de Desarrollo Urbano - PDU, para ciudades o conglomerados urbanos cuya población está por encima de los 5,000 habitantes.

El Esquema de Ordenamiento Urbano - EU, para centros poblados hasta los 5,000 habitantes.

El Plan Específico - PE, para sectores urbanos.

El Planeamiento Integral - PI, para predios rústicos.

Que, el Art. 58 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala que el Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación;

Que, el Art. 61°, numeral 61.3 del citado Reglamento, señala que la propuesta final del Plan Integral con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el numeral 55.5 del Art. 55 del citado Reglamento, establece:

*"55.5 El plazo para la consulta del PE es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:*

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PE en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza exposiciones técnicas del contenido del PE, convocando a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el PE; los que formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

...///





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: [www.municipalidadprovincialdecanete.gob.pe](http://www.municipalidadprovincialdecanete.gob.pe)

Ordenanza N° 010-2018-MPC

3. El equipo técnico responsable de la elaboración del PE, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PE y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial correspondiente, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.;

Que, el proyecto propuesto es con la finalidad de considerar el uso residencial de densidad media en función de la ejecución de habilitación urbana con fines de vivienda, a fin de integrarse urbanísticamente con proyectos adyacentes conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente con la anexión al área urbana y asignación de zonificación planteado;

Que, de la revisión a la documentación adjunta se tiene que la administrada inicia su procedimiento el 09 de agosto del 2017, a la vigencia del nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, el **área técnica ha encauzado el procedimiento bajo dicha reglamentación, siendo de su responsabilidad la verificación de los aspectos técnicos por ser de su especialidad;**

Que, en este contexto, el Ing. Misael Silvano Calagua Zevallos - Gerente de Obras, Desarrollo Urbano y Rural a través del Informe N° 193-2018-GODUR-MPC de fecha 12 de febrero de 2018, concluye que el expediente cumple con la documentación técnica exigida en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano para la aprobación del planeamiento integral y asignación de zonificación, contando con opinión favorable de la Municipalidad Distrital de Mala, mediante documento las Gerencias competentes de la Municipalidad Provincial de Cañete han certificado que se realizó la difusión por 30 días calendarios tanto en los paneles de la Municipalidad Provincial de Cañete y en la página web;

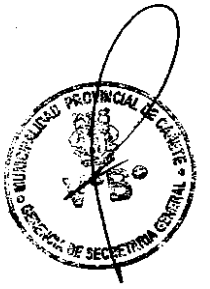
Que, del mismo modo, se adjunta y se informa que se ha recibido el expediente de oposición al trámite de Planeamiento Integral, obrando en autos el original y fotocopia del escrito presentado en fecha 06 de noviembre de 2017, con expediente N° 011442-2017 y Exp. N° 00466-2018 de fecha 16 de enero de 2018, sobre el que la Sub Gerencia de Obras Privadas y la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural luego de la evaluación respectiva ha emitido pronunciamiento desestimando las observaciones advertidas por la Comunidad Campesina de Mala;

En virtud de lo cual y estando a que los procedimientos técnicos han sido desarrollados en concordancia con la reglamentación, constando en autos los actos desarrollados y desestimada las observaciones, es viable elevar al Pleno del Concejo Municipal la propuesta de planeamiento integral y asignación de zonificación para el predio de su propiedad denominado: **Parcela 3 - Fundo Vinchos**, ubicado en Pampas Vinchos, en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área 15.6303 Has. inscrito en la Partida N° 21207025, del Registro de Propiedad de Inmueble de la Oficina Registral de Cañete;

Que, debemos señalar respecto a la oposición formulada por la Comunidad Campesina de Mala, en aplicación de lo dispuesto por el Art. 55, numeral 55.5 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, su oposición debe encauzarse como una observación, sugerencia y/o recomendación en el procedimiento de planeamiento integral, sobre el cual el área especializada ha desestimado las apreciaciones expuestas por dicha comunidad; no obstante, la Gerencia de Asesoría Jurídica efectuará apreciaciones respecto a la propiedad del predio materia de planeamiento integral.

Que, en primer orden, debemos señalar que **la normativa en referencia otorga a los interesados, con mención expresa a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada**, en este caso al Planeamiento Integral, para que puedan formular sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito.

...///





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente/ Cañete

Pag. Web: [www.municipalidadprovincialcañete.gob.pe](http://www.municipalidadprovincialcañete.gob.pe)

Que, seguidamente, en el escrito promovido por la Comunidad Campesina de Mala, entre otros, se hace referencia a una compra venta de predio de forma fraudulenta en el extremo de que dichos bienes fueron adquirido por SOFIA LAURA URRUTIA GOMEZ a las personas de GERTRUDIS ZAVALA DE CHUCTAYO y MARCELINO CHUCTAYO CUNO, siendo que la persona de GERTRUDIS ZAVALA DE CHUCTAYO conjuntamente con su nieta YANET CRISTINA RODRIGUEZ INGA, haciendo uso de documentación falsificada se registró ante la SUNARP como presidenta de la Comunidad Campesina de Mala y secretaria respectivamente y una vez inscrita como tal, adjudicarse el predio en mención. Encontrándose en investigación por la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Mala por el supuesto delito de uso de documentos falsos en agravio de la Comunidad Campesina de Mala y por el Segundo Despacho de la Fiscalía Provincial Corporativa Especializada contra la criminalidad organizada Ica - Cañete, por la presunta comisión del delito de Asociación ilícita y otros en agravio de la Comunidad Campesina de Mala; al respecto debemos señalar que el proceso penal que inicia tendrá como consecuencia la imposición de una pena, en caso de comprobarse el ilícito, no obstante, la incidencia sobre la propiedad del predio que hasta el momento de la presentación del expediente administrativo constaba inscrito a nombre de Sofia Laura Urrutia Gómez con opción de venta a favor de MENORCA INVERSIONES SAC puede ser transferido a terceras personas en razón de que no se evidencia medida judicial que imposibilite la transferencia de propiedad, implicando que como tal no se impida y/o paralice el procedimiento promovido en el procedimiento de planeamiento integral para los predios de su propiedad, consiguientemente, se encuentra expedito el trámite por ante el Concejo Municipal, teniéndose como legítimo propietario de acuerdo a la Partida Electrónica a la mencionada administrada SOFIA LAURA URRUTIA GOMEZ;



Que, respecto a lo acotado en el Art. 64 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General este literalmente establece que:

*"64.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.*



*64.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.*

*La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso."*

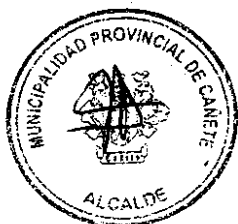
Que, en ese sentido como se ha señalado en el numeral precedente, no se evidencia en autos que la administrada Comunidad Campesina de Mala haya promovido alguna acción jurisdiccional respecto a la propiedad del predio materia de planeamiento integral, para dar mérito a la aplicación del artículo en referencia; no obstante, su accionar ha sido ante el Ministerio Público, no siendo dicha institución una instancia jurisdiccional, por lo que no resultaría aplicable la inhibición planteada.



Del mismo modo, debemos señalar respecto a la estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, no resultaría aplicable a razón de que el trámite formalizado en la municipalidad es sobre planeamiento integral, no está en trámite determinar la propiedad, pues este se encuentra debidamente identificada a través del registro en la SUNARP, no siendo competencia de esta instancia administrativa dilucidar dicha cuestión; al mismo tiempo, que el sujeto, titular del derecho, en esta instancia municipal, resulta ser la persona de SOFIA LAURA URRUTIA GOMEZ, persona distinta a los hechos imputados en el proceso fiscal, consiguientemente los fundamentos resultan ser distintos al de lo expuesto en la vía administrativa y a lo expuesto en sede fiscal.

Que, debemos acotar que el artículo 2013 y 2014 del Código Civil y su modificatoria respecto al principio de legitimación señala que "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce 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. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los

...///







MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: [www.municipalidadprovincialcañete.gob.pe](http://www.municipalidadprovincialcañete.gob.pe)

Ord. 06  
Ordenanza N° 010-2018-MPC

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE MALA, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA, A TRAVÉS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ANEXIÓN AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN SOLICITADA POR LA EMPRESA MENORCA INVERSIONES SAC**

**ARTÍCULO 1°.-** Aprobar la propuesta de Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación para el predio denominado Parcela 3 - Fundo Vinchos, ubicado en Pampas Vinchos del distrito de Mala, de un área de 15.6303 Has. Inscrito en la Partida N° 21207025 de la Oficina Registral de Cañete, encauzado mediante Expediente N° 008616-2017, solicitado por la Empresa MENORCA INVERSIONES SAC.

La zonificación propuesta es zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) cuyos parámetros normativos son los que se indican en el cuadro siguiente:

	USO	LOTE MÍNIMO EN (M2)	FRENTE MÍNIMO EN (ML)	ALTURA DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	AREA LIBRE
ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (R4) RDM	UNIFAMILIAR	90.00	6.00	3 PISOS	2.1	30%
	MULTIFAMILIAR	120.00	6.00	5 PISOS	3.5	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	450.00	15.00	5 PISOS	3.5	30%

**ARTÍCULO 2°.-** Precisar que el Plano de Propuesta de Zonificación, lámina PZ-01 y la Memoria Justificativa de Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, debidamente aprobados por la Sub. Gerencia de Obras Privadas de esta Municipalidad, forman parte de la zonificación aprobada en el Art. 1° de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 3°.-** Disponer que la Municipalidad Provincial de Cañete, incorpore el Plano de Propuesta de Zonificación, lámina PZ-01 al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Mala, aprobada en el Art. 1°, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 4°.-** Notificar a la Comunidad Campesina de Mala lo determinado por el Pleno del Concejo, con cuyo acto se tendrá por concluido el pronunciamiento de la instancia municipal.

**ARTÍCULO 5°.-** Encargar a la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto e Informática a través de la Sub Gerencia de Racionalización y Estadística e Informática, la publicación de la presente ordenanza en el portal de la Municipalidad Provincial de Cañete, y a la Gerencia de Secretaría General en coordinación con las áreas correspondientes la publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE  
*Alexander Vilin Bazán Garmán*  
Dc. Alexander Vilin Bazán Garmán  
ALCALDE