

INFORME N° 160-2022-MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-NHCO

A : Arq. Tania Giovanna Vitulas Quille
Sub Gerente de Planeamiento y Control Urbano
De : Arq. Nilton Henry Condori Olivera
Especialista en Habilitaciones Urbanas I
Asunto : **SE REMITE INFORME – DESAFECTACION DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE ZONIFICACION**
Referencia : INFORME N° 111-2022-MPP/GAJ
Fecha : 19 de Setiembre del 2022



Es grato dirigirme a usted para informarle acerca del documento citado en la referencia lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

1.1. Que en fecha 10 de Agosto del presente año 2022, mediante proveido N° 11721-2022-SGPCU/GDU/MPP se remite a este despacho el Informe N° 111-2022/MPP/GAJ, elaborado por el Gerente de Asesoría Jurídica de la MPP, el cual luego de haber realizado el análisis correspondiente de la Opinión Legal N° 482-2022-MPP/GDU/RSDM/AL dictada por la Asesora Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, y demás actuados contenidos en el presente expediente, advierte que dicha la opinión legal se sustenta en una normativa derogada, así mismo se confunde un procedimiento de desafectación de uso de suelo con un procedimiento de desafectación de un bien de dominio público a dominio privado del Estado, por ende, a la Gerencia de Desarrollo Urbano le corresponde realizar el sustento técnico y legal adecuado de la Desafectación de Uso de Suelo instado por el interesado Máximo Hugo Flores Rodríguez, y que para tal fin se debe tomar en cuenta la normatividad vigente tanto lo establecido en el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, y el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, debiendo evaluar si el presente procedimiento se encuadra o no dentro de una modificación al PDU, además de ello, precisa que una Vía Pública no se encuentra considerada dentro de la clasificación de zonas, por lo que bajo responsabilidad, corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano la evaluación adecuada del procedimiento dado que se pretende efectuar el cambio de Zonificación de Vía Pública a Zona Residencial R-1.

2. ANALISIS: Hecha la revisión de la documentación obrante en el presente expediente se observa lo siguiente:

2.1. **Del procedimiento de Desafectación de Uso de Suelo y Cambio de Zonificación instada por el interesado:** se observa que mediante escrito presentado con registro N° 202024077255 de fecha 18 de noviembre del año 2020, la recurrente que en vía fue Porfiria Valeriana Monroy Franco de Flores solicita la Desafectación de Uso de Suelo del predio ubicado entre el Jr. Ecuador, Jr. Tulipanes y prolongación del Jr. Las Orquídeas, además de ello, en fecha 11 de noviembre del año 2021, mediante escrito presentado con registro N° 202115038401, su heredero Máximo Hugo Flores Rodríguez, solicita que se continúe con el trámite iniciado por quien en vida fue su esposa Porfiria Valeriana Monroy Franco de Flores, así mismo se acoge a los efectos del silencio administrativo negativo e interpone el recurso administrativo de apelación contra la denegatoria ficta a efecto de que se eleven los actuados al órgano jerárquico superior, el cual al haber evaluado dicha petición mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 375-2022-MPP/GM resuelve declarar fundado dicho recurso y ordena a la Gerencia de Desarrollo Urbano la elaboración del expediente de desafectación de uso de suelo y cambio de zonificación cumpliendo los requisitos y el procedimiento previsto en el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, a fin de que los actuados sean elevados al Concejo Municipal para su evaluación y posible aprobación, es en razón a ello que mediante Informe N° 149-2022-MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-DWBM se remite el informe técnico respectivo para dar continuidad a la solicitud de Desafectación de Uso de Suelo y Cambio de Zonificación de Vía a Zona Residencial, el cual conjuntamente con la Opinión Legal N° 482-2022-MPP/GDU/RSDM/AL y el expediente en cuestión se remiten mediante Informe N° 154-2022/MPP/GDU a Gerencia Municipal de la M.P.P. el cual luego de haberlos evaluado, remite a esta Gerencia de Desarrollo Urbano el Informe N° 111-2022/MPP/GAJ mediante el cual se hacen observaciones precisando que esta Gerencia debe realizar el sustento técnico y legal adecuado de la Desafectación de Uso de Suelo y que considerando que se pretende efectuar el cambio de zonificación de Vía Pública a Zona Residencial R1, precisa que una vía pública no se encuentra considerada dentro de la clasificación de zonas, por lo que recomienda bajo responsabilidad la evaluación adecuada del presente procedimiento.

2.2. **De la Situación Física del predio materia de análisis:** para el análisis del presente apartado es preciso hacer referencia a los informe emitidos anteriormente por los especialistas en Habilitaciones Urbanas, y dentro de los cuales está el Informe N° 278-2019-HHUU-SGPCU/GDU/MPP de fecha 10 de junio del año 2019 el cual informa en el ítem 3.1 que el predio ubicado entre las calles Jr. Ecuador, Jr. Tulipanes y la prolongación del Jr. Las Orquídeas, se encuentra cercado con muros de bloquetas y concreto en todo el perímetro, además indica que la zona se encuentra en proceso de consolidación urbanística, y las vías adyacentes al predio se encuentran libres y es de uso público el cual se encuentra delimitado por las edificaciones existentes en la zona. Según el Informe N° 149-2022-MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-DWBM, en su apartado 5. Informa respecto a la Estructura Urbana de la zona y vía, cuentan con alto grado de consolidación urbanística, de la cuales indica también que las vías tanto el Jr. Ecuador y

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Jr. Tulipanes se encuentran consolidadas denotando su continuidad vial definida, y el predio no obstaculiza las vías, además este se encuentra en posesión efectiva ya que el mismo está delimitado con un cerco de bloquetas, y muestra la siguiente imagen:



Via consolidada Jr. ECUADOR

Cerco de Bloqueta

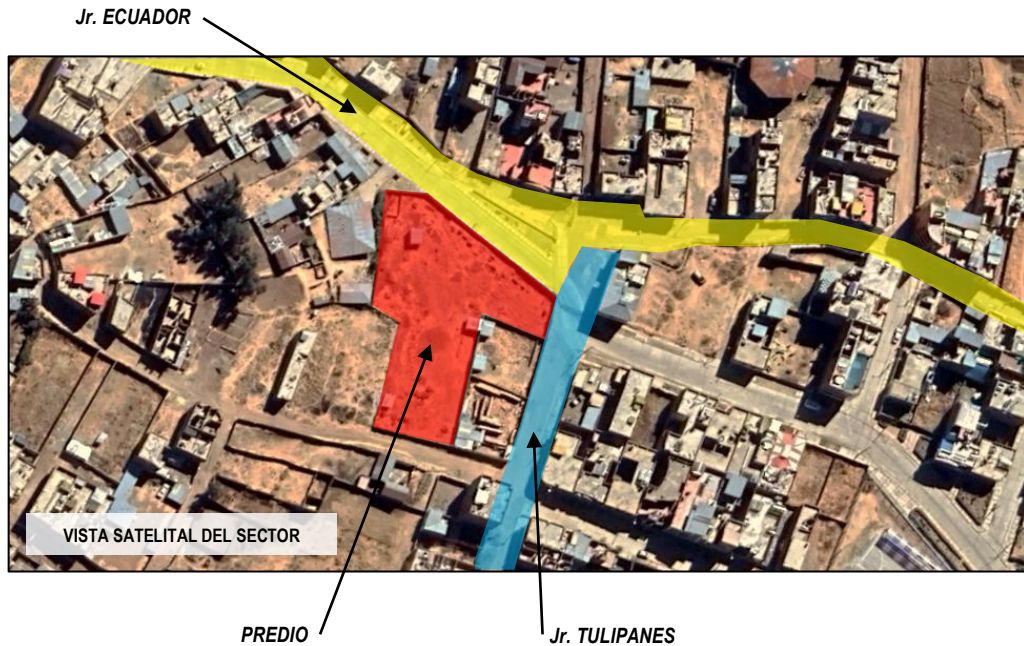


Via consolidada Jr. TULIPANES

Via consolidada Jr. ECUADOR

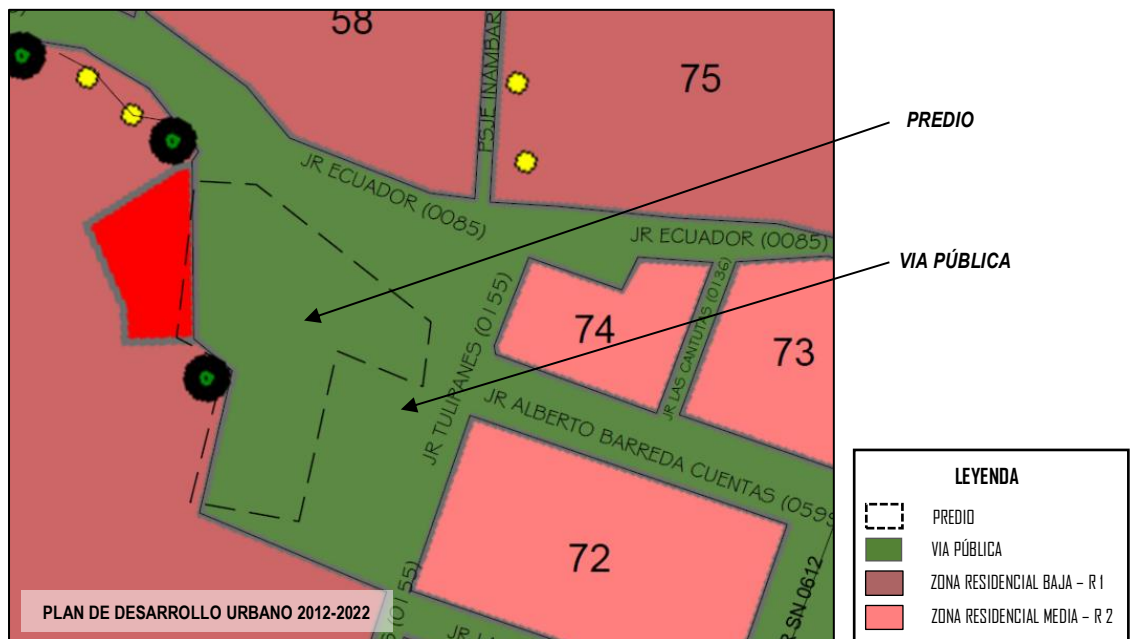
Además de lo citado anteriormente se puede observar a continuación que a través de las vistas satelitales obtenidas de Google Earth se aprecia claramente que las vías con las que colinda el predio están definidas físicamente y este no obstruye las mismas tal cual lo señalan los informes citados.



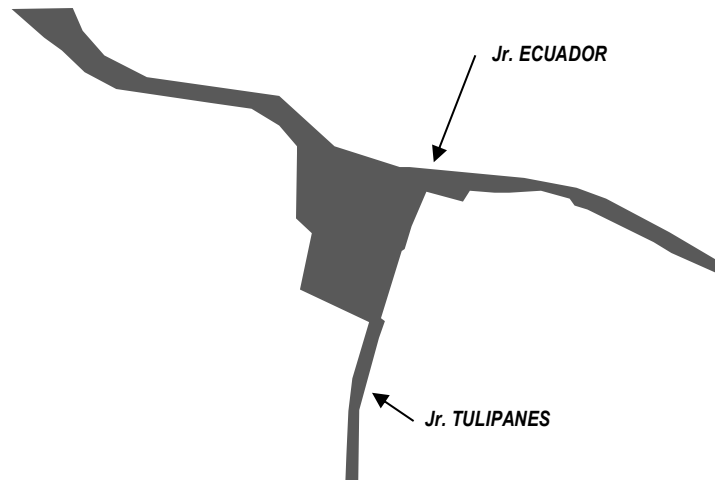


De lo mencionado anteriormente podemos concluir que el predio del recurrente físicamente no es una vía pública, sino un predio privado que ya está cercado, además que este no obstruye ni afecta las vías contiguas al mismo.

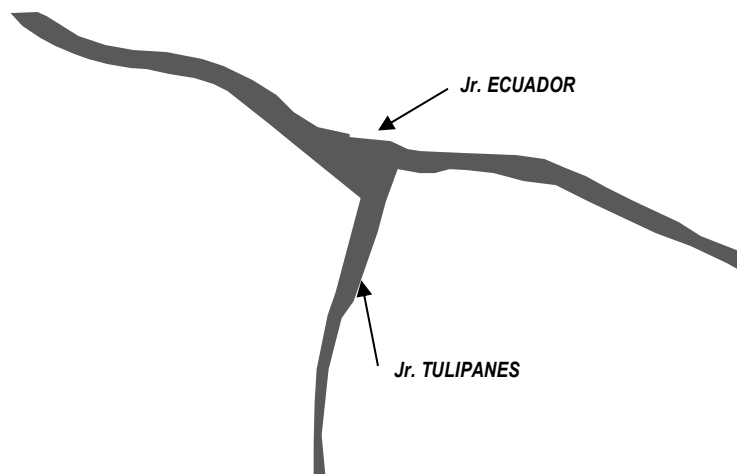
- 2.3. **Del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puno 2012-2022 (PDU):** Hecha la sobreposición entre el Plano Perimétrico del predio materia de desafectación elaborada por el área de catastro y que obra en el presente expediente y el Plano de Zonificación de Uso de Suelo del P.D.U. se observa que este instrumento normativo considera al predio como Vía Pública tal cual lo mencionan los informes N° 278-2019-HHUU-SGPCU/GDU/MPP, Informe N° 444-2021-NJDP-HHUU.I-SGPCU-GDU-MPP y el Informe N° 149-2022-MPP/GDU/SGPCU/HHUU.I-DWBM, situación que no está acorde a la realidad física del sector, por lo que podemos inferir que corresponde realizar la Modificación del Plan de Desarrollo Urbano en cuanto al trazado vial del sector para que de tal manera se recomponga la trama urbana y que esta corresponda a la situación física, posibilitando así que se desafecte el uso de vía y se le asigne la zonificación de Zona Residencial Baja - R1 al predio materia de la presente.



TRAZADO DE VIAS SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO



TRAZADO DE VIAS SEGÚN CONSOLIDACION DEL SECTOR



- 2.4. De la modificación al Plan de Desarrollo Urbano y de la desafectación de uso de suelo:** El procedimiento de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano está regulado en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, el cual estipula en su 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:

1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.

2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o de recreación, a fin de suprimir, reducir reubicarlas.

3. Reorientar las áreas urbanizables.

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.

38.3 No son modificaciones al PDU las siguientes:

1. Los cambios de parámetros urbanísticos o edificatorios de una zona Residencial sin modificar la densidad, o el cambio de zonificación de una zona Comercial a una Residencial compatible.

2. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías primarias producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

De esta normativa citada se observa que posibilita la modificación de trazados viales, y como indica claramente para la modificación del PDU se tiene que seguir los procedimientos establecidos en el Artículo 36° del mismo instrumento normativo el cual se detalla a continuación:

Artículo 36.- Elaboración y consulta del PDU

36.1 La elaboración del PDU está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con la Municipalidades Distritales involucradas, e Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional, y la participación de la sociedad civil.

36.2 Las Municipalidades Distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial respectiva.

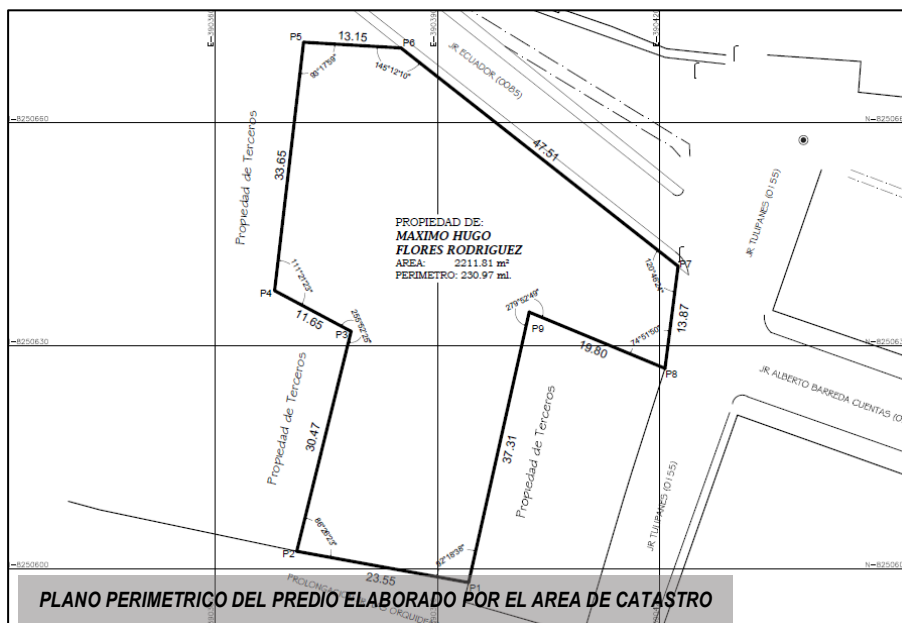
36.3 El plazo para la consulta del PDU es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PDU 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. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.
3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido del PDU, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.
4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.
5. El equipo técnico responsable de la elaboración del PDU, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.
6. La propuesta final del PDU con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital, en los casos que la propuesta se haya formulado por la Municipalidad Distrital, o Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

36.4 La Sociedad Civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

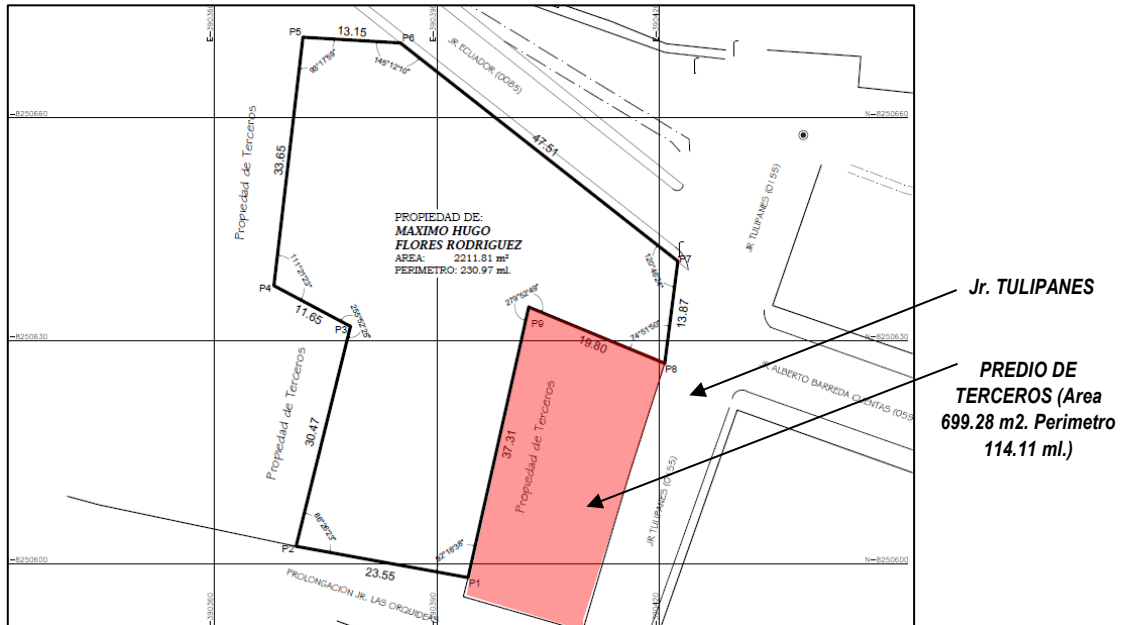
En cuando a la Desafectación de Uso del predio, será resultado de la Modificación del Trazado del Jr. Ecuador (Cuadra 04) y Jr. Tulipanes (Cuadra 03) y la asignación de una nueva zonificación al área sobrante o remanente, que para el presente caso deberá ser la Zona Residencial Baja – R1, para que de este modo se uniformice la zonificación de dicho sector.

- 2.5. **De la Propuesta de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Puno 2012-2022:** Para la elaboración de la presente propuesta de modificación al PDU se utilizó el Plano de Localización, Ubicación y Perimétrico del predio materia de la presente que fue elaborado por el área de catastro, así como también el Plano de Zonificación de Uso de Suelo del PDU en formato digital DWG con el que cuenta este departamento.



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

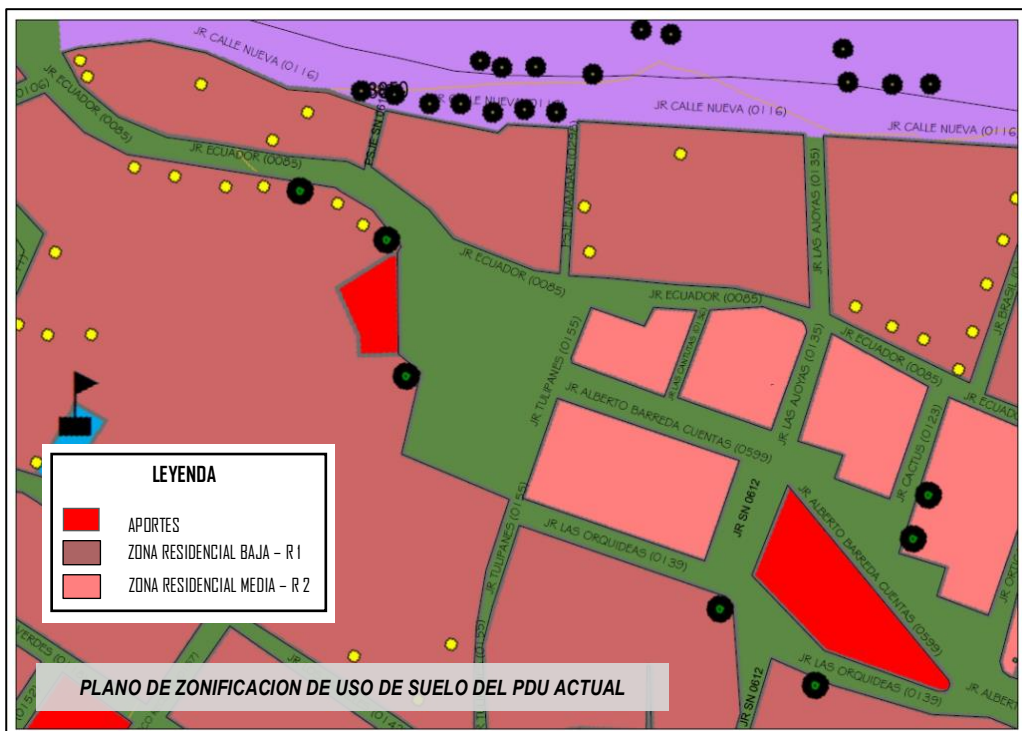
Del plano elaborado por el área de catastro podemos observar también la existencia de un área de terreno que esta signado como propiedad de terceros que colinda directamente con el predio en cuestión y con el Jr. Tulipanes, el cual a opinión de este Departamento dicho predio también tendrá que ser considerado para la modificación del trazado vial del PDU, a fin de que el Jr. Tulipanes tenga una uniformidad en cuanto a su configuración formal tal cual se encuentra físicamente.

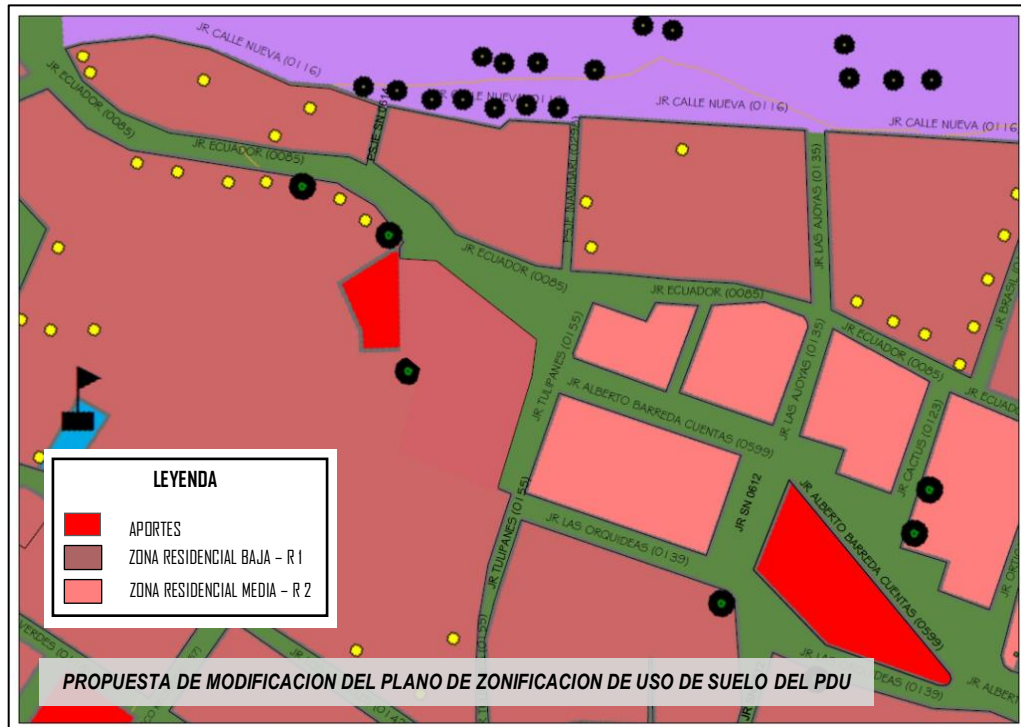


De acuerdo a los cálculos realizados por este departamento y utilizando los archivos digitales del plano del predio perteneciente a Máximo Hugo Flores Rodríguez elaborados por el área de catastro se observa que la superficie de terreno perteneciente a terceros cuenta con un Área de 699.28 m² y un Perímetro de 114.11 ml.

La Modificación del Trazado Vial del Jr. Tulipanes permitirá indirectamente que esta área de terreno perteneciente a terceros se desafecte del uso de Vía Pública establecido en el PDU, por lo que también se debe de asignarle la Zonificación de Zona Residencial Baja - R1.

A continuación se muestra el Plano de Zonificación de Uso de suelo del PDU actual y la propuesta de modificación respectivamente:





3. **CONCLUSIONES:**

- 3.1. En razón a todo lo expuesto en párrafos anteriores el Departamento de Habilitaciones Urbanas I, opina por la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puno 2012-2022 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 328-2012-MPP y ampliada su vigencia mediante la Ordenanza Municipal N° 122-2022-C/MPP, en cuanto al trazado de las vías contiguas al predio perteneciente a Máximo Hugo Flores Rodríguez, tanto el Jr. Ecuador (Cuadra 04) y Jr. Tulipanes (Cuadra 03), de tal manera que el trazado de estas vías estén acorde a la consolidación física del sector y se desafecte el uso de vía pública dictada por el PDU y se le asigne la zonificación de Zona Residencial Baja R-1 al predio en cuestión que cuenta con un área de 2211.81 m² y un perímetro de 230.97 m² y al predio perteneciente a terceros que cuenta con un Área de 699.28 m² y un Perímetro de 114.11 ml.
- 3.2. Para la modificación del PDU se tendrá que seguir los procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, por lo que se deberá realizar lo siguiente:
- La Propuesta elaborada por este Departamento tendrá que ser exhibido en el local de la Municipalidad Provincial de Puno y en su Página Web durante 30 días Calendario, para ello se deberá coordinar con los encargados del área de Imagen Institucional o el área competente.
 - Paralelamente a la publicación, se deberá remitir la propuesta de modificación planteada al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento así como también al Gobierno Regional a fin de que emitan sus opiniones correspondientes en caso lo consideren pertinente durante el plazo también de 30 días calendario.
 - Durante este plazo se deberá realizar una Audiencia Pública sobre la Propuesta de Modificación del PDU, y para tal efecto se deberá convocar a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Local, así como también a representantes de las Universidades, Organizaciones Civiles e instituciones, representativas del sector empresarial, profesional y laboral, los cuales tendrán la opción de formular observaciones, sugerencias y/o recomendaciones sustentadas y por escrito dentro del plazo mencionado anteriormente, y en caso lo hubiese deberá ser evaluado, incluido o desestimado dichas pretensiones en un plazo de 15 días calendario.
 - La propuesta final de Modificación al PDU con su respectivo Informe Técnico Legal deberá ser propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Es todo cuanto debo de informar para su conocimiento y los fines que estime por conveniente, sin otro particular aprovecho la oportunidad para expresarle mi estima personal. (Van 321 folios y 1CD)

Atentamente.