



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 273-MPCH

San Juan de la Frontera de los Chachapoyas, 04 de abril de 2024

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

POR CUANTO: En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 03 de abril de 2024, INFORME N° 00663-2023-MPCH/GUT [2322961.008], de fecha 06 de diciembre de 2023, de la Gerencia de Urbanismo y Transportes, Informe Legal N° 023-2024-MPCH/OGAJ de fecha 02 de febrero de 2024, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, Dictamen N° 003-2024/CP/CIUYT de fecha 01 de abril de 2024, de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transporte y Circulación Vial del Honorable Concejo de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo establecido en los Artículos 74°, 194° y 195° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los Artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad para administrar sus bienes y rentas; establece además, que mediante Ordenanza se crean, modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones dentro de los límites establecidos por Ley, correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las mismas que tienen rango de Ley;

Que, mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), norma 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 dicho Reglamento;

Que, el artículo 58° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), define al Planeamiento Integral (PI) como: "(...) 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, asimismo, el numeral 61.3 del Artículo 61° del RATDUS establece que: "La propuesta final del PI 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, mediante TRAMITE DE REGISTRO N° 2225637, de fecha 08 de agosto del 2022, el Sr. Misael Salón Huamán, identificado con DNI N°47416229, en calidad de representante legal de la empresa inmobiliario SHEBRAD E.I.R.L., con RUC: 20602256953, solicita la aprobación del Planeamiento Integral del predio rústico ubicado en el Sector Achamaquí - Pencapampa Chachapoyas, no contenida en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Chachapoyas, con un área total de 5.00 Ha., Proyecto "ACHAMAQUI CLUB" debidamente inscrito ante la SUNARP con Partida Registral N° 02015678 (3.25 Ha.) y Partida Registral N°11042069 (1.75 Ha.), con la finalidad de obtener la zonificación y anexión a la zona urbana de la ciudad de Chachapoyas;

Que, con CARTA 0000270-2022-MPCH/GUT-SGLCU [2225637.003], de fecha 28 de septiembre de 2022, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, solicita al administrado, subsane las observaciones detalladas en el INFORME N° 101 – 2022 - MPCH/GUT-SGLCU/IEP-MABF [2225637.002], el mismo que fue subsanado mediante CARTA N°006-2022-SHEBRAD-GG-MSH [2236941.001] de fecha 11 de noviembre del 2022;

Que, mediante INFORME N° 00455-2022-MPCH/GUT-SGLCU [2236941.003] de fecha 01 de diciembre de 2022, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano informa a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, que el expediente presentado "(...)" se encuentra CONFORME de calificación





## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 273-MPCH**

técnica, de acuerdo a lo señalado en el informe técnico INFORME N° 0052-2022-MPCH/GUT-SGLCU/YKCHA [2236941.002], recomendando:

1. Hacer llegar el informe a la Gerencia de Urbanismo y Transportes para que se autorice el inicio de la Difusión de la Propuesta del Planeamiento Integral, con la exhibición en el local y en la página web de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, referente al denominado predio rústico, ubicado en el sector Achamaqui - Pencapampa, proyecto "ACHAMAQUI CLUB", Distrito de Chachapoyas, Provincia de Chachapoyas, Departamento de Amazonas, debidamente inscrito en los registros públicos en la Partida Registral N° 02015678 y Partida Registral N° 11042069, con un área total de 5.00 Ha., durante el periodo de 30 días calendarios, conforme lo señalado en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, con INFORME N° 00308-2022-MPCH/GUT [2236941.004], de fecha 26 de diciembre de 2022, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, solicita a la Gerencia Municipal, de acuerdo al Artículo 55° numeral 55.5 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la publicación en el local de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas lo relacionado a la propuesta de Planeamiento Integral, el mismo que mediante proveído con fecha 27 de diciembre del 2022 fue remitido a Secretaría General para la difusión, siendo atendido con fecha 30 de diciembre del 2022, exhibiéndose en el local de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas y en su página web (<https://www.gob.pe/institucion/municipalidadchachapoyas/informes-publicaciones/3812526-propuesta-de-planeamiento-integral-achamaqui>), a través de la Oficina de Comunicación Social y Relaciones Públicas;

Que, mediante CARTA 000022-2023-MPCH/GUT-SGLCU [231011.001], de fecha 11 de enero de 2023, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, comunica al Sr. Juan Carlos Lucana Salazar, en calidad de propietario del predio localizado dentro del área delimitada en el Planeamiento Integral, que se ha realizado la publicación del planeamiento integral "ACHAMAQUI CLUB" en la página web y dentro del local de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas", con la finalidad que puedan formular sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito;

Que, mediante INFORME N° 00117-2023-MPCH/GUT-SGLCU [237990.001], de fecha 02 de marzo de 2023, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, la propuesta de Planeamiento Integral "ACHAMAQUI CLUB" solicitado por el Sr. Misael Salón Huamán, identificado con DNI N° 47416229 en calidad de representante legal de la empresa inmobiliaria SHEBRAD E.I.R.L., referente al predio rústico ubicado en el Sector Achamaqui - Pencapampa - Chachapoyas, debidamente inscrito ante la SUNARP con Partida Registral N° 02015678 y Partida Registral N° 11042069, con un área total de 5.00 Ha., y zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM, para ser propuesto por la Gerencia Municipal ante el Consejo Municipal Provincial correspondiente, con el respectivo informe técnico legal, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial, en consideración al artículo 61, numeral 61.3 del DS N° 022-2016-VIVIENDA;

Que, con INFORME N° 00190-2023-MPCH/GUT [237990.002], de fecha 10 de marzo de 2023, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, remite a la Gerencia Municipal, la propuesta de Planeamiento Integral "ACHAMAQUI CLUB" solicitado por el Sr. Misael Salón Huamán, identificado con DNI N° 47416229 en calidad de representante legal de la empresa inmobiliaria SHEBRAD E.I.R.L., referente al predio rústico ubicado en el Sector Achamaqui - Pencapampa - Chachapoyas, debidamente inscrito ante la SUNARP con Partida Registral N° 02015678 y Partida Registral N° 11042069, con un área total de 5.00 Ha., y zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM, el mismo que mediante PROVEIDO de fecha 10 de marzo de 2023, la Gerencia Municipal, remite a la Oficina General de Asesoría Jurídica, para emitir opinión legal y continuar con el trámite de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 55, numeral 55.5 del presente Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, mediante CARTA 0000127-2023-MPCH/GUT-SGLCU [2313958.001], de fecha 18 de abril de 2023, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, invita a participar en la socialización del Proyecto de Planeamiento Integral "ACHAMAQUI CLUB", al Sr. Misael Salón Huamán, en calidad de





## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 273-MPCH**

representante legal de la empresa inmobiliario SHEBRAD E.I.R.L., con la participación de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transporte y Circulación Vial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, personal técnico de la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, y propietarios colindantes, a realizarse el día 20 de abril de 2023, a horas 08:30 am., llevándose a cabo en la fecha, en el predio rústico ubicado en el Sector Achamaqui – Pencapampa, ubicación del proyecto de planeamiento integral “ACHAMAQUI CLUB”;

Que, con INFORME N°052-2023-MPCH/OGAJ [237990.003], de fecha 03 de abril de 2023, la Oficina General de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, en atención al INFORME N° 00190-2023-MPCH/GUT [237990.002], señalando subsanar las observaciones indicadas;

Que, mediante INFORME N° 278-2023-MPCH/GUT-SGLCU [237990.008], de fecha 26 de abril de 2023, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, alcanza a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, la propuesta del planeamiento integral con la subsanación de observaciones indicadas por la Oficina General de Asesoría Jurídica, en consideración al procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, y según artículo 61, en el ítem 61.3, D.S. N°022-2016-VIVIENDA;

Que, con INFORME 000257-2023-MPCH/GUT [237990.009], de fecha 27 de abril de 2023, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, remite a la Gerencia Municipal la propuesta de planeamiento integral, con la subsanación de las observaciones indicadas por la Oficina General de Asesoría Jurídica, el mismo que mediante proveído de fecha 08 de mayo del 2023 fue remitido a la Oficina General de Asesoría Jurídica para emitir opinión legal;

Que, mediante INFORME N° 090-2023-MPCH/OGAJ [237990.010], de fecha 17 de mayo de 2023, la Oficina General de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes la reiteración de observaciones al planeamiento integral, el mismo que fue remitido a la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano para su atención;

Que, con INFORME N° 341-2023-MPCH/GUT-SGLCU [237990.011], de fecha 02 de junio de 2023, la Sub Gerencia de Licencias y Control Urbano, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, la subsanación de observaciones indicadas por la Oficina General de Asesoría Jurídica referente al proceso de evaluación del Planeamiento Integral “ACHAMAQUI CLUB”, el mismo que mediante proveído de fecha 07 de junio del 2023 fue remitido a la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial para revisión de expediente y emitir opinión;

Que, mediante INFORME N° 165-2023-MPCH/GUT-SGCAT [237990.012], de fecha 13 de junio de 2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, la Evaluación de Planeamiento Integral ACHAMAQUI CLUB, en consideración al procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 y según artículo 61, en el ítem 61.3 del presente reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, D.S. N°022-2016-VIVIENDA, para ser remitido a la Oficina de Gerencia Municipal con el fin de socializar el proyecto de ordenanza con la comisión de regidores;

Que, con INFORME 000330-2023-MPCH/GUT [237990.013], de fecha 14 de junio de 2023, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, remite a la Gerencia Municipal la evaluación del Planeamiento Integral ACHAMAQUI CLUB, el mismo que mediante proveído de fecha 15 de junio del 2023 fue remitido a la Oficina de Secretaría General para socializar con la comisión de regidores;

Que, mediante INFORME 000214-2023-MPCH/SG [2321222.001], de fecha 19 de junio de 2023, la Oficina de Secretaría General, remite el Planeamiento Integral Propuesto con los antecedentes para revisión, evaluación y emisión de dictamen, a la Presidente de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura local, Transporte y circulación vial, el mismo que es devuelto a la oficina de Secretaría General con INFORME N°002-MP"CH"/COMISION PDUITCV 2023 [2322961.001] de fecha 04 de julio de 2023, por falta de opinión legal correspondiente, y con proveído de fecha 04 de julio de 2023; se remite el expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica para conocimiento y fines pertinentes;

Que, con INFORME N° 131-2023-MPCH/OGAJ [2322961.002], de fecha 17 de julio de 2023, la Oficina General de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes las observaciones





## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 273-MPCH**

referentes a la propuesta de Planeamiento Integral ACHAMAQUI CLUB, el mismo que mediante proveído de fecha 17 de julio del 2023 fue remitido a la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial para su atención;

Que, mediante INFORME N° 380-2023-MPCH/GUT-SGLCU [2322961-007], de fecha 04 de diciembre del 2023, la Sub Gerencia de Catastro y Acondicionamiento Territorial, remite a la Gerencia de Urbanismo y Transportes, la subsanación de observaciones indicadas por la Oficina General de Asesoría Jurídica referente del Planeamiento Integral "ACHAMAQUI CLUB", en consideración al procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 y según artículo 61, en el ítem 61.3 del presente reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, D.S. N°022-2016-VIVIENDA;

Que, con INFORME 663-2023-MPCH/GUT [2322961.008], de fecha 06 de diciembre de 2023, la Gerencia de Urbanismo y Transportes, remite a la Gerencia Municipal la subsanación de observaciones indicadas por la Oficina General de Asesoría referentes del Planeamiento Integral "ACHAMAQUI CLUB", el mismo que mediante proveído de fecha 06 de diciembre del 2023 fue remitido a la Oficina General de Asesoría Jurídica para emitir opinión;

Que, mediante Informe Legal N° 023-2024-MPCH/OGAJ de fecha 02 de febrero de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica, concluye: "Que, es factible, a través de la Gerencia Municipal elevar al Pleno del Concejo la propuesta de Planeamiento Integral para su aprobación mediante Ordenanza Municipal del predio de propiedad de la empresa inmobiliaria SHEBRAD E.I.R.L., referente al predio rústico ubicado en el Sector Achamaqui – Pencapampa - Chachapoyas, debidamente inscrito ante la SUNARP con Partida Registral N° 02015678 y Partida Registral N°11042069, con un área total de 5.00 Ha. De conformidad a lo preceptuado en el numeral 4 del inciso 55.5 del artículo 55° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA (...)"

Que, mediante Dictamen N° 003-2024-MPCH/CP/CIUYT de fecha 01 de abril de 2024, de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura Local, Transporte y Circulación Vial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, concluye: "Que, resultaría factible que el Pleno de Concejo Municipal Provincial de Chachapoyas, previo debate, pueda aprobar, la propuesta de Planeamiento Integral mediante Ordenanza Municipal del predio de propiedad de la empresa inmobiliario SHEBRAD E.I.R.L., referente al predio rústico ubicado en el Sector Achamaqui – Pencapampa - Chachapoyas, debidamente inscrito ante la SUNARP con Partida Registral N° 02015678 y Partida Registral N°11042069, con un área total de 5.00 Ha, y zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – RDM;

Que, por los fundamentos fácticos y de derecho expuestos en la presente, y al amparo de lo dispuesto en el numeral 5) y 8) del Artículo 9° y el Artículo 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, contando con el voto UNANIME del Pleno de Concejo y con la dispensa y aprobación de la lectura, emitió el Acuerdo N° 031-2024-MPCH, aprobándose la siguiente Ordenanza;

### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL "ACHAMAQUI CLUB" CON FINES DE ANEXION AL AREA URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION, EN EL DISTRITO DE CHACHAPOYAS**

**Artículo 1°.-** APROBAR LA ORDENANZA DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL por Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, solicitado por el Sr. Misael Salón Huamán, identificado con DNI N°47416229 en calidad de representante legal de la empresa inmobiliario SHEBRAD E.I.R.L., referente al predio rústico ubicado en el Sector Achamaqui – Pencapampa - Chachapoyas, debidamente inscrito ante la SUNARP con Partida Registral N° 02015678 y Partida Registral N°11042069, con un área total de 5.00 Ha, y zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – RDM, cuyos parámetros normativos son los que se indican a continuación:





## ORDENANZA MUNICIPAL N° 273-MPCH

ZONIFICACIÓN	USOS		DENSIDAD NETA MAXIMA Hab./Has.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MAXIMA ALTURA DE EDIFICACION (pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM	UNIFAMILIAR		560	90	6	3 + Azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a calle	2100	120	8	3 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida (3)	3170	300	10	3 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a calle	3000	600	8	3 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida (3)	Área mínima de Dpto. (4)			3 + Azotea	

(3) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

**Artículo 2°.-** PRECISAR que el Plano de Ubicación y localización (U-01), Plano de Ubicación – Localización y perímetro del predio 01 (LUPS-01), Plano de Ubicación – Localización y Perimétrico del Predio 02 (LUPS-02), Plano de Ubicación – Localización y Perimétrico (P-01), Plano de Propuesta de Zonificación (Z-01), Plano de Sistema vial (SV-01), Plano de Integración a la Trama Urbana (IT-01), firmado por el Arq. Cristhian Manuel Mendoza Boggio, con Registro CAP N° 18122, forman parte de la zonificación aprobada en el Artículo 1° de la presente Ordenanza.

**Artículo 3°.-** DISPONER que la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, incorpore el Plano de Propuesta de Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación al área urbana del Distrito de Chachapoyas, aprobada en el Artículo 1°, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**Artículo 4°.-** PRECISAR que el Planeamiento Integral (PI) tiene un horizonte de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza, de conformidad con lo previsto por el Artículo 62° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

**Artículo 5°.-** INDICAR que la aprobación de la presente ordenanza NO AUTORIZA la ejecución y/o inicio de obras de Habilitación Urbana y/o Edificación.

**Artículo 6°.-** ENCARGAR a la Oficina de Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, así como, notificar a las áreas correspondientes, para su conocimiento y fines pertinentes; además, a la Oficina de tecnologías de la Información de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, para la publicación de la misma en el portal de la entidad.

**Artículo 7°.-** FACÚLTESE al señor alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones reglamentarias y/o complementarias que sean necesarias para la adecuada aplicación y/o ampliación de la presente Ordenanza.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**PERCY ZUTA CASTILLO**  
Alcalde Provincial

**M.MontaldoEchaíz**  
Secretaría General