



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA**  
**HUAMANGA - AYACUCHO**  
*"Año del Dialogo y La Reconciliación Nacional"*

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 014-2018-MDSJB/ALC.**

San Juan Bautista, 18 de setiembre del 2018.

**EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA**

**POR CUANTO:**

El Consejo Municipal del Distrito de San Juan Bautista, en su Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de setiembre del 2018, mediante Acuerdo de Concejo Municipal N° 058-2018-MDSJB/ALC, sobre el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba que aprueba el Cambio de Zonificación y Usos de Suelo de la Mz. "G" Habilitación Urbana Ñahuimpuquio del Distrito de San Juan Bautista, considerada como Zona Residencial para Vivienda de Densidad Media (DM) a Zona Residencial para Vivienda de Densidad Media (DM) compatible a Industria Liviana (I-2), y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista ejerce sus funciones y materializa sus actos administrativos en observancia a la Constitución Política vigente y la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, en puridad, a merced de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, sus modificatorias N° 28437, 28961, 29103, 29237 y 30055; es un órgano de gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público, con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia; asimismo, acorde a otras normas de derecho público conexas;

Que, los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la Organización del Espacio Físico y Usos del Suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende el acondicionamiento territorial, según lo establecido en el numeral 1.5) del Art. 73°, de la Ley 27972, en concordancia con el numeral 1) inciso 1.2) del Artículo 79° de la Ley antes citada el cual establece que las funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales son: "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, el Décimo Primer considerando del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA de fecha 24 de setiembre del 2016, expresa que "En consecuencia es necesario aprobar un nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, ara lograr una ocupación y uso racional del suelo urbano, generando ciudades sostenibles y competitivas en el territorio peruano, que garantice la participación del Estado en sus tres niveles de gobierno, la población y el sector privado"; por su parte el Artículo 1° del Decreto Supremo antes señalado expresa que el "Reglamento regula los procedimientos técnicos que deben seguir las municipalidades a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano de sus circunscripción"; y corresponde a las municipalidades planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones así como la participación de la ciudadanía;

Que, con respecto a la zonificación y usos de suelos el mismo cuerpo normativo en su artículo 99° y 103° señalan 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; y que los cambios de zonificación son propuestos por: Los propietarios de los predios, promotores inmobiliarios, y de oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios;





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA

## HUAMANGA -AYACUCHO

### "Año del Dialogo y La Reconciliación Nacional"

Que, mediante el Artículo 105° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA de fecha 24 de setiembre del 2016, establece el procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación en los numerales: 105.1 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, 105.2 La Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 del artículo 103 del presente Reglamento dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de recibida la solicitud, para efectos que emita su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas dentro de los quince (15) días calendario, 105.3 La Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud, y numeral 105.4, el cual señala que con la opinión técnica fundamentada la Municipalidad Distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza;

Que, a través de la Ordenanza Municipal N° 08-2018-MPH/A, la Municipalidad Provincial de Huamanga, Reglamenta el Procedimiento Regular y Especial de Cambio de Zonificación de la Provincia de Huamanga - Ayacucho, y deroga la Ordenanza Municipal N° 003-2017-MPH/A; el mismo que en su numeral 10.4 del artículo 9° regula el trámite del procedimiento regular ante la Municipalidad Provincial de Huamanga, dispone que las Municipalidades Distritales emitirán opinión técnica de la área responsable del planeamiento urbano del territorio, la misma que debe ser aprobada por la respectiva Sesión de Concejo, la misma será elevada a la Municipalidad Provincial previo evaluación técnica de la área competente se remite a la comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal provincial, para su aprobación o rechazo a dicha solicitud mediante una Ordenanza Municipal; expediente de cambio de zonificación que contendrá los requisitos establecidos en el Artículo 14 del Reglamento antes señalo;

Que, a través del Oficio N° 125-2018-MPH/32, (24-Jun-2018), el Ing. Antonio I. Pinedo Ortiz - Gerente de Desarrollo Territorial, requiere absolver las observaciones sobre el cambio de zonificación y usos de suelo del predio ubicado en la Mz. G Lote 03 de la Habilitación Urbana Nahuimpuquio Distrito de San Juan Bautista, sustentados bajo el Informe N° 192-2018-MPH/32.34, el cual establece que según el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, el cambio de zonificación y usos de suelo exige las condiciones en caso de lotes urbanos o parcelas rusticas cuyas dimensiones sean equivalentes a la de una manzana o un sector urbano. Por lo que lo solicitado no se acoge a dicha disposición, por lo que se sugiere al equipo técnico proponer la modificación de cambio de usos de suelo de todos los predios involucrados y estar de acuerdo con dicha modificación de la mazan, esto con la finalidad de mantener los componentes o parámetros de usos predominante y compatibilidades permitidos dentro de la norma vigente; así mismo uniformizar la denominación del predio y/o sector en algunos documentos indica que es un predio rustico y en otros indica que dicho predio está dentro de la habilitación urbana Nahuimpuquio; por lo que sugiere uniformizar la denominación de acuerdo a los documentos que cuenta dicho predio o sector, y tener en cuenta las recomendaciones dadas por el Informe legal N° 96-2018-MPH/16 y recomponer dicho expediente de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 08-2018-MPH/A para proseguir dicho trámite correspondiente; y finalmente considera que dicho expediente falta complementar y adecuar la justificación técnica de acuerdo a los instrumentos de gestión para su continuidad con el trámite ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Rural para su evaluación y su posterior aprobación por el Concejo Municipal;

Que, mediante Informe N° 102-2018-MDSJB/GIP-SGPCCU, (04-Set-2018), la Ing. Ruth Murillo Calderón - Sub Gerente de Planeamiento, Catastro y Control Urbano, informa que según las observaciones indicadas en el Informe N° 192-2018-MPH/32.34, emitida por la Municipalidad Provincial de Huamanga, en el cual recomienda solicitar el Cambio de Zonificación de todas la Mz. "G", ya que inicialmente se había solicitado solo para el lote 18, no ajustándose a la normatividad vigente, el cual establece que el Cambio de Zonificación deberá ser por toda una manzana o equivalente en metros cuadrados a una manzana; asimismo manifiesta que según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Ayacucho aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 013-2009-MPH/A, la zonificación de Densidad



0404



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA  
HUAMANGA -AYACUCHO**

**"Año del Dialogo y La Reconciliación Nacional"**

Media (DM) es compatible con la Zonificación de Industria Liviana (I2), siendo factible el cambio de zonificación para la Mz. "G"; y que según la evaluación correspondiente, recomienda el "Cambio de Zonificación y usos de Suelo de la Mz. "G" Habilitación Urbana Ñahuimpuquio del Distrito de San Juan Bautista, considerada como Zona Residencial para Vivienda de Densidad Media (DM) a Zona Residencial para Vivienda de Densidad media (DM) compatible a Industria Liviana (I-2), y solicita elevar a sesión de concejo para su aprobación;

Estando a lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto en los numerales 8) y 9) del Artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972, por UNANIMIDAD, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, se aprobó la siguiente Ordenanza Municipal;

**ORDENANZA:**

**"QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DE LA MZ. "G" HABILITACIÓN URBANA ÑAHUIMPUQUIO DEL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, CONSIDERADA COMO ZONA RESIDENCIAL PARA VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA (DM) A ZONA RESIDENCIAL PARA VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA (DM) COMPATIBLE A INDUSTRIA LIVIANA (I-2)".**

**ARTICULO PRIMERO.- APROBAR**, el Cambio de Zonificación y Usos de Suelo de la Mz. "G" Habilitación Urbana Ñahuimpuquio del Distrito de San Juan Bautista, considerada como Zona Residencial para Vivienda de Densidad Media (DM) a Zona Residencial para Vivienda de Densidad Media (DM) compatible a Industria Liviana (I-2).

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ELEVAR**, el Expediente en su integridad a la Municipalidad Provincial de Huamanga, conforme a los documentos y lo esgrimido en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO TERCERO.-ENCARGAR**, a la Sub Gerencia de Planeamiento, Catastro y Control Urbano, el cumplimiento efectivo de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Dejar sin efecto cualquier dispositivo que se oponga a la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO QUINTO- DISPONER** la publicación de la presente Ordenanza Municipal en el Diario de mayor circulación y en el mural de publicaciones de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, a cargo de la Oficina de Secretaría General de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, con las formalidades establecidas por Ley, para su conocimiento y demás fines pertinentes, en la página web: [www.munisanjuanbautista.gob.pe](http://www.munisanjuanbautista.gob.pe).

**POR TANTO:**

**REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN JUAN BAUTISTA

Méd. Marlon Guillén Cancho  
ALCALDE

