



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS NAZARENO

PROVINCIA DE HUAMANGA - REGION AYACUCHO
CREADO EL 06-06-2000 Ley N° 27281



RESOLUCION DE ALCALDIA N° 066-2025-MDJN/A

Jesús Nazareno, 21 de abril de 2025.

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 7384-2024, de fecha 15 de noviembre 2024, de la Asociación De Vivienda los Valientes de Santa Rosa Unión Wiccjana Chico del Distrito Jesús Nazareno-Huamanga-Ayacucho, solicitando el diagnóstico de la realidad física y legal del predio matriz, con la finalidad que se evalúe el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio; para lo cual se tiene, el Informe N° 122-2025-MDJN-SGDUR/MRYS, del Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, Informe N° 012-2025-MDJN-SGDUR-DPUC/EELT del Jefe de la División de Planeamiento Urbano y Catastro y Opinión Legal N° la 062-2024-MDJN-AL/LCCM de la Asesora Legal;

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado modificado por el Artículo Único de la Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del título IV sobre descentralización, concordante con el Artículo II del título preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, según el inciso 9 del artículo 4° de la Ley 29090, Ley de la Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, el artículo 24° de la Ley 29090, modificado por la Ley 29898 (Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio) dispone que las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana;

Que, en igual sentido el artículo 41.1 del Decreto Supremo N° 029-2019 que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones, la cual señala que las municipalidades distritales, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano y con servicios públicos domiciliarios de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano;

Que, conforme al segundo párrafo del artículo 24°-A de la Ley 29898, el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio es elaborado por la municipalidad; y la declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios;

Que, mediante el Informe N° 122-2025-MDJN-SGDUR/MRYS, de la Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, señala que, habiendo revisado el expediente administrativo N° 7384-2024 de fecha 15 de noviembre 2024, del administrado "Asociación de Vivienda Los Valientes de Santa Rosa Unión Wiccjana Chico del distrito Jesús Nazareno-Huamanga-Ayacucho"; inscrita en la Partida Electrónica N° 11034660 del Registro de Personas Jurídicas de Ayacucho y debidamente representado por su presidente, Miguel Bendezú Leche, identificado con DNI N° 28227871; quien solicita el diagnóstico para iniciar el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio; concluyendo que es conforme los documentos presentados por la señalada asociación; y que, realizada la





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS NAZARENO

PROVINCIA DE HUAMANGA - REGION AYACUCHO
CREADO EL 06-06-2000 Ley N° 27281



RESOLUCION DE ALCALDIA N° 066-2025-MDJN/A

Jesús Nazareno, 21 de abril de 2025.

inspección en campo, se constató que el nivel de consolidación es del 96% del total de área útil del predio matriz, que el predio se ubica en una zona urbana consolidada, que cuenta con servicios públicos domiciliarios y está definido el manzaneo y la lotización;

Que, mediante el Informe Técnico N° 012-2025-MDJN-SGDUR-DPUC/EELT, el Jefe de la División de Planeamiento Urbano y Catastro, señala haber evaluado el expediente técnico: Habilitación Urbana de Oficio del administrado "Asociación De Vivienda Los Valientes de Santa Rosa Unión Wiccjana Chico del distrito Jesús Nazareno-Huamanga-Ayacucho", con un área de 3.6359 Has. cuyos linderos y medidas perimétricas constan dentro del predio matriz con la Partida N.º 11101604 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho, habiendo verificado que cuenta con 11 manzanas y con 140 lotes (137 para vivienda y 3 lotes de equipamiento urbano), área de circulación individualizados físicamente e independientes destinados a vivienda. El 92% de los lotes cuentan con Edificaciones fijas y permanentes con sistema constructivo convencional, destinado para vivienda. Además, se verifica la existencia de áreas comunes destinadas a pasaje común de circulación, administrativa y recreación, formulado bajo el cuadro general de áreas presentadas; por esos fundamentos, es de opinión que se declare procedente la Habilitación Urbana de Oficio del administrado "Asociación De Vivienda Los Valientes de Santa Rosa Unión Wiccjana Chico del distrito Jesús Nazareno-Huamanga-Ayacucho", disponiendo su cambio de uso rústico a urbano;

Que, mediante Informe N° 062-2024-MDJN-AL/LCMM la Asesora Legal de la Municipalidad, opina que se declare procedente al expediente técnico en los siguientes términos: a) Se aprueba la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado que cambia el uso de rústico a urbano. b) Se aprueban los planos que conforman el expediente técnico. c) Se aprueba el cuadro de áreas de la habilitación urbana. d) Se dispone la inscripción registral del cambio de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que se detallan en los planos. Con la Opinión Legal N.º 062-2024-MDJN-HGA-AL/LCCM, se da por subsanada las observaciones y se recomienda emitir el acto resolutorio aprobando la Habilitación Urbana de Oficio de la Assoc. de Vivienda Los Valientes de Santa Rosa Unión Wiccjana Chico, Distrito de Jesús Nazareno;

Que, asimismo se verificó que el nivel de consolidación del predio en relación al tipo de uso VIVIENDA, el mismo que se manifiesta principalmente en edificaciones de carácter permanente, del mismo modo, se verificó claramente definida una lotización distribuida en ciento cuarenta lotes destinados a vivienda, áreas destinadas a pasaje común de circulación, administrativa y recreación administrativa, todo lo cual se detalla de acuerdo al Plano de ubicación y lotización del terreno matriz con coordenadas UTM, Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM, Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; Plano que indica los lotes ocupados y comprendidos dentro del predio matriz, con todos sus datos y detalles que los mismos contienen; por lo cual resulta procedente aprobar para su inscripción;

Que, habiéndose verificado el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en el artículo 24º-A de la Ley 29898 (Ley que modifica la Ley N° 29090), es procedente APROBAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO DEL ADMINISTRADO ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS VALIENTES DE SANTA ROSA UNIÓN WICCJANA CHICO DEL DISTRITO JESÚS NAZARENO-HUAMANGA-AYACUCHO, AHORA EN ADELANTE "URBANIZACIÓN DE VIVIENDA LOS VALIENTES DE SANTA ROSA" con un área de 3.6359 Has. cuyos linderos y medidas perimétricas constan dentro del predio matriz con la Partida N° 11101604 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho;

Que, a fin de aprobar la habilitación urbana de oficio sobre parte del predio inscrito en la Partida Registral N° 11101604 del Registro de Predios de Ayacucho,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS NAZARENO

PROVINCIA DE HUAMANGA - REGION AYACUCHO
CREADO EL 06-06-2000 Ley N° 27281



RESOLUCION DE ALCALDIA N° 066-2025-MDJN/A

Jesús Nazareno, 21 de abril de 2025.

conforme a las atribuciones de la municipalidad, es necesario disponer la independización sin cambio de uso del área, materia de habilitación urbana de oficio;

Que, por lo expuesto y conforme a las facultades conferidas en la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el numeral 6 del artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- APROBAR la independización sin remanente del predio materia de Habilitación Urbana de Oficio denominado "Urbanización de Vivienda los Valientes de Santa Rosa" conforme al plano de independización sin remanente y sin cambio de uso denominado "PI-01" y memoria descriptiva que forman parte de la presente resolución. Se hace presente que el predio a independizar forma parte del inmueble 3.6359 Has. inscrito en la Partida Registral N° 11101604 del registro de predios de Ayacucho.

Artículo Segundo.- APROBAR la Habilitación Urbana de Oficio denominado "Urbanización de Vivienda los Valientes de Santa Rosa" cuya área y demás características obran en plano de independización sin remanente y sin cambio de uso denominado "PI-01" y memoria descriptiva que forman parte de la presente resolución, de conformidad al Informe N° 122-2025-MDJN-SGDUR/MRYS, Informe Técnico N° 012-2025-MDJN-SGDUR-DPUC/EELT y la Opinión Legal N° 062-2024-MDJN-AL/LCCM, del terreno matriz con coordenadas UTM, Plano Matriz, Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM, Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes, Memoria Descriptiva y Padrón de los Ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz, Planos y Documentos que se aprueban con la presente Resolución.

Artículo Tercero.- APROBAR EL CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE ÁREAS de la Habilitación Urbana de Oficio denominada "Urbanización de Vivienda los Valientes de Santa Rosa", conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE ÁREAS				
MANZANA	DESCRIPCIÓN	LOTES	AREA (m2)	%
A	EQUIPAMIENTO URBANO (Recreación Pública)	1	2324.90	6.39%
B	VIVIENDA	20	3242.66	8.92%
C	VIVIENDA	13	2038.28	5.61%
D	VIVIENDA	8	1254.97	3.45%
	EQUIPAMIENTO URBANO (Servicio Comunal)	1	570.04	1.57%
E	VIVIENDA	22	3434.42	9.45%
F	EQUIPAMIENTO URBANO (Educación)	1	1113.13	3.06%
G	VIVIENDA	14	2105.08	5.79%
H	VIVIENDA	16	2406.25	6.62%
I	VIVIENDA	10	1548.24	4.26%
J	VIVIENDA	13	2097.09	5.77%
K	VIVIENDA	21	3348.18	9.21%
ÁREA DE CIRCULACIÓN			10875.65	29.91%
TOTAL	140 (137 PARA VIVIENDA Y 3 LOTES DE EQUIPAMIENTO URBANO)		36358.89	100%



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS NAZARENO

PROVINCIA DE HUAMANGA - REGION AYACUCHO
CREADO EL 06-06-2000 Ley N° 27281



RESOLUCION DE ALCALDIA N° 066-2025-MDJN/A

Jesús Nazareno, 21 de abril de 2025.

Artículo Cuarto.- DISPONER LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE CAMBIO DE USO DE RÚSTICO A URBANO sobre el predio materia de habilitación urbana de oficio.

Artículo Quinto.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN DE LOS LOTES que forman parte de la Habilitación Urbana de Oficio.

Artículo Sexto.- REMITIR a la Municipalidad Provincial de Huamanga copia de la Resolución de Alcaldía emitida y Planos respectivo que sustentan dicha Resolución.

Artículo Séptimo.- DEJAR sin efecto, en todos sus extremos, a partir de la fecha la Resolución de Alcaldía N° 050-2024-MDJN/A de fecha 21/03/2025.

Artículo Octavo.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente Resolución, a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, División de Planeamiento Urbano y Catastro y demás áreas pertinentes de la Municipalidad distrital de Jesús Nazareno.

Artículo Noveno.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial "El Peruano" a cuenta y costo del interesado.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
"JESUS NAZARENO"
AYACUCHO

RODOLFO ALFREDO CÁCERES GARCÍA
ALCALDE