



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 007-2025-MPU/C

### **EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA POR CUANTO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA**, en sesión ordinaria de fecha 03/04/2025, bajo la convocatoria por el Sr. alcalde Ronald Vera Gallegos y la asistencia de los regidores: Yuri Robinson Durand Flores, Sra. María Guadalupe Romero Ochoa, Sr. Roberto Rojas Concha, Srta. Olga Hanco Huamani, Sr. Efraín Achahui Cuyro, Sra. Victoria Quispe Tito, Sr. Marcos Marcial Concha Tupayachi, Sra. Cinthia Fiorella García Tisoc, y el Sr. Mariano Tapia Yupanqui; y

#### **VISTO:**

El acta de la sesión ordinaria del Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Urubamba de fecha 03/04/2025, en la que se trató y debatió la solicitud de aprobación del proyecto PLANEAMIENTO INTEGRAL (PI) DEL PREDIO DENOMINADO SANTA GERTRUDES, UBICADO EN EL SECTOR DE PAUCARBAMBA DEL DISTRITO DE MARAS, PROVINCIA DE URUBAMBA - CUSCO; y

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, conforme a los artículos 194° y 195° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes N° 27680 y 28607 de Reforma Constitucional, concordante con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, las municipalidades son órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

**Que**, el numeral 5) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, sobre atribuciones del alcalde establece promulgar las ordenanzas y disponer su publicación;

**Que**, según lo dispuesto por el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

**Que**, el artículo 40° de Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establece que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley. Las ordenanzas en materia tributaria expedidas por las municipalidades distritales deben ser ratificadas por las municipalidades provinciales de su circunscripción para su vigencia;

**Que**, el numeral 1 del artículo 79° de Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, sobre la organización del espacio físico y uso del suelo, señala que las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 1.1. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental;

**Que**, a través de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, se establecen los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originario;

**Que**, acorde con el artículo 22° de la acotada Ley, dentro de los planes para el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, se encuentran los instrumentos de planificación urbana complementarios, entre los cuales, se tiene al planeamiento integral - PI. Asimismo, señala que, los Planes de Acondicionamiento Territorial son aprobados por las Municipalidades Provinciales. Los Planes de Desarrollo Urbano y los Esquemas de Acondicionamiento Urbano son aprobados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan a lo establecido en el Plan de Acondicionamiento Territorial y, de ser aplicable, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, en caso estos últimos hayan sido previamente aprobados. El Plan Específico y el Planeamiento Integral son aprobados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano;

**Que**, por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante Reglamento), la misma que tiene por finalidad promover



y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico;

**Que**, acorde con lo dispuesto por el artículo 66° del acotado Reglamento, el planeamiento integral, es producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración del suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo. El Sub siguiente artículo 67° del Reglamento en mención señala que, el PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana;

**Que**, de igual forma, el artículo 68° de la Ley acotada, determina que, el PI contiene como mínimo, lo siguiente:

- La delimitación del ámbito de intervención.
- Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.
- El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.
- El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.
- La zonificación del ámbito de intervención.
- La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.
- La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana.
- Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

**Que**, en similar forma, la preparación, elaboración y aprobación del PI, en relación con la solicitud promovido por la empresa recurrente, determina en el numeral 69.3 del artículo 69° del acotado Reglamento que, en caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda. Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del Artículo 8° del presente Reglamento;

**Que**, prosigue señalando dicho articulado que, concluido el proceso de la consulta pública del PI, el equipo técnico remite al área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico y legal producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta;

**Que**, mediante Resolución Directoral N° 000828-2020-DDC-CUS/MC se aprueba el informe final del proyecto evaluación arqueológica "para cambio de uso, con fines de elaboración de proyecto de viviendas unifamiliares predio rustico Santa Gertrudes, distrito de Maras, provincia de Urubamba, departamento del Cusco" aprobado mediante Resolución Directoral N° D 001058-2019-DDC-CUS/MC de fecha 04 de noviembre de 2019, por haber cumplido con el artículo 48° del Reglamento de Intervenciones Arqueológicas (Decreto Supremo N° 003-2014-MC) y por los fundamentos expuestos;

**Que**, mediante Formulario Único de Tramite N° 10160 con registro N° 14322 de fecha 12/09/2023 de la Unidad de Atención al Ciudadano, la señora Ana María Enríquez Peláez, con facultades otorgadas mediante Partida N°11139426 por Inversiones Samana S.A.C., solicita la aprobación del Planeamiento Integral Santa Gertrudes Maras, a este efecto adjunta Resolución del Ministerio de Cultura, Certificación de Zonificación y Vías, Memoria Descriptiva y 05 planos;

**Que**, según Esquela de Observaciones N° 048-2023-GDUR-DPU-MPU de fecha 26/09/2023, la Jefa de la División de Planeamiento Urbano, sobre la evaluación de planeamiento integral del predio denominado Santa Gertrudes, ubicado en el distrito de Maras, provincia de Urubamba, efectúa observaciones en el marco de los alcances del artículo 68° del Decreto Supremo N° 012-2022-Vivienda;

**Que**, mediante Oficio N° 0017-GM-MDM-2024/U de fecha 19/02/2024, el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Maras remite el Informe Técnico N° 002-2024-UFCCU-GIPDT-MDM en la que se advierte que la propuesta de Planeamiento Integral para cambio de uso de predio Santa Gertrudes, cumple con el contenido mínimo establecido en el artículo 68° del Decreto Supremo N° 012-2022-Vivienda, así como refiere que en cumplimiento del artículo 8 del citado marco legal, la Municipalidad Distrital de Maras a través de la Oficina de Catastro y Control Urbano cumplió con realizar la publicación del PI del predio denominado Santa Gertrudes – sector Paucarbamba por un plazo de 30 días calendario, durante la publicación no se efectuaron observaciones, recomendaciones o sugerencias al PI;

**Que**, mediante Informe N° 152-2024-NEMS-DPU-GDUR-MPU de fecha 18/07/2024, la Jefa de la División de Planeamiento Urbano, luego de realizar el análisis técnico normativo, concluye que la petición realizada por Inversiones Samana S.A.C. es procedente, con el cargo de que cumpla con las recomendaciones indicadas en el punto 1 de las conclusiones; la misma que se enmarca en considerar los cuadros 1 y 2 de la zonificación y parámetros urbanísticos planteados;

**Que**, según Oficio N° 359-2024-A-MDM/U de fecha 18/10/2025, el alcalde de la Municipalidad Distrital de Maras, pone de conocimiento de la Municipalidad Provincial de Urubamba que el expediente del Plan Integral Santa Gertrudes fue socializado en audiencia pública y remite los actuados al respecto;



**Que**, mediante Formulario Único de Trámite (FUT) con registro N° 018513 de fecha 21/10/2024, la señora Ana María Enríquez Peláez, solicita se adjunte tres expedientes al expediente principal para su tramitación; (adjunta tres (03) fólderes, planos, memorias y CDs);

**Que**, mediante Formulario Único de Trámite N° 003933 con registro N° 021218 de fecha 05/12/2024, la señora Ana María Enríquez Peláez, remite el expediente final del planeamiento integral, predio Santa Gertrudes, Paucarbamba - Maras, expediente N° 14322, adjunta tres ejemplares de memoria descriptiva, tres fólderes con planos;

**Que**, mediante Informe N° 121-2024-MFJ-DPU-GDUR-MPU de fecha 20/12/2024, la Jefa de la División de Planeamiento Urbano, revisado los actuados, concluye que la petición realizada por la administrada es procedente, por haber cumplido con las etapas: etapa de exhibición pública y etapa de evaluación y consolidación, sugeridos por el asesor legal de la municipalidad, realizándose la audiencia pública del plan integral Santa Gertrudes en la comunidad de Paucarbamba el día 14 de octubre y haberse realizado el levantamiento de observaciones de los parámetros urbanísticos y edificatorios del expediente, por lo que, se sugiere que dicho informe sea remitido al área legal de la gerencia para su respectiva evaluación y opinión;

**Que**, según Informe Legal N° 294-2024-MPU-GDUR-AL de fecha 24/12/2024, la Asesora Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, visto los antecedentes, efectuada el análisis del marco legal, señala que, con base en el análisis realizado, se concluye que el Plan Integral Santa Gertrudes cumple con los requisitos establecidos en la Ley N° 31313 y el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, por lo tanto, se emite pronunciamiento favorable para la aprobación del citado plan por parte del Concejo Municipal de Urubamba, conforme a lo precisado en el Informe N° 121-2024-MFJ-DPU-GDUR-MPU emitido por la Jefa de la División de Planeamiento Urbano; así como sugiere que el mencionado plan sea aprobado mediante ordenanza municipal;

**Que**, mediante Informe N° 1211-2024-YGA-GDUR-MPU de fecha 26/12/2024, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, remite a la Gerencia Municipal la opinión técnica y legal del Plan Integral Santa Gertrudes, con las siguientes características:

**Ubicación:**

Predio: sector Paucarbamba

Distrito: Maras

Provincia: Urubamba

Área: 11.0117Ha

Perímetro:1836.43ml

**Así como se tiene el cuadro de parámetros, siguiente:**

CUADRO - PARÁMETROS NORMATIVOS					
N°	Zonificación	Residencial de Densidad Muy Baja de Protección paisajista	Comercio Cultural Local Artesanal Gastronómico	Hospedaje Cultural de Protección Paisajística	Usos Especiales de Protección Cultural
1	Área mínima de lote	1000m2	200m2	1000m2	500m2
2	Frente mínimo	20	8	20	10
3	Usos permisibles y compatibles	Residencial y Hospedaje	Comercio, Cultural Local Artesanal, Comercio Zonal Restaurante	Vivienda Unifamiliar y Servicio de Hospedaje	Restaurante, Mirador y Galería de Artes
4	Coefficiente de Edificación	0.60	0.56	1.30	1.30
5	Área libre	60%	50%	40%	40%
6	Densidad neta	10 viviendas/HA			
7	Altura edificatoria permisible	04.50 metros	06.00 metros / 02 pisos	06.00 metros / 02 pisos	04.50 metros
8	Espacio para estacionamiento	01 para lote normativo	01 cada 30 personas	01 por cada 15 habitaciones	01 cada 30 personas
10	No se permiten sótanos				

**Que**, según Opinión Legal N° 031-2025-OAJ/MPU de fecha 19/02/2025, el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, visto los antecedentes, efectuada el análisis del marco legal, opina que resulta procedente aprobar por ordenanza municipal por el pleno de Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Urubamba respecto al proyecto planeamiento integral (PI) denominado Inversiones Samana S.A.C. (suelo urbanizable) ubicado en el predio Santa Gertrudes, del sector Paucarbamba del distrito de Maras, provincia de Urubamba, a favor de la Empresa Inversiones Samana S.A.C., representado y peticionado por su Gerente General Sr. Roberto Morales Tristan, por haber reunido los requisitos técnicos mínimos, exigidos por el marco normativo vigente antes desarrollado, según el expediente técnico administrativo; así como recomienda que se eleve a la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Urubamba para su dictamen correspondiente;

**Que**, mediante Oficio N° 084-2025-GR-CUSCO-GRVCS de fecha 07/03/2025, el Gerente Regional del Gobierno Regional del Cusco pone de conocimiento de la Municipalidad Provincial de Urubamba la Opinión Técnica de la Sub Gerencia de Prestaciones de Vivienda y Urbanismo de la Gerencia Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento del Gobierno



Regional del Cusco, en la que, opina favorablemente a la ejecución del proyecto denominado Plan Integral Santa Gertrudes, ubicado en el distrito de Maras de la provincia de Urubamba del departamento de Cusco;

**Que**, mediante Carta N° 01-2025-COMISIÓN ORDINARIA DE DESARROLLO URBANO, el regidor Efraín Achahui Cuyro, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y sus integrantes Marcos Marcial Concha Tupayachi y Mariano Tapia Yupanqui dictaminan que es procedente aprobar mediante ordenanza municipal, la solicitud presentada sobre el Planeamiento Integral del Predio Denominado Santa Gertrudes, ubicado en el sector Paucarbamba de la jurisdicción del distrito de Maras, provincia de Urubamba, por parte de la Empresa Inversiones Samana S.A.C., representado por su Gerente General Sr. Roberto Morales Tristan, identificado con DNI N° 09542724;

**Que**, el procedimiento para la aprobación del Planeamiento Integral del predio Santa Gertrudes se ha desarrollado conforme a las disposiciones normativas establecidas por la Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, cumpliendo con las etapas de formulación, revisión técnica, publicación para conocimiento público, realización de audiencia pública, levantamiento de observaciones y consolidación técnica. Todo ello ha sido documentado y sustentado mediante los informes técnicos y legales emitidos por las instancias competentes tanto a nivel distrital como provincial y regional;

**De conformidad** con las facultades conferidas por la Constitución Política del Estado, Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972; con dispensa de lectura y aprobación del acta; el pleno del Concejo Municipal por mayoría, ha aprobado la siguiente ordenanza municipal;

**ORDENANZA MUNICIPAL**

**QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL (PI) DEL PREDIO DENOMINADO SANTA GERTRUDES, UBICADO EN EL SECTOR DE PAUCARBAMBA DEL DISTRITO DE MARAS, PROVINCIA DE URUBAMBA - CUSCO**

**ARTICULO PRIMERO.** - APROBAR el PLANEAMIENTO INTEGRAL (PI) DEL PREDIO DENOMINADO SANTA GERTRUDES, UBICADO EN EL SECTOR DE PAUCARBAMBA DEL DISTRITO DE MARAS, PROVINCIA DE URUBAMBA - CUSCO de un área de 11.0117 hectáreas, con un perímetro de 1836.43m.l., con el parámetro normativo, siguiente:

CUADRO - PARÁMETROS NORMATIVOS					
N°	Zonificación	Residencial de Densidad Muy Baja de Protección paisajista	Comercio Cultural Local Artesanal Gastronómico	Hospedaje Cultural de Protección Paisajística	Usos Especiales de Protección Cultural
1	Área mínima de lote	1000m2	200m2	1000m2	500m2
2	Frente mínimo	20	8	20	10
3	Usos permisibles y compatibles	Residencial y Hospedaje	Comercio, Cultural Local Artesanal, Comercio Zonal Restaurante	Vivienda Unifamiliar y Servicio de Hospedaje	Restaurante, Mirador y Galería de Artes
4	Coefficiente de Edificación	0.60	0.56	1.30	1.30
5	Área libre	60%	50%	40%	40%
6	Densidad neta	10 viviendas/HA			
7	Altura edificatoria permisible	04.50 metros	06.00 metros / 02 pisos	06.00 metros / 02 pisos	04.50 metros
8	Espacio para estacionamiento	01 para lote normativo	01 cada 30 personas	01 por cada 15 habitaciones	01 cada 30 personas
10	No se permiten sótanos				

**ARTICULO SEGUNDO.** - DISPONER la publicación de la presente Ordenanza Municipal conforme el artículo 44 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27444.

**ARTICULO TERCERO.** - VIGENCIA, la presente Ordenanza Municipal tendrá efecto desde el día siguiente de su publicación.

**POR TANTO:**

**MANDO, SE REGISTRE, COMUNIQUE, PUBLIQUE Y CUMPLA.**

Dado en la ciudad de Urubamba, a los 04 días del mes de abril de 2025.

C.c.  
Alcaldía.  
Gerencia Municipal.  
Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.  
Inversiones Samana S.A.C.  
OTIC.  
Archivo.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA  
  
**Ing. Ronald Vera Gallegos**  
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA  
  
**Abg. ROGER HUGO CONZA PACCA**  
JEFE DE LA OFICINA DE SECRETARÍA GENERAL  
ICAC. 7193