



# Municipalidad Provincial CHINCHEROS

Gestión 2023-2026

creada por ley n° 23759 el 30 de diciembre de 1983  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°104-2025-MPCH-A

Chincheros, 19 de mayo de 2025.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHINCHEROS

VISTO:

La opinión legal N°0250-2025-GAJ-MPCH, informe N°260-2025-MPCH/GIDUR/SMS, informe técnico N°009-2025-MPCH-GIDUR/SGCCU/ANT, opinión legal N°088-2024-GAJ-MPCH, informe N°125-2024-MPCH/GIDUR/RYP, informe técnico N°002-2024-MPCH-GIDUR/SGCCU/ANT, FUT con registro de Exp. N°901-2024, respecto a la solicitud de cambio de uso de "área reservada" a "residencial" del Lote 37, Mz E1, centro poblado de Chincheros, distrito y provincia de Chincheros y departamento de Apurímac, predio registrado en la Partida Electrónica N° P26000119 de la Zona Registral N° X - Sede Andahuaylas, a nombre de la Municipalidad Provincial de Chincheros, presentado por el administrado Paulino Carbajal Medina con DNI N°31460238, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades señala que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que los artículos 20° y 43° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establecen que son atribuciones del alcalde dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas; y que las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;

Que, el artículo 89° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que, "Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal";

Que, el artículo 36° de la Ley N°31313, Ley de desarrollo urbano sostenible, concordante con el artículo 114° del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, señala lo siguiente: "36.1. La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones";

Que, en cuanto se refiere a la modificación de la zonificación, el artículo 122° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, prescribe lo siguiente: "122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año; 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el

Página 1 | 5

JR. ANTONIO RAYMONDI S/N - CHINCHEROS - APURÍMAC

WWW.GOB.PE/MUNICHINCHEROS

ALCALDE PROVINCIAL: GUSTAVO ALEJANDRO GUTIÉRREZ ORTIZ

GERENTE MUNICIPAL

SECRETARIA DE ALCALDÍA

MESA DE PARTES VIRTUAL: FACILITA.GOB.PE/T/503

WWW.MUNICHINCHEROS.GOB.PE/HOME

983 605 258

931 878 313

957 703 466

MPCH@MUNICHINCHEROS.GOB.PE

FACEBOOK.COM/MUNICIPALIDAD.CHINCHEROS/

GGUSTACH@HOTMAIL.COM



# Municipalidad Provincial CHINCHEROS

Gestión 2023-2026

creada por ley n° 23759 el 30 de diciembre de 1983

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo (...);

Que, asimismo, el artículo 123° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, prescribe lo siguiente:

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación."

Que, mediante FUT, con registro de mesa de partes N°901 de fecha 15 de febrero de 2024, el administrado Paulino Carbajal Medina con DNI N°31460238, solicita cambio de uso de área reservado a uso vivienda del Lote 37-A;

Que, mediante informe N°125-2024-MPCH/GIDUR/RYP, con registro de gerencia municipal N°1307 de fecha 01 de marzo de 2024, el gerente de infraestructura y desarrollo urbano rural, remite el informe técnico N°002-2024-MPCH-GIDUR/SGCCU/ANT, suscrito por el subgerente de catastro y control urbano, quien señala lo siguiente que, "el predio en cuestión está ubicado en el área urbana del distrito y provincia de Chincheros en el pasaje 04, según catastro y consolidación urbana, encierra un área de 2,434.29 m2 con un perímetro de 256.88. (Ver planos adjuntos y anexo 01). Sin embargo, como consta en los documentos adjuntos y la visita técnica realizada, el administrado tiene bajo posesión solo una fracción de este lote que consta de 1255.01 m2 de área y 152.058ml (...). Con respecto a la situación actual del lote; viene siendo posesionado por el administrado, cuenta con instalaciones básicas (agua, luz y desagüe) y una vivienda de dos pisos de material adobe, lo que evidencia la permanencia de los administrados; sin embargo, el uso no concuerda con lo asignado por el Organismo de Formalización de la propiedad informal (COFOPRI) ya en el momento del trabajo de trazado y lotización elaborado por COFOPRI no se contaba con un PDU del distrito capital lo que llevó a que COFOPRI designe usos de suelo a los lotes. Concluye señalando que, los cambios de usos de suelos se acogen al Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible. Bajo las síntesis expuestas y en cumplimiento con Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA artículos 122°, 123° y 125° proceso de modificación de zonificación específico, la oficina de catastro y control urbano, solicita remitir el expediente a opinión legal con el fin de que se determine bajo Resolución Municipal a favor de los señores Paulino Carbajal Medina y Carmen Rosa Gamboa Villar";

Que, mediante opinión legal N°088-2024-GAJ-MPCH, con registro de gerencia municipal N°1637 de fecha 14 de marzo de 2024, el gerente de asesoría jurídica opina lo siguiente: "Primero.- Conforme se tiene expuesto, la Gerencia de Asesoría Jurídica, recomienda devolver el expediente administrativo, por cuanto dicho predio está registrado a nombre de la municipalidad, en la partida Electrónica N° P26000119, debiendo realizarse el cambio de uso de oficio. De la misma forma se observa que no cumple con presentar el respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana (...);

Que, mediante informe N°260-2025-MPCH/GIDUR/SMS, con registro de gerencia municipal N°3414 de fecha 05 de mayo de 2025, el gerente de infraestructura y desarrollo urbano rural, remite el informe técnico N°009-2025-MPCH-GIDUR/SGCCU/ANT, suscrito por el subgerente de catastro y control urbano, el mismo que remite



# Municipalidad Provincial CHINCHEROS

Gestión 2023-2026

creada por ley n° 23759 el 30 de diciembre de 1983  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

propuesta de modificación de zonificación específica de oficio para el Lote N°37, Mz. E1 de la provincia de Chincheros, refiriendo lo siguiente:

(...)

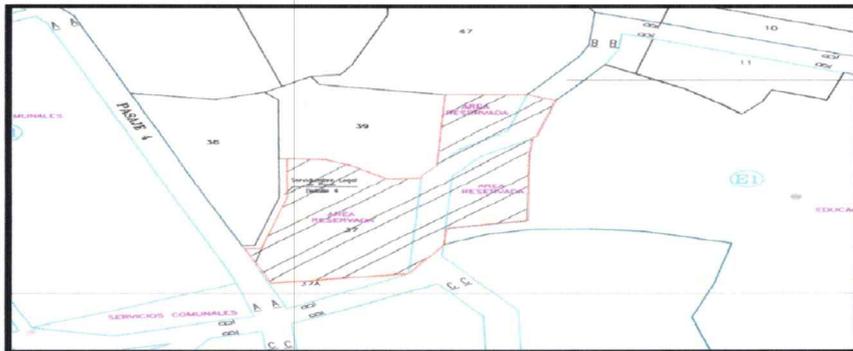
### 5-MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Localización del Predio.- El predio, materia de la presente Modificación de Zonificación Específica, se encuentra localizado en el área urbana del distrito y provincia de Chincheros, teniendo como referencia la parte posterior del Colegio Túpac Amaru y como vía principal el Pasaje Prolongación Atahualpa, dentro del mismo distrito y provincia, región Apurímac.

### DESCRIPCIÓN DEL LOTE 37

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJE
Por el Frente	LIMITA CON PASAJE 04	15.5800 ml
Por la Derecha	LIMITA CON PROPIEDAD PRIVADA, LOTE 36	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.8800 ml</li> <li>13.9900 ml</li> <li>3.8000 ml</li> <li>4.2600 ml</li> <li>0.3400 ml</li> </ul>
Por la Izquierda	LIMITA CON LOTE 38	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.6000 ml</li> <li>20.3900 ml</li> <li>15.0900 ml</li> </ul>
	LOTE 39	<ul style="list-style-type: none"> <li>9.3700 ml</li> <li>5.0600 ml</li> <li>9.3800 ml</li> <li>9.4900 ml</li> <li>33.0700 ml</li> </ul>
	LOTE 47	16.3200 ml
Por el Fondo	LIMITA CON LOTE 36	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.3000 ml</li> <li>19.3700 ml</li> <li>26.2700 ml</li> <li>18.5800 ml</li> <li>20.5600 ml</li> </ul>

2. Área del Terreno.- El área del terreno considerada en la presente Propuesta de Modificación se encuentra dentro de un área de 2,434.40 m<sup>2</sup>, comprendiendo el predio en mención dentro del área designada como ZAR - Zona de Área Reservada, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chincheros.



PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

### 3. Cuadro de Coordenadas UTM del Predio

VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.22	179°41'34"	638062.85	8505811.84
P2	P2 - P3	27.89	104°2'53"	638065.85	8505804.00
P3	P3 - P4	13.19	128°56'45"	638093.31	8505807.57
P4	P4 - P5	7.01	152°56'39"	638100.20	8505818.81
P5	P5 - P6	16.50	254°43'46"	638100.75	8505825.81
P6	P6 - P7	26.07	101°24'40"	638116.96	8505828.90
P7	P7 - P8	6.99	185°24'5"	638117.24	8505834.97
P8	P8 - P9	0.98	229°15'17"	638117.97	8505861.92
P9	P9 - P10	14.77	138°22'39"	638118.77	8505862.48
P10	P10 - P11	8.20	97°42'25"	638122.51	8505876.77
P11	P11 - P12	18.32	168°37"	638116.27	8505879.13
P12	P12 - P13	28.09	92°47'44"	638100.48	8505879.24
P13	P13 - P14	5.10	213°34'3"	638098.89	8505851.19
P14	P14 - P15	1.04	148°53'37"	638095.84	8505847.11
P15	P15 - P16	6.64	263°22'33"	638095.77	8505846.07
P16	P16 - P17	9.38	218°50'29"	638089.14	8505845.73
P17	P17 - P18	5.06	166°41'59"	638081.53	8505851.23
P18	P18 - P19	7.87	160°38'18"	638076.86	8505853.17
P19	P19 - P20	15.19	86°33'50"	638069.01	8505853.61
P20	P20 - P21	21.68	193°34'18"	638069.08	8505838.42
P21	P21 - P22	3.28	254°2'22"	638083.98	8505817.36
P22	P22 - P1	5.98	71°5'2"	638080.69	8505817.22



# Municipalidad Provincial CHINCHEROS

Gestión 2023-2026

creada por ley n° 23759 el 30 de diciembre de 1983

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Área: 2434.40 m<sup>2</sup>

Área: 0.24344 ha

Perímetro: 253.24 ml

4. Zonificación Existente del Predio (Zonificación ZAR- Zona de Área Reservada; Área del Predio: 2,434.40 m<sup>2</sup>)

5. Accesibilidad.- El terreno se localiza entre el Centro Poblado Andrés Avelino Cáceres de Tejahuasi y la provincia de Chincheros. Debido a sus características, este sector se perfila como un futuro eje vial fundamental, estructurando los usos residenciales del área urbana de Chincheros. Asimismo, facilita la integración del terreno con su entorno urbano existente, incrementando el valor del suelo urbano consolidado.

(...)



IMAGEN SATELITAL DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE DEL PREDIO

### 1. Características del Entorno:

Actualmente el terreno se encuentra en el Cercado de Chincheros, así también, yendo más al Norte, se encuentran la Comunidad de Chipicuy, al Oeste Centro Poblado de Tejahuasi, al Este el Centro Poblado chincheros y al Sur con el área rural del distrito de chincheros. Es por ello que se proponen la siguiente zonificación.



UBICACIÓN DEL PREDIO MZ E1 LOTE 37, CENTRO POBLADO DE CHINCHEROS

### 6. RESULTADOS.- Como resultado del análisis técnico y normativo, se ha determinado lo siguiente:

1. Viabilidad del Cambio de Zonificación: La propuesta de modificación de zonificación de Zona de Área Reservada (ZAR) a Uso Residencial cumple con los criterios establecidos en el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, específicamente en los artículos 119 y 123, los cuales permiten que la Municipalidad Provincial de Chincheros impulse de oficio dicha reclasificación.
2. Adecuación a la Planificación Urbana: La zona donde se ubica el predio se perfila como un sector de expansión urbana con demanda de vivienda. Su integración con la trama urbana existente y su accesibilidad refuerzan la necesidad de formalizar su uso residencial.
3. Impacto en el Desarrollo Territorial: La conversión del predio a Uso Residencial contribuirá a mejorar la organización del espacio físico y a optimizar el aprovechamiento del suelo, promoviendo un desarrollo sostenible y alineado con la normativa vigente.
4. Titularidad del Predio y Procedimiento Administrativo: La revisión legal confirmó que el predio está registrado a nombre de la Municipalidad Provincial de Chincheros, lo que permite que la modificación de zonificación se lleve a cabo de oficio.
5. Sustento Técnico: La propuesta ha sido fundamentada en criterios de planificación urbana, acceso a servicios y consolidación del área como un entorno habitable.



# Municipalidad Provincial CHINCHEROS

Gestión 2023-2026

creada por ley n° 23759 el 30 de diciembre de 1983  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

7. RECOMENDACIONES.- Se recomienda aprobar la presente Propuesta de Modificación de Zonificación, a fin de dar continuidad al trámite conforme a lo establecido en el D.S. 012-2022-VIVIENDA.

8. CONCLUSIONES.- La Propuesta de Modificación de Zonificación de Oficio busca reclasificar el predio ubicado en Mz. E1, Lote N°37 de Chincheros, de Zona de Área Reservada (ZAR) a Uso Residencial, sustentada en el crecimiento urbano y la normativa vigente. Dado que el predio está registrado a nombre de la Municipalidad Provincial de Chincheros, esta entidad asume la continuidad del proceso en cumplimiento del marco legal aplicable.

Que, mediante opinión legal N°0250-2025-GAJ-MPCH, con registro de gerencia municipal N°3819 y proveído de alcaldía en fecha 14 de mayo de 2025, el gerente de asesoría jurídica opina lo siguiente: "Primero.- Conforme se tiene expuesto, la Gerencia de Asesoría Jurídica, señala que corresponde declarar procedente el cambio de uso de "Área reservada" a "Residencial" del lote 37, Mz E1, C.P. Chincheros, distrito y provincia de Chincheros y departamento de Apurímac, predio registrado en la Partida Electrónica N°P26000119 de la Zona Registral N° X - Sede Andahuaylas, a nombre de la municipalidad provincial de Chincheros, cuyas características están detalladas en el Informe Técnico N° 009-2025-MPCH-GIDUR/SGCCU/ANT; Segundo.- Corresponde emitir actor resolutivo de alcaldía que aprueba el cambio de uso mediante acto resolutivo de alcaldía (...);

Estando a lo expuesto y, en uso de las facultades previstas por el numeral 6) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972;

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR** procedente el cambio de uso de "área reservada" a "residencial" del Lote 37, Mz E1, centro poblado de Chincheros, distrito y provincia de Chincheros y departamento de Apurímac, predio registrado en la Partida Electrónica N° P26000119 de la Zona Registral N° X - Sede Andahuaylas, a nombre de la Municipalidad Provincial de Chincheros, solicitado por el administrado Paulino Carbajal Medina con DNI N°31460238, cuyas características están detalladas en el Informe Técnico N°009-2025-MPCH-GIDUR/SGCCU/ANT.

**ARTÍCULO SEGUNDO. – ENCARGAR** a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano – Rural, Subgerente de Catastro y Control Urbano y, los órganos y unidades orgánicas que según sus funciones sean competentes dar cumplimiento a la presente resolución de alcaldía, de acuerdo a las competencias que les han sido conferidas.

**ARTÍCULO TERCERO. – NOTIFICAR** la presente resolución a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano – Rural, Subgerente de Catastro y Control Urbano, administrado, para su conocimiento y demás fines.

**ARTÍCULO CUARTO. – ENCARGAR** bajo responsabilidad al responsable de Imagen Institucional la publicación de la presente Resolución en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano perteneciente a la Entidad (<https://www.gob.pe/munichincheros>), conforme a Ley.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

DISTRIBUCIÓN:	
GERENCIA	01
ADMINISTRADO	01
G.I.D.U.R.	01
CATASTRO	01
IMAGEN	01
OCI	01
S.G/ARCHIVO	01



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL CHINCHEROS - APURÍMAC

Gustavo A. Gutiérrez Ortiz  
ALCALDE