



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA
AYACUCHO "CAPITAL DE LA EMANCIPACIÓN HISPANOAMERICANA"

LEY N.º 24682

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

ACUERDO DE CONCEJO N.º 010-2026-MPH/CM

Ayacucho, 30 de enero de 2026.

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30 de enero de 2026; el Dictamen N.º 003-2026-MPH-CM/CPDT, de fecha 29 de enero de 2026, emitido por la Comisión Permanente de Desarrollo Territorial, sobre la propuesta de Ordenanza Municipal que modifica el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ayacucho, cambio de zonificación de usos de suelo de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial Densidad Media -1 (RDM-1) Manzana "D" Lote 7 Urb. Asociación Pro-Vivienda Magisterial (con una extensión de 119.50 m²), y;

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el artículo 194º de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N.º 30305, y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 41º de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo Municipal referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional; los acuerdos aprobados, cuando así lo requieran, incluyen un plan de implementación que establezca las acciones a realizar, señalando metas, plazos y financiamiento, según corresponda;

Que, mediante Expediente Administrativo N.º 2510987, de fecha 24 de febrero de 2025, el señor Lee Frank Muñoz Santillana solicitó a la Municipalidad Provincial de Huamanga el cambio de zonificación y uso del suelo del predio ubicado en la Manzana "D", Lote 07, Urbanización Asociación Pro-Vivienda Magisterial, de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial de Densidad Media-1 (RDM-1), adjuntando los requisitos previstos en el artículo 8º de la Ordenanza Municipal N.º 024-2018-MPH/A, de fecha 18 de julio de 2018;

Que, mediante Informe N.º 000221-2025-MPH/31.2 (2510987.006), de fecha 10 de julio de 2025, la Subgerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro emitió opinión técnica favorable a la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ayacucho, consistente en el cambio de zonificación de usos de suelo de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial de Densidad Media-1 (RDM-1), correspondiente a la Manzana "D", Lote 07, Urbanización Asociación Pro-Vivienda Magisterial, con un área de 119.50 m², inscrita en la Partida Registral N.º 02004087 de la SUNARP, sustentándose en el Informe Técnico N.º 000457-2025-MPH/31.2-CSJC (2510987.004), de fecha 02 de julio de 2025, suscrito por el Arquitecto-Técnico Catastral José Carlos Castro Salazar, quien concluye que la solicitud resulta técnica y normativamente procedente;

Que, no obstante, mediante Informe Legal N.º 000073-2025-MPH/31-CEAS (2510987.008), de fecha 22 de julio de 2025, el Especialista en Contrataciones del Estado de la Gerencia de Desarrollo Territorial emitió opinión legal declarando improcedente la solicitud, al considerar que el trámite versaba únicamente sobre un solo lote, criterio que impedía la aprobación de cambios específicos de zonificación;

Que, al respecto, la Subgerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro, mediante Informe N.º 000252-2025-MPH/31.2 (2510987.010), de fecha 01 de agosto de 2025, emitió opinión técnica aclaratoria, precisando que el predio materia de análisis ha sido considerado como manzana única por más de veinte (20) años, conforme a la Partida Matriz N.º 11002442 inscrita en la SUNARP y al Plano Catastral 2020, cumpliendo con los requisitos establecidos en el TUPA vigente; adjuntándose para tal efecto el Informe Técnico N.º 000566-2025-MPH/31.2-CSJC (2510987.009), de fecha 25 de julio de 2025, mediante el cual se ratifica la factibilidad y procedencia técnica del cambio de zonificación solicitado;





**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA
AYACUCHO "CAPITAL DE LA EMANCIPACIÓN HISPANOAMERICANA"**

LEY N.º 24682

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Que, en ese contexto, mediante Informe N.º 000798-2025-MPH/31 (2510987.014), de fecha 24 de noviembre de 2025, el Gerente de Desarrollo Territorial remitió informe legal favorable para continuar con el trámite correspondiente, adjuntando el Informe Legal N.º 000110-2025-MPH/31-TVFE (2510987.013), de fecha 20 de noviembre de 2025, en el cual se concluye que el procedimiento tiene naturaleza eminentemente técnica y que, conforme a los informes especializados, resulta procedente el cambio de zonificación del predio de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial de Densidad Media-1 (RDM-1);

Que, mediante Informe N.º 000378-2025-MPH/15.17 (2510987.016), de fecha 24 de diciembre de 2025, la Unidad de Organización y Modernización determinó que el proyecto de ordenanza cumple con los requisitos establecidos en la Directiva aprobada por Decreto de Alcaldía N.º 018-2023-MPH/A; asimismo, mediante proveído de fecha 26 de diciembre de 2025, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emitió opinión favorable para la continuación del trámite;

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica, mediante Opinión Legal N.º 000142-2025-MPH/14 (259891.010), de fecha 25 de julio de 2025, concluyó que, de acuerdo con los informes técnicos y la normativa vigente –Ordenanza Municipal N.º 024-2018-MPH/A y Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA–, corresponde aprobar el cambio de zonificación solicitado, precisando que la competencia para su evaluación corresponde a la Comisión Permanente de Desarrollo Territorial del Concejo Municipal y, de resultar favorable, su aprobación mediante Acuerdo de Concejo y posterior materialización a través de Ordenanza Municipal;

Que, el artículo 195º, numeral 6), de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, el urbanismo y el acondicionamiento territorial, disposición que resulta concordante con lo señalado en el artículo 88º de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el cual dispone que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales, dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;

Que, en esa misma línea, el artículo 89º de la citada Ley N.º 27972 establece que las tierras susceptibles de convertirse en urbanas solo pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial; asimismo, el artículo 73º de la referida norma señala que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen competencias específicas, de carácter exclusivo o compartido, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, comprendiendo, entre otros, la zonificación, el catastro urbano y rural y la habilitación urbana;

Que, el Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, establece en su artículo 114º que la zonificación constituye un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios destinados a regular el uso y la ocupación del suelo, elaborados en función de los objetivos de desarrollo, la capacidad de soporte del suelo y las normas del propio plan, ordenando y regulando la localización de actividades con fines sociales y económicos, tales como vivienda, recreación, actividades culturales, equipamiento, así como producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones;

Que, de acuerdo con los artículos 122º y 123º del citado Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, la modificación específica de la zonificación puede realizarse siempre que cumpla con el criterio de análisis integral, pudiendo ser solicitada en cualquier momento del año por los propietarios de los predios, promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional o de oficio por la municipalidad competente, debiendo presentarse ante la municipalidad correspondiente con el respectivo sustento técnico, que incluya el análisis de impacto a los predios vecinos, pudiendo referirse a uno o más componentes de la zonificación, tales como la tipología de zonificación, el





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA
AYACUCHO "CAPITAL DE LA EMANCIPACIÓN HISPANOAMERICANA"
LEY N.º 24682

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios;

Que, en concordancia con lo anterior, la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, dispone en el numeral 36.1 de su artículo 36º que la zonificación de las ciudades es un componente de los procesos de planificación urbana que regula el uso y ocupación del suelo, señalando en los numerales 36.3 y 36.4 que esta se elabora en función de los objetivos de desarrollo, la capacidad de soporte del suelo y los niveles de riesgo identificados, teniendo por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial, concretándose en planos y reglamentos de zonificación, así como en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o Rurales, según corresponda;

Que, en el marco de la normativa nacional vigente, la Municipalidad Provincial de Huamanga aprobó la Ordenanza Municipal N.º 024-2018-MPH/A, de fecha 18 de julio de 2018, que regula el procedimiento de cambio de zonificación y usos de suelo, estableciendo los procedimientos regular y especial, correspondiendo al caso materia de análisis el procedimiento de cambio de zonificación y usos de suelo regular, conforme a los informes técnicos y la opinión legal que obran en el expediente, procedimiento que se encuentra regulado en los artículos 7º, 8º y 9º de la citada ordenanza;

Que, el artículo 7º de la Ordenanza Municipal N.º 024-2018-MPH/A establece que el procedimiento de cambio de zonificación y usos de suelo regular constituye una secuencia técnica de etapas orientadas a evaluar y aprobar o desaprobar las solicitudes presentadas por los propietarios y/o promotores inmobiliarios de predios que comprendan, como mínimo, un frente de manzana o sectores que incluyan varias manzanas, a fin de optimizar la acción urbanizadora y garantizar la dotación suficiente de equipamiento urbano y servicios públicos en la zona urbana de la provincia de Huamanga;

Que, asimismo, el artículo 8º de la citada ordenanza detalla los requisitos exigidos para el cambio de zonificación y usos de suelo regular, los cuales han sido cumplidos a cabalidad, conforme a lo señalado en los Informes Técnicos Nros. 000457 y 000566-2025-MPH/31.2-JCCS, emitidos por el especialista catastral de la Subgerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro;

Que, mediante Dictamen N.º 003-2026-MPH-CM/CPDT, de fecha 29 de enero de 2026, la Comisión Permanente de Desarrollo Territorial dictaminó por mayoría: 1. APROBAR LA PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO, SOBRE LA "MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO, CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO DE ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP) A ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA -1 (RDM-1) MANZANA "D" LOTE 7 URB. ASOCIACIÓN PROVIVIENDA MAGISTERIAL (EN UNA EXTENSIÓN DE 119.50 M2) INSCRITA ANTE LA SUNARP N.º 02004087" DEPARTAMENTO DE AYACUCHO - PROVINCIA DE HUAMANGA - DISTRITO DE AYACUCHO;

Que, de conformidad con el inciso 5 del artículo 10º, así como con los artículos 9º y 41º de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y con los artículos 5º y 13º incisos 5 y 8 del Reglamento Interno del Concejo Municipal de la Provincia de Huamanga, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 002-2011-MPH/A y modificada por Ordenanza Municipal N.º 006-2017-MPH/A; en Sesión Ordinaria, puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal, por **mayoría de votos (8 votos)**; con los votos en contra de las regidoras Yanet Martínez Roca y Estefani Meidi Bañico Ccasani;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR el Dictamen N.º 003-2026-MPH-CM/CPDT, de fecha 29 de enero de 2026, emitido por la Comisión Permanente de Desarrollo Territorial; consecuentemente, APROBAR la Ordenanza Municipal que aprueba el cambio de zonificación de uso de suelo, sobre la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ayacucho,





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA
AYACUCHO "CAPITAL DE LA EMANCIPACIÓN HISPANOAMERICANA"

LEY N.º 24682

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

cambio de zonificación de usos de suelo de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial de Densidad Media-1 (RDM-1), correspondiente a la Manzana "D", Lote 07, Urbanización Asociación Pro-Vivienda Magisterial, con un área de 119.50 m², inscrita en la Partida Registral N.º 02004087 de la SUNARP, ubicada en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acuerdo de Concejo al Sr. Lee Frank Muñoz Santillana, a la Sala de Regidores, Despacho de Alcaldía, Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Territorial, Subgerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro, conforme a ley.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR a la Unidad de Tecnologías de Información y Comunicaciones la publicación del presente Acuerdo de Concejo en el portal institucional de la Municipalidad Provincial de Huamanga.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUAMANGA

Abog. Lucía Palomino Cárdenas
SECRETARIA GENERAL




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
HUAMANGA

Abog. Juan Carlos Arango Claudio
ALCALDE

