



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARANGANI

CANCHIS - CUSCO - PERÚ  
RECONOCIDA EL 29 - 08 - 1834

*Marangani Nuevo Destino Turístico*



GESTIÓN 2023 - 2026

## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0324-2025-MDM-A

Marangani, 27 de octubre del 2025

**ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARANGANI - CANCHIS - CUSCO.**

### VISTO:

EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 2847, de fecha 21 de julio del 2025, el Presidente de la Asociación de vivienda María Jerusalén Mamuera, Sr. Efraín Curo Apaza, solicita cambio de uso de terreno de rural a urbano, el INFORME N° 122-2025-MDM/SGIDUR-CUR, el INFORME N° 420-2025-MDM/SGIDUR, la Opinión Legal N° 004-2025-AJ-MDM/FCHT, Y;

### CONSIDERANDO:

**Que,** la Municipalidad es un órgano de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972.

**Que,** en concordancia con la autonomía política, económica y administrativa de la que gozan los gobiernos locales, el numeral 6) del artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que es atribución del Alcalde dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas.

**Que,** la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 73° y 79°, la organización del espacio físico y uso del suelo son funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales, comprendiendo específicamente en el artículo 73 inciso 1) los siguientes: zonificación, catastro urbano y rural, habilitación urbana, saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, acondicionamiento territorial, renovación urbana, infraestructura urbana - rural, viabilidad y patrimonio histórico, cultural y paisajístico.

**Que,** el artículo 89° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades establece: 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 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones dispone: que las Municipalidades Distritales y las Provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del cercado, 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, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, 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. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- Encontrarse definido el manzaneamiento y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

**Que,** la habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz. La inscripción individual





# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE MARANGANI

CANCHIS - CUSCO - PERÚ  
RECONOCIDA EL 29 - 08 - 1834

*Marangani Nuevo Destino Turístico*



GESTIÓN 2023 - 2026

registrar de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos. Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio. Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

**Que**, mediante EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 2847, de fecha 21 de julio del 2025, el Presidente de la Asociación de vivienda María Jerusalén Mamuera, Sr. Efraín Curo Apaza, solicita cambio de uso de terreno de rural a urbano.

**Que**, en el presente caso, obra el informe del Jefe de Catastro Urbano y Rural, el mismo que ha sido materializado en el INFORME N° 122-2025-MDM/SGIDUR-CUR, y En el cual precisa que el solicitante cumplió con presentar la documentación completa conforme al TUPA, se ha realizado inspección técnica y se ha verificado la consolidación de más del 95% de los lotes, lo cual acredita la vocación urbana del área; Asimismo, se cuenta con la Resolución Gerencial N° 002-GDLOP/DCU-MPC-2007, de fecha 20 de marzo de 2007, el cual confirma que el terreno 20,371.00 de propiedad de la Asociación Pro Vivienda Residencial María Jerusalén, ya fue objeto de habilitación urbana para vivienda, lo que refuerza la legalidad y viabilidad del cambio de uso solicitado.

**Que**, mediante INFORME N° 420-2025-MDM/SGIDUR, de fecha 15 de octubre del 2025, el Sub Gerente de Infraestructura de Desarrollo Urbano y Rural, remite informe técnico de la Oficina de Catastro Urbano y Rural, concluyendo favorable por la aprobación del cambio de uso de terreno Rural a Urbano.

**Que**, se tiene el respaldo jurídico en la Opinión Legal N° 004-2025-AJ-MDM/FCHT, de fecha 23/10/2025, el Asesor Jurídico de la MDM, visto los antecedentes, efectuado el análisis del marco legal, Opina que deba declararse PROCEDENTE el CAMBIO DE USO DE SUELO RURAL A PREDIO URBANO, del predio denominado "Quinta Jara", con un área de 20,371.00 m<sup>2</sup>, de propiedad de la APV Residencial María Jerusalén del Distrito de Marangani, Canchis Cusco.

**Estando** a las consideraciones expuestas y de conformidad al Inc. 6) del Artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; SE:

## RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR** el CAMBIO DE USO DE SUELO RUSTICO A PREDIO URBANO, del predio rural denominado "QUINTA JARA, con un área total de 20,371.00 m<sup>2</sup> de propiedad de la Asociación Pro Vivienda Residencial María Jerusalén, ubicada en el Sector Sur, del Distrito de Marangani, Provincia de Canchis, Departamento de Cusco, solicitado por el administrado EFRAIN CURO APAZA, identificado con DNI N° 24712841.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - ENCARGAR** el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución de Alcaldía, a la Gerencia Municipal, Sub Gerencia de Infraestructura de Desarrollo Urbano y Rural, Oficina de Catastro Urbano y Rural y demás áreas pertinentes.

**ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR** la presente Resolución de Alcaldía al administrado conforme a Ley.

**ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR** a la Oficina de Tecnologías de la Información, la publicación del presente acto Resolutivo en el portal web de la entidad.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE MARANGANI  
CANCHIS - CUSCO  
*Filomeno L. Condori Mamani*  
ALCALDE

