



# Ordenanza Municipal N° 007-2025-MDBSH

## EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO

### VISTO:

En Sesión Ordinaria del 09 de Mayo del 2025, El Informe GM N° 202-2025-MDBSH/GM de Gerencia Municipal, el Informe Legal N° 151-2025-oaj/JCWO-MDBSH de la Oficina de Asesoría Legal, el Informe N° 293-2025-MDBSH GDURI/GDURI, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura y el INFORME N° 400-2025/GMNA-JDPCOT-GDURI/MDBSH de la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial, que sustenta la necesidad de contar con un reglamento específico que regule el procedimiento de habilitación urbana de oficio en el distrito de La Banda de Shilcayo; y,

### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305, establece que las municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en su artículo 73°, reconoce como función específica de las municipalidades distritales en materia de desarrollo urbano el formular y aprobar normas para el ordenamiento territorial, el uso del suelo y el desarrollo sostenible del espacio urbano;

Que, la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 010-2018-VIVIENDA, reconoce la figura de la habilitación urbana de oficio por parte de las municipalidades sobre predios que cumplan con las condiciones técnicas y legales establecidas, a fin de permitir su formalización e incorporación plena al entorno urbano;

Que, en el distrito de La Banda de Shilcayo, aproximadamente el 50% de la población habita en predios sin título de propiedad, debido a procesos informales de ocupación y parcelación, lo cual impide su acceso a programas estatales de vivienda, financiamiento y mejora de calidad de vida;

Que, corresponde a la Municipalidad Distrital de La Banda de Shilcayo, en su rol promotor del desarrollo urbano y la formalización, implementar herramientas normativas que permitan atender dicha problemática, como el Reglamento del Procedimiento para la Habilitación Urbana de Oficio, elaborado por la División de Catastro;

En uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9° y el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el Concejo Municipal por **UNANIMIDAD** con el





voto conforme de los señores regidores y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta; aprobó lo siguiente:

**"ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO EN EL DISTRITO DE LA BANDA DE SHILCAYO"**

**ARTÍCULO PRIMERO.** – APROBAR el "Reglamento del Procedimiento para la Habilitación Urbana de Oficio en el Distrito de La Banda de Shilcayo", el mismo que como **Anexo** forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – AUTORIZAR, a la **Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura**, para que, a través de Resoluciones Gerenciales, declare habilitados de oficio los predios dentro de la jurisdicción del Distrito de la Banda de Shilcayo, disponiendo la inscripción registral como lotes habilitados de uso urbano.

**ARTÍCULO TERCERO.** – ENCARGAR a la **Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura** y a la **División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial**, la implementación y cumplimiento del reglamento aprobado, así como el inicio de los procesos técnicos correspondientes.

**ARTÍCULO CUARTO.** – DISPONER la publicación de la presente Ordenanza en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de La Banda de Shilcayo ([www.mdbsh.gob.pe](http://www.mdbsh.gob.pe)), conforme al artículo 44° de la Ley N.° 27972.

**ARTÍCULO QUINTO.** – La presente Ordenanza entra en vigencia al día siguiente de su publicación.

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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
LA BANDA DE SHILCAYO

Alberto Enrique Hildebrandt Pinedo  
ALCALDE





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
LA BANDA DE SHILCAYO

# REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO **HABILITACION URBANA**

EN EL DISTRITO DE LA BANDA DE SHILCAYO

## 2025



**ALBERTO ENRIQUE HILDEBRANDT**  
*Un Alcalde Para Todos*



## REGlamento DEL PROCEDIMIENTO PARA LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

### I. OBJETO DEL REGLAMENTO

El presente reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para la ejecución de la HABILITACION URBANA DE OFICIO en el Distrito de la Banda de Shilcayo; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública. Asimismo, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos del presente Reglamento.

### II. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS

Los procedimientos establecidos en el presente reglamento tienen como ámbito de aplicación en el Distrito de la Banda de Shilcayo, de la Provincia y Departamento de San Martín y no están sujetas al silencio administrativo positivo, regulado por la Ley 29060, Ley del Silencio Administrativo.

### III. DEFINICIONES

#### 3.1. Zona Urbana consolidada

Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. Para efectos del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, el nivel de consolidación de los predios debe ser mínimo del 90% del total del área útil del predio matriz.

#### 3.2. Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica conectados a un predio independiente.

#### 3.3. Predio matriz

Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.

#### 3.4. Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

### IV. HABILITACION URBANA DE OFICIO

**4.1** La Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo mediante la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura y Área Técnica de la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial serán los encargados de declarar 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. Con las consideraciones siguientes:

- 4.1.1** Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; 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. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo.
- 4.1.2** El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m<sup>2</sup> con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.
- 4.1.3** La ocupación del predio matriz debe tener su origen en un contrato privado de compraventa, suscrito por el titular registral.
- 4.1.4** Los propietarios registrales o los poseedores de predios matrices que figuren en la Municipalidad como urbanos, pero que mantengan el uso rústico o urbano en el Registro de Predios, pueden solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matrices, con la finalidad que se evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual pueden presentar la documentación señalada en el artículo 6.4 del Reglamento, con la finalidad de coadyuvar con el diagnóstico.
- 4.1.5** En caso el diagnóstico determine que el predio matriz puede ser objeto de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad procede conforme lo dispuesto en el literal a) del numeral 47.1 del artículo 47 de la Ley 29090 con sus incorporaciones y modificatorias y el presente instrumento. De lo contrario, la Municipalidad emite un Informe Técnico - Legal fundamentando su decisión, el cual es puesto en conocimiento de los solicitantes.

## **V. ÓRGANO RESPONSABLE DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

**5.1.** La Municipalidad mediante Acuerdo de Concejo Municipal No 033-2025-DBSH determina el órgano responsable a la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura y Área Técnica de la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, el cual realiza las siguientes actividades:

- a)** Elabora un listado de las áreas urbanas consolidadas de su jurisdicción, que no cuentan con habilitación urbana.





- b) Realiza los estudios técnicos y legales para proponer los predios matrices que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24 de la Ley, para ser objeto de habilitación urbana de oficio.
- c) Determina el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.
- d) Notifica a los titulares registrales, así como a los poseedores de los predios matrices identificados, sobre el inicio del procedimiento administrativo y la elaboración del expediente técnico.
- e) Solicita a los titulares registrales y a los poseedores de los predios matrices identificados, de ser el caso, información referida al predio matriz que facilite la elaboración del expediente técnico y la declaración de habilitación urbana de oficio.
- f) De ser el caso suscribe convenios con la SUNARP u otros organismos públicos, a fin de acceder a la información de los predios matrices identificados.
- g) Realiza las acciones y coordinaciones necesarias para la obtención de la información técnica y legal sobre el predio matriz identificado.
- h) Realiza las inspecciones del predio matriz identificado para llevar a cabo el levantamiento topográfico, catastral, así como de la información que se requiera.
- i) De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
- j) Elabora el expediente técnico conformado por los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento.
- k) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado.
- l) De ser el caso, suscribe convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI u otras entidades, con la finalidad de acceder a los planos perimétrico y de trazado y lotización, así como a la información técnica y legal generada en los procedimientos de formalización integral.

## **VI. REQUISITOS PARA EL PROCEDIMIENTO:**

### **6.1 PREDIOS PARA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

Los predios matrices sujetos a la habilitación urbana de oficio, son aquellos que cuentan con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano a dicho uso, de ser el caso.

### **6.2 PROCEDENCIA DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

El predio matriz identificado para ser objeto de habilitación urbana de oficio cumple con las siguientes condiciones:

- a) Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico o estén dentro del ámbito urbano o cuenten con el cambio de uso.
- b) 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 es del 90% del total del área útil del predio matriz.

- c) Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad.
- d) 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.

### **6.3 PROHIBICIÓN DE INICIAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

**6.3.1.** El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

- a) Tiene una Resolución de Habilitación Urbana vigente.
- b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras.
- c) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes.
- d) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según la Ley de la materia.
- e) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- f) Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.
- g) Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico.
- h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o la integridad física de la población.
- i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 6.3 del presente artículo.
- j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad.
- k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

**6.3.2.** En los casos previstos en los literales d), e), f), g) y h) del numeral precedente, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

**6.3.3.** Para el caso del literal i) del numeral 6.3.1 del presente artículo, se puede aprobar la habilitación urbana de oficio del área urbana consolidada, siempre que se independice de la partida matriz y el área desmembrada sin consolidación, no sea menor a una hectárea.

### **6.4 DEL EXPEDIENTE TÉCNICO DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:





- a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.
- b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley 29090 y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.
- c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

1. Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
2. Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
3. Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.
4. Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
5. Memoria descriptiva.
6. Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

(\*) Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

## **6.5 DEL PROCEDIMIENTO**

**6.5.1.** El órgano responsable desarrolla los siguientes actos procedimentales para declarar la habilitación urbana de oficio:

- a. Dispone el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio al haber identificado que el predio matriz cumple con las condiciones señaladas en el artículo 6.2 del Reglamento.
- b. Notifica a los titulares registrales de los predios matrices y, de ser el caso, a los poseedores, sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.
- c. Realiza el levantamiento topográfico, catastral y, de ser el caso, de la información que se requiera.
- d. Realiza, de corresponder, la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como la rectificación de áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
- e. Elabora el Informe Técnico - Legal, los planos y la documentación técnica que sustenten la declaración de habilitación urbana de oficio.
- f. Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado y dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.





**6.5.2.** Para el caso previsto en el numeral 41.4 del artículo IV del Reglamento de la Ley N° 29090, la Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, evalúa la solicitud y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo.

## **6.6 RESOLUCIÓN MUNICIPAL**

**6.6.1.** El órgano responsable del procedimiento administrativo emite la Resolución correspondiente, en mérito a los documentos señalados en el artículo 6.4 del presente Reglamento, mediante el cual:

- a) Se aprueba la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado que cambia el uso de rústico a urbano, precisando, de forma expresa, el número de la partida registral, nombre del titular registral y el Informe Técnico - Legal sustentatorio.
- b) Se aprueban los planos que conforman el expediente técnico.
- c) Se aprueba el cuadro de áreas de la habilitación urbana, precisando el área total, el área útil, el área de vías, las áreas excluidas de la habilitación urbana de oficio y, cuando corresponda, las áreas de equipamiento urbano.
- 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 señalados en el literal b) del presente numeral.
- e) Se dispone cursar comunicación a las entidades públicas que corresponda, sobre la identificación de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación pública, educación, salud y otros fines, para las acciones de saneamiento físico y legal que corresponda.

**6.6.2** La Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copias de la Resolución Municipal emitida y de los planos respectivos que sustentan dicha Resolución.

## **6.7 INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

**6.7.1** Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 6.4 del Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.

**6.7.2** La inscripción individual registral 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, de acuerdo al artículo 24 de la Ley.

