



*Municipalidad Provincial de Huaral*

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 021-2023-MPH-CM**

Huaral, 16 de agosto de 2023.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

EL CONCEJO PROVINCIAL DE HUARAL

**VISTOS:** En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 16 de agosto de 2023, y aprobado con Acuerdo de Concejo N°077-2023-MPH-CM, ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA LA ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), PARA EL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 01037135 (CORRESPONDIENTE A 4.7072 HA 47,072.00 M2) DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 32 CÓDIGO CATASTRAL 8\_2558725\_03596 PROYECTO MERCEDES JESÚS DEL VALLE, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA; signada con Expediente Administrativo N°27937-2022 presentado por INVENTIVA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C, sustentada mediante Informe N°0339-2023-MPH-GDUR/SGEPT de la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, Informe N°118-2023-GDUR/MPH de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Informe Legal N°394-2023-MPH-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, Dictamen N°011-2023-MPH-CDUTSV-CM, Proveído N°1940-2023 de Gerencia Municipal.; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad a lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatorias en concordancia con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, consagra que las Municipalidades son Órganos de Gobierno promotores del Desarrollo Local, con personería de Derecho Público con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad para administrar sus bienes y rentas; tasas, licencias, derechos y contribuciones dentro de los límites establecidos por Ley, correspondiéndole al concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las mismas que tienen rango de Ley;

Que, el Tribunal Constitucional ha reconocido que el bien común y el interés general son principios que componen la función social de la propiedad según lo decretado en las Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los expedientes 008-2003 y 0048-2004 del 11 de noviembre de 2003 y primero de abril de 2005, respectivamente.

Que, el artículo 79° inciso 1, numeral 1.1 y 1.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades establece las funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: 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 y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Que, el artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que las "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".

Que, la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenando fue aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, establece los procedimientos para ejecución de los procesos administrativos que aprueban la emisión de las licencias de habilitación urbana y de edificación.

Que, mediante Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), el mismo que contiene los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el Reglamento, entre ellos el Planeamiento Integral.

Sitio Web: [www.Munihuaral.gob.pe](http://www.Munihuaral.gob.pe) – Correo: [mpshuaral@munihuaral.gob.pe](mailto:mpshuaral@munihuaral.gob.pe)  
Plaza de Armas de Huaral S/n – Huaral – Telf: (01) 246-2752 / 246-3617







"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

Municipalidad Provincial de Huaral

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 021-2023-MPH-CM

Que, las disposiciones urbanísticas, así como los planos respectivos que se aprueban con ellas constituyen normas de orden público de observancia obligatoria, dado que representan la manifestación del interés público sobre el interés particular que debe primar en toda ordenación urbanística a fin de alcanzar un desarrollo urbano coherente, armónico y sostenible.

Que, mediante Ordenanza Municipal N°018-2017-MPH, de fecha 23 de junio de 2017; se aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2016-2025, en la cual se estableció el plano de Zonificación Urbana de Usos de Suelo como instrumento de gestión del desarrollo urbano de la ciudad de Huaral, así como su reglamento de zonificación.

Que, mediante documento ingresado por mesa de partes de este corporativo Edil con fecha 14 de octubre de 2022, bajo expediente Administrativo N°27937-2022, la empresa INVENTIVA Grupo Inmobiliario S.A.C, solicita la aprobación de Propuesta de Planeamiento Integral para la Asignación de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) para el predio inscrito en la Partida Registral N°01037135 (correspondiente a 4.7072 ha 47,072.00 m2) del Sector Jesús del Valle, número de parcela 32 Código Catastral 8\_2558725\_03596, Proyecto Mercedes Jesús del Valle, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima, para lo cual adjunta la siguiente documentación: Partida Registral del terreno, Minuta de Compraventa y respectivas adendas, Autoevaluó del predio (HR y PR 2022), Vigencia de Poder y DNI del Representante Legal, Cargo de ingreso de solicitud de Factibilidad Eléctrica, Cargo de ingreso de solicitud de Factibilidad de Agua y Alcantarillado, Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA).

Que, mediante, solicitud signado con expediente Administrativo N°27937-2022 de fecha 31 de julio de 2023, presentado por el Sr. OSCAR VELIZ TICSE en calidad de representante legal de la empresa INVENTIVA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C; adjunta documentos a fin de subsanar observaciones realizadas, asimismo informe N°077-2023-MPH/SGEPT/EMCCH, emitido por el evaluador de expedientes técnicos de la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaral, comunica a la administrada que cumple con los requisitos mínimos para la aprobación de un planeamiento integral, por tal motivo otorga Opinión Técnica Favorable.

Que, a través del Informe N°0339-2023-MPH-GDUR/SGEPT, de fecha 03 de agosto de 2023, la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, envía la propuesta de PI en físico y digital, con todos los actuados, a Gerencia Municipal de la Municipalidad Provincial de Huaral, para que sea elevado a Gerencia de Asesoría Jurídica, posteriormente a Secretaria de Concejo Provincial para su evaluación y continuidad del trámite.

Que, mediante Informe N°1142-2023-GDUR/MPH, de fecha 08 de agosto de 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, emite opinión técnica favorable y deriva los actuados para que sea elevado a Gerencia de Asesoría Jurídica, posteriormente a Secretaria de Concejo Provincial para su evaluación y continuidad del trámite.

Que, a través Informe Legal N°394-2023-MPH-GAJ de fecha 15 de agosto de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que resulta viable la aprobación del planeamiento integral solicitado por la administrada, por tanto recomienda sea remitido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte y Seguridad Vial, para que en cumplimiento del artículo 47° del Reglamento interno de Concejo, emita el dictamen previo respectivo, posterior a ello sea elevado para conocimiento y deliberación del Concejo Municipal.

En ese sentido, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial del Concejo Municipal de la Provincia de Huaral, derivan el Dictamen N° 011-2023-MPH-CDUTSV-CM, de acuerdo a los informes que dan viabilidad, recomiendan la aprobación al expediente, respecto al Planeamiento Integral del Sector Jesús del Valle número de parcela 32 Código Catastral 8\_2558725\_03596, Proyecto Mercedes Jesús del Valle, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima, solicitado por la empresa INVENTIVA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

ESTANDO A LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 8) DEL ARTÍCULO 9° DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, LEY N° 27972, CONTANDO CON EL VOTO UNANIME DE LOS SEÑORES REGIDORES, SE APRUEBA LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA LA ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), PARA EL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 01037135 (CORRESPONDIENTE A 4.7072 HA 47,072.00 M2) DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 32 CÓDIGO CATASTRAL 8\_2558725\_03596 PROYECTO MERCEDES JESÚS DEL VALLE, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA.**





Municipalidad Provincial de Huaral

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 021-2023-MPH-CM**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la propuesta del Planeamiento Integral y la asignación de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) para el predio inscrito en la Partida Registral N° 01037135 (correspondiente a 4.7072 ha 47.072.00 m2) del predio denominado Parcela 32 Código Catastral 8\_2558725\_03596 Proyecto Mercedes Jesús del Valle, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima.; y teniendo en consideración los Informes referidos en la parte expositiva, conduce a establecer los parámetros normativos siguientes:

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Los parámetros urbanísticos, el Índice de Usos aplicables y compatibles con la vocación de Residencial de Densidad Media (RDM) de la zona, están basados en el Reglamento de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2016-2025, aprobados mediante Ordenanza Municipal N°018-2017-MPH; lo cual conduce a establecer los parámetros normativos siguientes:

**ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA PREDIO DENOMINADO PARCELA 32 CÓDIGO CATASTRAL 8\_2558725\_03596 PROYECTO MERCEDES JESÚS DEL VALLE, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA, ES: DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**

- **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**

*DEFINICIÓN: En esta zona se permiten tipologías de viviendas o residencias que permiten una concentración poblacional media.*

**ACTIVIDAD: NO MOLESTA, NO PELIGROSA**  
**USOS: LOS SEÑALADOS EN EL ÍNDICE DE USOS PARA ACTIVIDADES URBANAS.**  
**DENSIDAD NETA MÁXIMA: SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA.**  
**AREA DE LOTE MINIMO: SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA.**  
**FRENTE DE LOTE MINIMO: SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA.**  
**ALTURA DE EDIFICACIÓN: SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA.**  
**COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN: SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA.**  
**AREA LIBRE MÍNIMO: SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA**

Los parámetros urbanísticos, el Índice de Usos aplicables y compatibles con la vocación agroindustrial de la zona, están basados en el Reglamento de Zonificación del Plan de Desarrollo.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Precisar que los Planos : Plano de Ubicación y Localización U-01, Plano de Ubicación y Localización Satelital U-02, Plano Perimétrico Topográfico PPT-03, Plano de Zonificación Vigente ZV-04, Plano de Zonificación Propuesta ZP-05, Plano Sistema Vial Propuesto SVP-06, Plano de Usos Actuales del Suelo - Salud UAS-07, Plano de Usos Actuales del Suelo - Educación UAS-08, Plano de Usos Actuales del Suelo - Comercio UAS-09, Plano de Usos Actuales del Suelo - Recreación UAS-10, Plano de Usos Actuales del Suelo – Otros Usos UAS-11, Plano de Usos Actuales del Suelo – Residencial UAS-12, Plano de Planeamiento Integral PI-13, y la Memoria Descriptiva están firmados por el profesional, debidamente aprobados por la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial de esta Municipalidad, forman parte de la Zonificación aprobada en el art. 1 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO CUARTO. –** Incorporar al Plan Vial que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2016-2025, aprobado por la Ordenanza Municipal N°018-2017-MPH, de fecha 23 de junio de 2017, la vía auxiliar que se precisan en el Plano de Sistema Vial Propuesto SVP-01, del siguiente modo:

- **Sección 1 – 1,** de clasificación: Vía Auxiliar - Vía Local Principal, que en adelante se denominará "VIA AUXILIAR CARRETERA VARIANTE PASAMAYO - HUARAL", tiene una dimensión total de 14.80 m., considerando un separador lateral de 1.00 m., 6.00 m. para dos módulos de calzada o pista, 5.40 m. para estacionamiento y un ancho para vereda de 2.40 m.





"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

Municipalidad Provincial de Huaral

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 021-2023-MPH-CM**

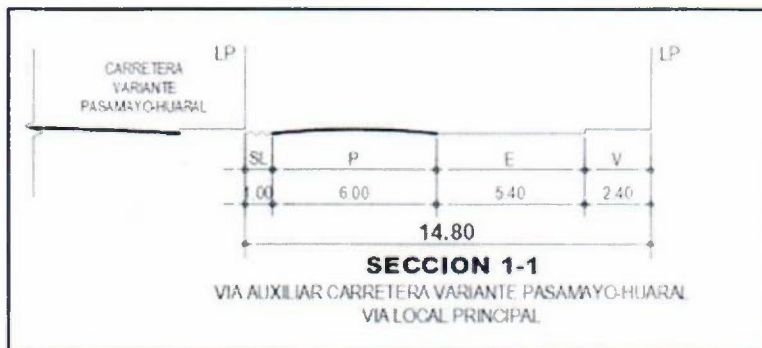


Imagen 1

Fuente: Memoria Descriptiva del Planeamiento Integral del Sector Jesús del Valle Numero de Parcela 32 Código Catastral 8\_2558725\_03596 Proyecto Mercedes Jesús del Valle, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima.

**ARTÍCULO QUINTO.** - Precisar que el Planeamiento Integral tiene un horizonte de planeamiento que es de largo plazo a diez (10) años, asimismo, el Planeamiento Integral se mantiene vigente, incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un instrumento de Planificación Urbana, de conformidad con el artículo 71° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (RATPUDUS).

**ARTÍCULO SEXTO.** - Encárguese a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza conforme a ley, asimismo a la Subgerencia de tecnologías de la información y sistemas, la publicación de la misma en el Portal Institucional de La Municipalidad Provincial de Huaral [www.munihuara.gov.pe](http://www.munihuara.gov.pe).

Por tanto:

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL  
  
ABG. RODOLFO EYZAGUIRRE SALAZAR  
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL  
  
FERNANDO JOSÉ CÁRDENAS SÁNCHEZ  
ALCALDE