



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

CODIGO TRAMITE
151714-6<http://sgd3mdi.munidi.pe/rep.php?i=376270&p=25458>**RESOLUCION GERENCIAL N° 553 -2023-MDI-GDUyR/G.**Fecha: Independencia, **20 OCT. 2023**

VISTOS: El expediente administrativo con número de registro 151714-0 de fecha 19JUN.2023, sobre solicitud de **Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por Lote**, incoado por la administrada Fidela Honorata Evangelista Caldua, el Informe Técnico N° 000752-2023/VISACIONES del 31JUL.2023 y el Informe Legal N° 000883-2023-MDI-GDUyR-SGHUyC/ABOGADOS del 07SEP.2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; reconoce a las municipalidades provinciales y distritales son Órganos de gobierno local que emanan de la voluntad popular con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 195°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú, preceptúa que los Gobiernos Locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; y en concordancia con este marco normativo constitucional, la Ley N° 27972 en su articulado 73° ha regulado que las municipalidades, tomando en cuenta la condición de municipalidad provincial o distrital, asumen sus competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Título V de dicha norma municipal, con carácter exclusivo o compartido, entre otras materias en cuanto a la organización del espacio físico y uso del suelo del ámbito de su jurisdicción territorial, y dentro de este contexto y en concordancia con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado a través del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y demás normas complementarias pertinentes, por el cual las municipalidades tienen competencia para aprobar la subdivisión de lotes de terrenos urbanos ubicados dentro del ámbito de su jurisdicción;

Que, según el inciso 9) del artículo 4° de la Ley de Regulaciones de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, señala que las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones, conforme a las disposiciones estipuladas en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, conforme al artículo 89° de la indicada Ley Orgánica, establece, las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanos solamente pueden destinarse a los fines previstos en la Zonificación aprobada por la Municipalidad Provincial, los Planes Reguladores y al Reglamento Nacional de Construcción, concordante con el numeral I del artículo 14° de la Ley N° 29090, la cual prevé el Certificado de Zonificación de Vías;

Que, conforme al literal b) del inc.17.2) del artículo 17° del Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones, aprobado a través del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA del 12MAY.2017, estipula que se puede tramitar mediante la modalidad B (*Aprobación de Proyecto con Evaluación de la Municipalidad o con evaluación previa por los revisores urbanos*), pueden acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas: a) De unidades prediales no mayores de **05 hectáreas** que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único como resultado de la habilitación urbana, siempre y cuando el lote no se encuentre con un planteamiento integral aprobado con anterioridad, de lo que se deduce que la habilitación de lote único puede comprender hasta 05 hectáreas;

Que, con la **Ordenanza Municipal N° 001-2017-MPH**, la Municipalidad Provincial de Huaraz, aprobó el Instrumento Técnico de Gestión Urbana, denominada como: **Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022**, de la Provincia de Huaraz, donde se establece los parámetros urbanos y edificatorios para el Área Urbana, asimismo los límites físicos de la zona urbana y zona de expansión urbana;

Que, de acuerdo con el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Independencia, aprobado con la Ordenanza N° 008-2017-MDI, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, tiene como función de promover la ejecución de proyectos de mejoramiento de infraestructura urbana, en zonas que no cuentan con habilitaciones urbanas; por lo que resulta legal atender el presente procedimiento;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



Que, el derecho de petición está conformado por dos aspectos que aparecen de su propia naturaleza y de la especial configuración que le ha dado la Constitución Política del Estado al reconocerlo, el primero es lo relacionado estrictamente con la libertad reconocida a cualquier persona para formular pedidos y escritos a la autoridad competente y, el segundo, unido irremediabilmente al anterior, está referido a la obligación de la referida autoridad de otorgar una respuesta al peticionante, de conformidad con lo previsto en el inc. 20) del artículo 2° de la Constitución. **Por tanto, la autoridad tiene la obligación de realizar todos los actos que sean necesarios para evaluar materialmente el contenido de la petición y expresar su pronunciamiento motivado en derecho;**

Que, mediante el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, señala en su artículo 24°: Las municipalidades distritales y provinciales o la municipalidad metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana;

Que, los requisitos y 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. Al respecto, cabe señalar que la calificación de un predio como urbano no lo hacen los registros Públicos, sino las municipalidades de acuerdo con su competencia;

Que, a través del expediente administrativo con número de registro 151714-0 del 19JUN.2023, la administrada Fidela Honorata Evangelista Caldúa, solicita la aprobación de su proyecto de Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por lote, respecto del predio ubicado en la Calle Sin Nombre S/N, Barrio/Sector Unchus, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, la misma que corre inscrita en la partida registral N° 11270075 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz. Corre en autos el recibo de pago en caja N° 00130692023 de fecha 19JUN.2023;

Que, el predio materia del presente petitorio cumple con las condiciones para que se declare lote habilitado de oficio, acorde con lo señalado por el artículo pertinente del Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA de fecha 06NOV.2019;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones, que en su Título II, Habilitaciones Urbanas – Norma GH010 en el Capítulo II Independizaciones y Subdivisión, prescribe en su artículo 10° como: **"Las Subdivisiones constituyen las participaciones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación"**. Estas pueden ser de dos tipos: **Sin obras**, cuando no requieran la ejecución de vías ni redes de servicios públicos y **con Obras**, cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos;

Que, a folios 72 y 73 de autos corre el Informe Técnico N° 000752-2023/VISACIONES de fecha 31JUL.2023, por el cual, se informa que el proyecto solicitado por la citada administrada se encuentra conforme técnicamente de acuerdo a los documentos requeridos, sobre su proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por Lote**, siendo así, se verificó la liquidación de pago, en mérito a los efectos de la Ordenanza N° 004-2019-MDI que actualizó el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA, donde se encuentra establecido el procedimiento iniciado por la indicada solicitante;

Que, de acuerdo al **Certificado de Zonificación de Vías N° 81-2023-MPH-GDUyR-SGPUyR**, emitida con fecha 14JUL.2023, por la Municipalidad Provincial de Huaraz, el predio se encuentra dentro de la zona urbana y debe adecuarse al Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz, con zonificación – Zona de Reglamentación Especial (ZRE-2), aprobado por Ordenanza Municipal N° 078-2017-MPH;

Que, el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, se encuentra normada en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA - de esta municipalidad, y que haciendo uso de las facultades conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones y de la revisión de los instrumentos que obran en autos, se verifica que la propietaria del inmueble: **Fidela Honorata Evangelista Caldúa**, ha cumplido con presentar los requisitos exigidos, asimismo, el proyecto de habilitación está acorde a la normativa técnica urbanística;

Que, el numeral 3.1.6. del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 señala: **"Constituye función específica exclusiva de las Municipalidades Distritales en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



Que, la acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en un sola, o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados;

Que, en ese orden de ideas, el expediente administrativo materia de evaluación cumple con las especificaciones técnicas aprobados con el Informe Técnico N° 000752-2023/VISACIONES del 31JUL.2023 por el cual se otorga la conformidad técnica al proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por Lote**, en concordancia con el formato del Formulario Único de Habilitación Urbana-FUHU y en cumplimiento con los requisitos del Tupa municipal en vigencia;

Que, conforme al tratamiento vial se ha verificado que la Calle Sin nombre, tiene un ancho de vía de 7.80 ml., conforme se señala en los planos aprobados, ubicados en el Barrio/Sector Unchus, siendo la zona urbana y que dicha vía se adecuará a lo estipulado por el Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz vigente, de acuerdo al Instrumento Técnico Normativo de Gestión Urbanística, denominada como Actualización del **Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022** de fecha 01FEB.2017, aprobado mediante la Ordenanza Municipal antes mencionado, por lo que resulta procedente en aprobar el presente proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por Lote**;

Que, de las conclusiones de los informes legales y técnicos, que anteceden como parte integrante del expediente administrativo, se acredita que se ha llevado a cabo las verificaciones de las coordenadas y los demás aspectos técnicos del predio materia de **Habilitación Urbana de Lote Único por Acumulación por Lote**, así como se ha certificado que estos datos son correctos del indicado predio, de la misma forma respecto de las coordenadas, ángulos internos, áreas y perímetros del proyecto de subdivisión, estas se encuentran consignadas en los planos y memoria descriptiva, siendo su resultado correcto, por tanto, **conforme técnicamente** a las bases gráficas y topografía existentes en la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Entidad Municipal;

Que, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, Ley de Regulación de Habilitaciones y de Edificaciones, Ley N° 29090, Ley modificada por la Ley N° 29476 y de acuerdo al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; estando conforme a los Informes Legal, Técnico y Administrativo que corren en autos y por las atribuciones conferidas por la Resolución de Alcaldía N° 04-2023-MDI del 03ENE.2023;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – **Aprobar y Autorizar** la solicitud de **Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por Lote**, del predio ubicado en la Calle sin nombre S/N, Barrio/Sector Unchus, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **FIDELA HONORATA EVANGELISTA CALDUA**, inscrito en la Partida Electrónica N° 02148675 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área total inscrita de 880.00 m², sobre el cual se desarrollará la Habilitación Urbana de Lote Único, tramitado con expediente administrativo N° **151714-0** del 19JUN.2023 y por los fundamentos expuestas en la parte considerativa de esta Resolución.

Artículo Segundo. – **Aprobar** la memoria descriptiva detallada y los planos que contiene el presente expediente administrativo de acuerdo al siguiente detalle:

UBICACIÓN.

El Predio Urbano tiene la siguiente ubicación:

DEPARTAMENTO	: ANCASH.
PROVINCIA	: HUARAZ.
DISTRITO	: INDEPENDENCIA.
SECTOR/BARRIO	: UNCHUS.
NOMBRE DE LA VIA	: CALLE SIN NOMBRE.
LOTE	: ----
N° DE INMUEBLE	: S/N

DESCRIPCIÓN DEL LOTE 01 PARTIDA N° 11270075.

LINDEROS:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



DESCRIPCION	LINDEROS	METRAJE
Por el Frente	Colinda con la calle sin nombre , con dos tramos de 4.38ml, y 30.58ml, haciendo un total de:	34.96 ml.
Por la Izquierda	Colinda con la propiedad de Baltazar Aguilar Tadeo , con dos tramos de 2.58ml, y 7.82ml haciendo un total de:	10.40 ml.
Por el Fondo	Colinda con la propiedad de Fidela Honorata Evangelista Caldua , con cinco tramos de 2.98ml, 5.34ml, 7.85ml, 9.03ml, y 9.87ml, haciendo un total de:	35.07 ml.
Por la Derecha	Colinda con la propiedad de Lorgio Tinoco Ángeles Evangelista , con tres tramos de 5.09ml, 5.26ml, y 2.79ml, haciendo un total de:	13.14 ml.

PERÍMETRO Y ÁREA:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PERÍMETRO
ÁREA DE TERRENO SEGÚN PARTIDA N° 11270075	481.00 m ²	
ÁREA DE APOORTE PATA VÍA	71.65 m ²	
ÁREA DE TERRENO ÚTI, LOTE 01	409.35 m ²	93.57 ml.

DESCRIPCIÓN DEL LOTE 02 PARTIDA N° 02148675.**LINDEROS:**

DESCRIPCION	LINDEROS	METRAJE
Por el Frente	Colinda Con la propiedad de Fidela Honorata Evangelista Caldua , con cinco tramos de 9.86ml, 9.03ml, 7.85ml, 5.34ml, y 2.98ml, haciendo un total de:	35.06 ml.
Por la Izquierda	Colinda Con la propiedad de Baltazar Aguilar Tadeo , con cuatro tramos de 8.02ml, 7.41ml, 7.31ml, y 3.49ml, haciendo un total de:	26.23 ml.
Por el Fondo	Colinda Con la propiedad de María Magdalena Evangelista Caldua , con cinco tramos de 6.13ml, 7.69ml, 15.52ml, 3.74ml, y 2.58ml, haciendo un total de:	35.66 ml.
Por la Derecha	Colinda Con la propiedad de Lorgio Tinoco Ángeles Evangelista , con tres tramos de 13.28ml, 7.04ml, y 3.17ml, haciendo un total de:	23.49 ml.

PERÍMETRO Y ÁREA:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PERÍMETRO
ÁREA DE TERRENO SEGÚN PARTIDA N° 02148675	880.00 m ²	
ÁREA DE TERRENO SEGUN BASE GRAFICA DE SUNARP	874.63 m ²	120.44 ml.
ÁREA DE TERRENO ÚTI, LOTE 02	874.63 m ²	120.44 ml.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

**DE LA ACUMULACION DE LOTE (LT. 01 + LT. 02) SERÁ EL RESULTANTE EL "LOTE A".**

El Proyecto consiste en la acumulación de los dos lotes que se encuentran inscritos ante lo registros públicos de la ciudad de Huaraz - SUNARP, los predios se ubican en la calle sin nombre, dentro del Sector/Barrio de Unchus, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz. El Predio quedara acumulado en un solo lote al cual se le denominara como "LOTE A"; las características del "LOTE A" acumulado son:

LINDEROS:

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJE
Por el Frente	Colinda con la calle sin nombre con dos tramos de 4.38ml, y 30.58ml, haciendo un total de:	34.96 ml.
Por la Izquierda	Colinda con la propiedad de Baltazar Aguilar Tadeo , con siete tramos de 2.58ml, 7.82ml, 0.00ml, 8.02ml, 7.41ml, 7.31ml, y 3.49ml, haciendo un total de:	36.63 ml.
Por el Fondo	Colinda con la propiedad de María Magdalena Evangelista Caldua , con cinco tramos de 6.13ml, 7.69ml, 15.52ml, 3.74ml, y 2.58ml, haciendo un total de:	35.66 ml.
Por la Derecha	Colinda con la propiedad de Lorgio Tinoco Ángeles Evangelista , con siete tramos de 13.28ml, 70.4ml, 3.17ml, 0.00ml, 5.09ml, 5.26ml, y 2.79ml, haciendo un total de:	36.63 ml.

PERÍMETRO Y ÁREA:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PERÍMETRO
ÁREA DE TERRENO ÚTIL ACUMULADO "LOTE A", SEGÚN BASE GRAFICA DE SUNARP.	1283.93 m²	143.88 ml

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS Y PERIMETROS DE LOTES

CUADRO DE AREAS Y PERIMETROS		
LOTES	AREA (m2)	PERIMETRO (ml.)
ÁREA DE TERRENO ÚTIL, LOTE 01 (PARTIDA N° 11270075)	409.35	93.57
ÁREA DE TERRENO ÚTIL, LOTE 02 (PARTIDA N° 02148675)	874.63	120.44
ÁREA DE TERRENO ÚTIL ACUMULADO - LOTE A	1283.98	143.88
ÁREA DE TERRENO ÚTIL ACUMULADO "LOTE A", SEGÚN BASE GRAFICA	1283.93	143.88

NOTA: El presente terreno será de uso exclusivo **COMERCIAL (C-2)**, de acuerdo a la Zonificación Normativa (ZRE-3), en concordancia con el plan de desarrollo urbano Huaraz-Independencia 2012-2022 (O.M. N° 001-2017-MPH) y el acuerdo de consejo N° 029-2018 MDI.

Artículo Tercero.- Aprobar la **Habilitación Urbana de Lote Único y Acumulación por Lote**, por tanto, apruébese la memoria descriptiva detallada por Lotes y los Planos que contiene el expediente administrativo, a favor de sus propietarios señalados precedentemente, respecto del predio ubicado en la Calle sin nombre S/N, Barrio/Sector Unchus, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz.

Artículo Cuarto. - DISPONGASE la inscripción registral del cambio de uso del predio rústico a predio urbano al haberse declarado la **Habilitación Urbana de Lote Único**, de acuerdo a los Planos y Memorias Descriptivas que forman parte del presente acto administrativo, acto que se formalizara mediante la gestión de la propietaria ante los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



Artículo Quinto.- Considérese la presente Resolución Gerencial, como título suficiente para su inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz, en concordancia con el artículo 39° - ítem 39.4) del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

Artículo Sexto.- Encargar a la Subgerencia de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones, la publicación de la presente resolución en la página institucional para conocimiento general.

Artículo Séptimo. - Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, el cumplimiento de la presente Resolución y disponga de las medidas que le corresponda de acuerdo a ley.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA
HUARAZ
ING. HOLGERITA ROBLES
GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
CIP 18908

GDUyR/rpt.

