

**RESOLUCION GERENCIAL N° 531 -2023-MDI-GDUyR/G.**

Fecha: Independencia,

08 NOV. 2023

VISTOS; El expediente administrativo con número de registro 153350-0 de fecha 03JUL.2023, sobre solicitud de **Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con Obras**, incoado por la administrada Flor Magali Méndez Minaya, el Informe Técnico N° 000683-2023/VISACIONES del 10JUL.2023 y el Informe Legal N° 000885-2023-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 en 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 en el 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;

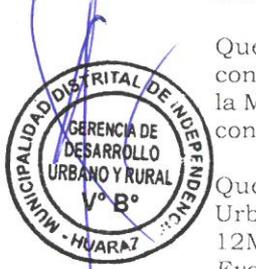
Que, según el inciso 9) del artículo 4° de la Ley de Regulaciones de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, señala que las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones, conforme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





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 2º 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, a través del expediente administrativo con número de registro 153350-0 del 03JUL.2023, la administrada Flor Magaly Méndez Minaya, solicita la aprobación de su proyecto de Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con obras, respecto del predio ubicado en la Carretera Huaraz - Casma, Barrio/Sector Cochac, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, la misma que corre inscrita en la partida registral N° 02148382 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz. Corre en autos el recibo de pago en caja N° 00138012023 de fecha 03JUL.2023;

Que el predio materia del presente petitorio cumple con las condiciones para que se declare lote habilitado como lote único, 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 10º 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;

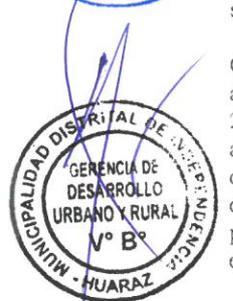
Que, a folios 111, 112 113 de autos corre el Informe Técnico N° 000683-2023/VISACIONES de fecha 10JUL.2023, por el cual, se informa que el proyecto solicitado por la citada administrada se encuentra conforme técnicamente de acuerdo a los documentos requeridos, sobre su proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con obras**, siendo así, se verificó la liquidación de pago, en mérito a los efectos de la Ordenanza N° 004-2019-MDI que actualizo el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, donde se encuentra establecido el procedimiento iniciado por la indicada solicitante;

Que, respecto a lotes matrices a habilitar que tenga áreas mayores a 1.00 Has, se debe plantear áreas de aportes, según lo establecido en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, ley N° 29090, siendo así, el Lote Matriz menor a 0.5. Has, **no es obligatorio los aportes reglamentarios**, asimismo, respecto a las vías locales se tiene, que sobre el terreno de la propietaria se propone la continuidad de las vías colindantes que han definido los derechos de vías existentes; cumpliendo con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, de igual manera, respecto de los servicios, el predio materia del presente procedimiento cuenta con obras de accesibilidad, distribución de agua, energía eléctrica y recolección de desagüe;

Que, de acuerdo al **Certificado de Zonificación de Vías N° 64-2023-MPH-GDUyR-SGPUyR**, emitida con fecha 058JUN.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 Residencial de Densidad Media (RDM-R3-R4), aprobado por Ordenanza Municipal N° 078-2017-MPH;

Que, el procedimiento de Habilitación Urbana de Lote Único, 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: **Flor Magali Méndez Minaya**, han 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 79º 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;





Que, en ese orden de ideas, el expediente administrativo materia de evaluación cumple con las especificaciones técnicas aprobados con el Informe Técnico N° 000683-2023/VISACIONES del 10JUL.2023 por el cual se otorga la conformidad técnica al proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con Obras**, 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 Av. Cordillera Negra S/N, (Carretera asfaltada Huaraz – Casma) tiene una sección vial de 20.00 ml., conforme se señala en los planos aprobados, ubicado en el Barrio/Sector Cochac, siendo la zona urbana y que dicha vía se adecua 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 solicitud de **Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con Obras**;

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 y Subdivisión de Lote Urbano con Obras**, 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** el proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con Obras**, del predio ubicado en la Av. Cordillera Negra S/N, (Carretera asfaltada Huaraz – Casma), Barrio/Sector Cochac, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA**, inscrito en la Partida Electrónica N° 02148382 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área total inscrita de 900.00 m², perímetro de 193.87 ml., sobre el cual se desarrollará la Habilitación de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano sin Obras, tramitado con expediente administrativo N° **153350-0** del 03JUL.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 materia de Habilitación de Lote Único, tiene la siguiente ubicación:

DEPARTAMENTO	:	ANCASH.
PROVINCIA	:	HUARAZ.
DISTRITO	:	INDEPENDENCIA
DIRECCIÓN	:	CARRETERA HUARAZ - CASMA
SECTOR/BARRIO	:	COCHAC
LOTE	:	---
PROPIETARIO	:	FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA

**DESCRIPCIÓN DEL LOTE MATRIZ INSCRITO CON P.E. N° 02148382.****PROPIETARIO:**

- FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA

Orientación	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Colinda con la U.C. 34679 y 34678, en nueve tramos de:	5.92, 6.11, 6.18, 7.09, 6.06, 5.46, 6.27, 7.91 y 11.58 ml	Haciendo un total de:	62.58 ml.
Por el Este	Colinda con la U.C. 34680, con cuatro tramos de:	7.51, 6.75, 8.70 y 8.66 ml	Haciendo un total de:	31.62 ml
Por el Sur	Colinda con la U.C. 34676, U.C. 34674 prop. de Juliana Leandra Solis Vera, U.C. 34675 y 34714, con siete tramos de:	10.52, 11.79, 11.81, 10.14, 5.49, 12.15 y 2.54 ml	Haciendo un total de:	64.44 ml
Por Oeste	Colinda con la U.C. 34713 y 34711, con seis tramos de:	11.83, 4.84, 4.59, 6.05, 2.99 y 4.83 ml	Haciendo un total de:	35.13 ml

ÁREAS Y PERÍMETROS

Área neta del Lote SUNARP	0.1900 Ha
Perímetro del terreno	193.87 ml
Área de Terreno Según Base Grafica	1,878.67 m ²
Perímetro Según Base Gráfica	193.77 ml

DESCRIPCIÓN DEL AREA UTIL:**PROPIETARIO:**

- FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA

Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Frente	Colinda con la (Carretera Asfaltada Huaraz – Casma) Av. Cordillera Negra, en tres tramos de:	23.04 11.80 y 11.88 ml	Haciendo un total de:	46.72 ml.
Por el Oeste	Derecha	Colinda con la U.C. 34711 y 34713, con tres tramos de:	2.34, 4.84 y 11.83 ml	Haciendo un total de:	19.01 ml
Por Este	Izquierda	Colinda con la U.C. 34680, con cuatro tramos de:	7.51, 6.75, 8.70 y 8.66 ml	Haciendo un total de:	31.62 ml
Por Sur	Fondo	Colinda con la U.C. 34676, U.C. 34674 prop. de Juliana Leandra Solis Vera, U.C. 34675 y 34714, con siete tramos de:	10.52, 11.79, 11.81, 10.14, 5.49, 12.15 y 2.54 ml	Haciendo un total de:	64.44 ml



ÁREAS Y PERÍMETROS	
Área neta del Lote Útil	1,435.36 m ²
Perímetro Útil	180.01 ml
Área de Terreno de Aporte de Vía	443.31 m ²
Perímetro de Aporte de Vía	107.22 m ²

PROPUESTA DE SUB DIVISION CON OBRAS.**LOTE 01.****PROPIETARIO:****FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA**

Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Frente	Colinda con la (Carretera Asfaltada Huaraz - Casma)- Av. Cordillera Negra, en dos tramos de:	23.04 y 0.38 ml	Haciendo un total de:	23.42 ml.
Por el Oeste	Derecha	Colinda con la U.C. 34711 y 34713, con tres tramos de:	2.34, 4.84 y 11.83 ml	Haciendo un total de:	19.01 ml
Por Este	Izquierda	Colinda con el Lote 2, con un tramo de:	18.77 ml	Haciendo un total de:	18.77 ml
Por Sur	Fondo	Colinda con la U.C. 34674 prop. de Juliana Leandra Solis Vera, U.C. 34675 y 34714, con tres tramos de:	5.16, 12.15 y 2.54 ml	Haciendo un total de:	19.85 ml

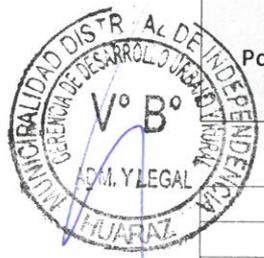
ÁREA Y PERÍMETROS LOTE 1	
Área	401.17 m ²
Perímetro	81.05 ml

LOTE 02.**PROPIETARIO:****JUANA GREGORIANA MENACHO TAMARA**

Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Frente	Colinda con la (Carretera Asfaltada Huaraz - Casma)-Av. Cordillera Negra, en un tramo de:	11.43 ml	Haciendo un total de:	11.43 ml.



Por el Oeste	Derecha	Colinda con el lote 2, con un tramo de:	18.77 ml	Haciendo un total de:	18.77 ml
Por el Este	Izquierda	Colinda con el lote 3, con dos tramos de:	1.47 y 21.42 ml	Haciendo un total de:	22.89 ml
Por el Sur	Fondo	Colinda con la U.C. 34674 prop. de Juliana Leandra Solis Vera, con dos tramos de:	9.10 y 0.33 ml	Haciendo un total de:	9.43 ml



ÁREA Y PERÍMETROS LOTE 2	
Área	215.18 m ²
Perímetro	62.52 ml

LOTE 03.

PROPIETARIO:
FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA



Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Frente	Colinda con la (Carretera Asfaltada Huaraz - Casma)- Av. Cordillera Negra, en un tramo de:	11.88 ml	Haciendo un total de:	11.88 ml.
Por el Oeste	Derecha	Colinda con el lote 2, con dos tramos de:	1.47 y 21.42 ml	Haciendo un total de:	22.89 ml
Por Este	Izquierda	Colinda con la U.C. 34678 y 34680, con seis tramos de:	6.64, 11.58, 7.51, 6.75, 8.70 y 8.66 ml	Haciendo un total de:	49.84 ml
Por Sur	Fondo	Colinda con la U.C.34676, U.C. 34674 prop. de Juliana Leandra Solis Vera, con siete tramos de:	10.52, 11.79, 11.81 y 1.03 ml	Haciendo un total de:	35.15 ml



ÁREAS Y PERÍMETROS LOTE 3	
Área	819.01 m ²
Perímetro	119.76 ml



APORTE DE VIA.

Se refiere a la acción de ceder una porción del terreno privado para su uso público y beneficio general. Esta cesión puede tener como objetivo ampliar, mejorar o desarrollar la infraestructura de la vía, como la construcción de calles, aceras, espacios verdes u otras obras públicas.

El propósito principal del aporte voluntario es contribuir al bienestar y desarrollo de la comunidad, permitiendo la expansión de la infraestructura urbana, el acceso adecuado a servicios públicos y la mejora de la movilidad urbana.

Este acto puede estar respaldado por acuerdos legales y requisitos específicos establecidos por las autoridades locales para garantizar que se cumplan los procedimientos adecuados y se protejan los intereses de ambas partes involucradas.

En resumen, el aporte voluntario de parte de tu propiedad a la vía pública implica la donación o cesión de una porción de terreno privado para su uso público con el objetivo de mejorar la infraestructura urbana y el bienestar de la comunidad.

PROPIETARIO:

FLOR MAGALI MENDEZ MINAYA

Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Frente	Colinda con la U.C. 34679, 34678 y (Carretera asfaltada Huaraz-Casma) Av. Cordillera Negra, en ocho tramos de:	5.92, 6.11, 6.18, 7.09, 6.06, 5.46, 6.27 y 1.27 ml	Haciendo un total de:	44.36 ml.
Por el Oeste	Derecha	Colinda con la U.C. 34711y (Carretera asfaltada Huaraz-Casma) Av. Cordillera Negra, en cuatro tramos de:	4.83, 2.99, 6.05 y 2.26 ml	Haciendo un total de:	16.13 ml
Por el Este	Izquierda	No tiene	No tiene	Haciendo un total de:	---- ml
Por el Sur	Fondo	Colinda con el lote util, con tres tramos de:	23.04, 11.80 y 11.88 ml	Haciendo un total de:	46.72 ml

ÁREA Y PERÍMETROS – APOORTE DE VIA	
Área	443.31 m ²
Perímetro	107.21 ml



**RESUMEN DE AREAS DE LA SUBDIVISION.**

DESCRIPCION	AREA m2	PERIMETRO ml.
LOTE MATRIZ según copia literal	1,900.00	193.87
LOTE MATRIZ según Base Gráfica	1,878.67	193.77
AREA UTIL	1,435.36	180.01
LOTE 1	401.17	81.05
LOTE 2	215.18	62.52
LOTE 3	819.01	119.76
APORTE DE VIA	443.31	107.21
TOTAL	1,878.67	



Artículo Tercero.- Aprobar la Habilitación Urbana de Lote Único y Subdivisión de Lote Urbano con las, 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 Av. Cordillera Negra S/N, (Carretera asfaltada Huaraz – Casma), Barrio/Sector Cochac, 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.

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. HOLGER ITAROBLES
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
 CIP 65008