



06

"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACION DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACION DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

## RESOLUCION GERENCIAL N° 392 -2024-MDI-GDUyR/G.

Fecha: Independencia, 04 JUL. 2024



**VISTOS:** El expediente administrativo con número de registro 185891-0 de fecha 22 MAR. 2024, sobre solicitud de **Habilitación Urbana de Lote Único**, incoado por el administrado Bryan Roberth Bojórquez Maguina, el Informe Técnico N° 000518-2024/VISACIONES del 06 JUN. 2024 y el Informe Legal N° 000463-2024-MDI-GDUyR-SGHUyC/ABOGADO del 12 JUN. 2024, 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, de acuerdo al 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;

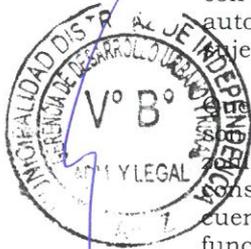
Que, según el inciso 9) del artículo 4° de la Ley de Regulaciones de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, señala que las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones, conforme 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 12 MAY. 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;





"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACION DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACION DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

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 irremediamente al anterior, está referido a la obligación de la referida autoridad de otorgar una respuesta al peticionante, de conformidad con lo previsto en el inciso 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, el anterior Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, señalaba en su artículo 24°: Las municipalidades distritales provinciales o la municipalidad metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios regístralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación urbana de conformidad con su realidad local, y dispone 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;**

Que, el artículo 31° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, señala en su numeral 31.1) de la siguiente manera: En caso el administrado requiera realizar la Subdivisión de un lote urbano de acuerdo con la normativa vigente, inicia el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 31° de la acotada norma, la siguiente documentación técnica;

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 185891-0 del 22MAR.2024, el administrado Bryan Roberth Bojórquez Maguiña, gerente general de la empresa San Felipe Grupo Int. SAC, solicita la aprobación de su pedido de Habilitación Urbana de Lote Único con Obras, respecto del predio ubicado en: Salle San Felipe, predio Capulli pampa, Parcela U.C. 55784, Barrio/Sector Marian, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, la misma que corre inscrita en la partida registral N° 02159139 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz. Corre en autos el recibo de pago en caja N° 00073892024 de fecha 22MAR.2024 y N° 00135002024 de fecha 11JUN.2014;

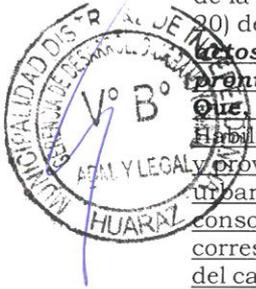
Que, el predio materia del presente petitorio cumple con las condiciones para que se declare lote habilitado de oficio, acorde con lo señalado por el artículo pertinente del Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA 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 58 y 59 de autos corre el Informe Técnico N° 000518-2024/VISACIONES de fecha 06JUN.2024, por el cual, se informa que el pedido solicitado por el gerente general de la empresa propietaria se encuentra conforme técnicamente de acuerdo a los documentos requeridos, sobre su proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único con Obras**, 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 el indicado solicitante;

Que, de acuerdo al **Certificado de Zonificación de Vías N° 00020-2024-MPHZ/GDUyR/DGPUR**, de fecha 05MAR.2024, emitida 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-R4), 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: **San Felipe Grupo Int S.A.C.**, 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;

Que, en ese orden de ideas, el expediente administrativo materia de evaluación cumple con las especificaciones técnicas aprobados con el Informe Técnico N° 0000518-2024/VISACIONES del 06JUN.2024 por el cual se otorga la conformidad técnica al proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único 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 Calle San Felipe tiene un ancho de vía de 7.00 ml, conforme se señala en los planos aprobados, ubicados en el Barrio/Sector Marian, siendo la zona urbana y que dicha vía se adecuara 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 Unico 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 Unico 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° 129-2024-MDI del 02MAY.2024;

#### SE RESUELVE:

**Artículo Primero.** – **Aprobar** la **Habilitación Urbana de Lote Único con Obras** del predio ubicado en: Calle San Felipe, denominación Capuli pampa, Parcela U.C 55784, Barrio/Sector Marian, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **SAN FELIPE GRUPO INT S.A.C.**, inscrito en la Partida Electrónica N° 02159139 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área total inscrita de 630.00 m<sup>2</sup>, perímetro 102.82 ml., sobre el cual se desarrollará la Habilitación Urbana de Lote Unico con Obras, tramitado con expediente administrativo N° **185891-0** del 22MAR.2024 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:

Departamento	: Ancash
Provincia	: Huaraz
Distrito	: Independencia
Sector	: Marian
Dirección	: Calle San Felipe
Denominación	: Capuli Pampa
Parcela U.C.	: 55784

**ANTECEDENTES REGISTRALES**

El Lote materia de Subsidiario se encuentra en la Partida Electrónica N° 02159139 con las siguientes características:

**a) ÁREA Y PERÍMETRO**

Área : 0.0630 Ha  
Perímetro : 102.82 m.l.

**b) MEDIDAS Y COLINDANCIAS**

Colinda U.C. 55782, 55783, 55787, 55781 y 55780

**DE LA HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO****a) ÁREA Y PERÍMETRO**

DESCRIPCION	AREA	PERIMETRO
AREA DEL LOTE MATRIZ SEGUN PARTIDA N° 02159139 (Ha)	0.0630 Ha	102.82 m.l.
AREA DE LOTE MATRIZ EN (m2)	630.00 m2	
AREA DE LOTE FISICO REAL (m2)	626.69 m2	102.57 m.l.

**b) LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

**FRENTE :** Colinda con la Calle San Felipe en dos tramos de 19.80m.l. y 12.99m.l.; haciendo un **total de 32.79m.l.**

**DERECHA :** Colinda con la Calle San Felipe y el Predio con U.C. 55785 propiedad de San Felipe Grupo INT S.A.C. en dos tramos de 5.87m.l. y 15.57m.l.; haciendo un **total de 21.44m.l.**

**IZQUIERDA:** Colinda con la Calle San Felipe, con el predio con U.C. 55783 propiedad de Maria Macaria Norabuena Prudencio y el predio con U.C. 55782 propiedad de Oscar Marcelo Prudencio Aranda en cinco tramos de 1.81m.l., 4.44m.l., 3.63m.l., 3.62m.l. y 4.91m.l.; haciendo un **total de 18.41m.l.**

**FONDO :** Colinda con el predio con U.C. 55780 y U.C. 55781 propiedad de la Universidad Cesar Vallejo S.A.C., en cinco tramos de 4.43m.l., 4.07m.l., 4.40m.l., 8.22m.l. y 8.81m.l.; haciendo un **total de 29.93m.l.**

**JUSTIFICACIÓN TÉCNICO-LEGAL SOBRE LA TOLERANCIA**

Dentro de la presente subdivisión de lote urbano me acojo al inciso a) del numeral 7, de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC/CNC, "Tolerancias Catastrales – Registrales"; así como, a la tolerancia que precisa el inciso e) del artículo 2° de la Resolución N° 02-2010-SNCP/CNC, que aprueba la incorporación de dos (02) ítems adicionales al numeral 7 denominado Disposiciones de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC "Tolerancias Catastrales Registrales" cuyo texto señala que "se precisa que la Tolerancia Catastral – Registral, también es aplicable cuando se presenten variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro del predio, siempre que el área no exceda los rangos establecidos en el literal a), que procede. (...).



### AREA UTIL DEL LOTE POR AFECTACION DE VIA

El predio al convertirse en lote urbano como consecuencia de la Habilitación Urbana realiza el aporte de vía, por lo que el área útil de lotes se reduce de la siguiente manera:

#### DESCRIPCIÓN DEL LOTE 55784

##### a) ÁREA Y PERÍMETRO

ÁREA	:	523.03m <sup>2</sup>
PERÍMETRO	:	95.77m.l.

##### b) LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

<b>FRENTE</b>	:	<b>Colinda</b> en dos tramos con la Calle San Felipe con 24.19m.l. y 7.73m.l.; haciendo un total de <b>31.92m.l.</b>
<b>DERECHA</b>	:	<b>Colinda</b> en dos tramos con el predio con U.C. 55785 propiedad de San Felipe Grupo INT S.A.C.; con 5.87m.l. y 12.07m.l.; haciendo un total de <b>17.94m.l.</b>
<b>IZQUIERDA</b>	:	<b>Colinda</b> con el predio con U.C. 55783 propiedad de María Macaria Norabuena Prudencio y el predio con U.C. 55782 propiedad de Oscar Marcelo Prudencio Aranda en cuatro tramos de 3.82m.l., 3.63m.l., 3.62m.l. y 4.91m.l.; haciendo un total de <b>15.98m.l.</b>
<b>FONDO</b>	:	<b>Colinda</b> con el predio con U.C. 55780 y U.C. 55781 propiedad de la Universidad Cesar Vallejo S.A.C., en cinco tramos de 4.43m.l., 4.07m.l., 4.40m.l., 8.22m.l. y 8.81m.l.; haciendo un total de <b>29.93m.l.</b>

#### ÁREA DE APOORTE A LA VÍA

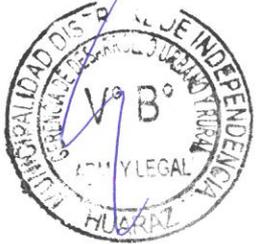
Como parte del proceso de Habilitación Urbana se realizar un área de porte a la vía de uso público y dominio de la Municipalidad Distrital de Independencia.

##### a) APOORTE A LA VÍA

ÁREA	:	103.66m <sup>2</sup>
PERÍMETRO	:	70.64m.l.

##### b) LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

<b>FRENTE</b>	:	<b>Colinda</b> en dos tramos con la Calle San Felipe con 12.99m.l. y 19.80m.l.; haciendo un total de <b>32.79m.l.</b>
<b>DERECHA</b>	:	<b>Colinda</b> la Calle San Felipe, con <b>3.50m.l.</b>
<b>IZQUIERDA</b>	:	<b>Colinda</b> la Calle San Felipe en dos tramos de 1.81m.l. y 0.62m.l., haciendo un total de <b>2.43m.l.</b>
<b>FONDO</b>	:	<b>Colinda</b> con el lote 55784 propiedad de San Felipe Grupo INT S.A.C. en dos tramos de 7.73m.l. y 24.19m.l.; haciendo un total de <b>31.92m.l.</b>





### DESCRIPCIÓN DEL APOORTE DE VÍA

El proyecto siendo una Habilitación Urbana con Obras se realiza el aporte de vía a título gratuito a favor de la administración estatal, para que la Municipalidad Distrital de Independencia disponga en el desarrollo y/o implemente de proyectos complementarios.

### CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AREAS

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AREAS			
USO	AREA (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA UTIL	523.06		83.46
AREA DE LOTE	523.06	83.46	
ÁREA DE CIRCULACIÓN	103.69		16.54
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>626.69</b>		<b>100.00</b>

**Artículo Tercero.- Aprobar la Habilitación Urbana de Lote Único con Obras**, por tanto, apruébese la memoria descriptiva detallada por Lotes y los Planos que contiene el expediente administrativo, a favor de su propietaria San Felipe Grupo Int. S.A.C., respecto del predio ubicado en la Calle San Felipe, denominación Capuli Pampa, Parcela U.C. 55784, Barrio/Sector Marian, 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. PABLO RONALD SANDOVAL ALVAREZ  
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL  
 CIP 74348