



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL



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



CODIGO TRAMITE

167849-6

<http://sgd3mdi.munidi.pe/rep.php?if=436829&p=58545>

RESOLUCION GERENCIAL N° 250 -2024-MDI-GDUyR/G.

Fecha: Independencia, 23 ABR. 2024

VISTOS; El expediente administrativo con número de registro 167849-0 de fecha 07NOV.2023, sobre solicitud de **Habilitación Urbana de Lote Único**, incoado por el administrado Luis Ricardo Pastor Rubianes, el Informe Técnico N° 0001224-2024/VISACIONES del 28DIC.2023 y el Informe Legal N° 000312-2024-MDI-GDUyR-SGHUyC/ABOGADO del 18ABR.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, 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 Urbano, 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 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 Habitación Urbana y Licencias de Edificación, señalaba en su artículo 24°: Las municipalidades distritales y provinciales o la municipalidad metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habitación 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 rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habitación urbana;

Que, el artículo 31° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencia de Habitación 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 habitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habitación 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 167849-0 del 07NOV.2023, el administrado Luis Ricardo Pastor Rubianes, solicita la aprobación de su pedido de Habitación Urbana, respecto del predio ubicado en: Sector Vichay, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, la misma que corre inscrita en la partida registral N° 11130243 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII–Sede Huaraz. Corre en autos el recibo de pago en caja Nros. 00211112023 de fecha 07NVO.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 Habitaciones 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, Habitaciones 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 requieren 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 177, 178 y 178 de autos corre el Informe Técnico N° 000361-2024/VISACIONES de fecha 15ABR.2024, por el cual, se informa que el pedido solicitado por el citado administrado se encuentra conforme técnicamente de acuerdo a los documentos requeridos, sobre su proyecto de **Habitación Urbana** 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 el indicado solicitante;

Que, de acuerdo al **Certificado de Zonificación de Vías** 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), aprobado por Ordenanza Municipal N° 078-2017-MPH;

Que, el procedimiento de Habitación 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 los propietarios del inmueble: **Luis Ricardo Pastor Rubianes y Doris Violeta Oliveros de Pastor**, han cumplido con presentar los requisitos exigidos, asimismo, el proyecto de habitación 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° 0000361-2024/VISACIONES del 15ABR.2024 por el cual se otorga la conformidad técnica al proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único**, 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 el Jr. Santa Catalina tiene un ancho de vía de 8.00 m, conforme se señala en los planos aprobados, ubicados en el Barrio/Sector Antaoco, 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**;

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**, 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° 345-2023-MDI del 08NOV.2023;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – **Aprobar** la solicitud de **Habilitación Urbana** del predio ubicado en el Sector Vichay, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **LUIS RICARDO PASTOR RUBIANES Y DORIS VIOLETA OLIVEROS DE PASTOR**, inscrito en la Partida Electrónica N° 11130243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área total inscrita de 11,440.76 m2, sobre el cual se desarrollará la Habilitación Urbana, tramitado con expediente administrativo N° **167849-0** del 07NOV.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.

- | | | |
|-------------|---|---------------|
| - Región | : | ANCASH |
| - Provincia | : | HUARAZ |
| - Distrito | : | INDEPENDENCIA |
| - Sector | : | VICHAY |

AREA TOTAL DE LA URBANIZACION: 11,440.76 M2.

LINDEROS Y COLINDANTES:



Por el Norte. Colinda con la propiedad del Sr. Manuel Solís y Francisco Solís con una línea quebrada de 15 tramos que son: **32.43 ml, 1.39 ml, 3.23 ml, 15.41 ml, 24.52 ml, 16.11 ml, 27.81 ml, 30.76 ml, 25.69 ml, 2.56 ml, 5.58 ml, 5.72 ml, 4.45 ml, 12.08 ml y 8.68 ml que sumados dan 216.42 ml.**

Por el Sur. Colinda con la propiedad de L.M. Distribuidora E. I. R. L. el pasaje Anturio y el pasaje Muérdago con una línea quebrada de 11 tramos que son: **52.04 ml, 26.00 ml, 1.11 ml, 5.32 ml, 38.69 ml, 10.84 ml, 12.16 ml, 15.41 ml, 11.04 ml, 11.47 ml y 30.25 ml que sumados dan 214.33 ml.**

Por el Este. Colinda con a propiedad de Los Herederos de Manuel De la Cruz Sánchez con una línea quebrada de 8 tramos que son: **4.87 ml, 38.45 ml, 3.90 ml, 20.30 ml, 2.03 ml, 6.16 ml, 11.67 ml y 13.73 ml que sumados dan 101.11 ml.**

Por el Oeste. Colinda con la Avenida Centenario con una línea recta de **3.54 ml.**

PERIMETRO DE LA URBANIZACION: 535.40 metros lineales.

TIPO DE HABILITACION.

1. De acuerdo al reglamento nacional de edificaciones (RNE), se optó por realizar una habilitación con modalidad de **urbanización progresiva.**
2. En función de la calidad mínima de obras, se ha tipificado la habilitación tipo "**B**", que según el RNE, se refiere a: calzadas con asfalto, veredas de concreto simple, agua y desagüe con conexiones domiciliarias; alumbrado público y domiciliario, teléfono de servicio público y domiciliario, que serán ejecutados en forma progresiva.
3. Por su densidad máxima permisible, se ha escogido el área de 90.00 metros cuadrados y un frente mínimo de 6.00 metros lineales, siendo los lotes destinados a viviendas uni y multi familiares, por lo tanto de acuerdo al RNE, la habilitación escogida es del tipo de R3 y R4.

CRITERIO GENERAL.

La figura y proporciones del terreno condicionan el diseño de vías y manzanas, confiriendo al conjunto urbanizado la posibilidad de diseñar la urbanización de acuerdo a lo indicado en el RNE, el cual posibilita tener mejor calidad de vida y calidad ambiental.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL



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

LOTIZACION.

El diseño de la urbanización, se ha realizado en base al plano perimétrico, topográfico y ubicación, (adjuntos a esta memoria), y considerando las características climáticas de la zona, de la forma siguiente:

- **Área promedio y frente de lotes.**

El diseño de cada lote es de forma rectangular, el área promedio de los lotes es de 120.00 metros cuadrados y los frentes promedios de los lotes son de 6.50 metros lineales.

- **Zonificación de manzanas.**

la urbanización "CASAVI", esta subdividida en 3 manzanas y a la vez estos están subdivididos en 38 lotes, como se muestra en el siguiente cuadro:

MZ	Nº LOTES	AREA (M2)	PERIMETRO (ML)
A	15	1,836.08	743.39
B	16	1,931.09	785.94
C	7	3,078.46	483.62
TOTAL	38	6,845.63 m2	

- **Distribución De Áreas y Aportes (m2)**

El área de la urbanización está distribuida de la siguiente manera:

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)
1.00	AREA TOTAL DE LOTES	6,845.63
2.00	AREA DE APORTES OTROS FINES	1,374.21
3.00	PARQUES ZONALES 0.73%	83.66
4.00	PASAJE INGRESO PRIVADO	62.63
5.00	AREA DE VIAS	3,074.63
	TOTAL(LOTE MATRIZ)	11,440.76

VIAS.

Las vías son de un tipo único de 7.20 m de sección transversal, considerándose una vereda de 1.20 m a ambos lados de la vía, con un grosor de 0.15 m sobre el pavimentado.

SERVICIOS PUBLICOS.

Es importante mencionar que existen en la zona acceso a los servicios de agua, desagüe y luz eléctrica, cuyos puntos de factibilidad se están adjuntando al presente expediente.



Artículo Tercero. - **Aprobar la Habilitación Urbana**, por tanto, apruébese la memoria descriptiva detallada por Lotes y los Planos que contiene el expediente administrativo, a favor de su propietario señalado precedentemente, respecto del predio ubicado en el Sector Vichay, 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. EDSON COSME BLACIDO PAPA
GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
CIP 59386