



# *Resolución Directoral*

## **RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° D00023-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA**

San Isidro, 18 de Octubre de 2024

### **VISTOS:**

La Hoja de Trámite 00012873-2023, y el Informe N° D00045-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-DEIA de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental;

### **CONSIDERANDO:**

Que, los literales e) y f) del artículo 92 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA (en adelante, ROF del MVCS) y sus modificatorias, establecen que es función de la Dirección General de Asuntos Ambientales (en adelante, DGAA) coordinar, monitorear y evaluar el proceso de Certificación Ambiental a través de la clasificación, evaluación y aprobación de estudios ambientales de proyectos, en el ámbito de competencia del Sector, en el marco del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, SEIA); así como aprobar los estudios ambientales e instrumentos de gestión ambiental complementarios al SEIA, respectivamente;

Que, del mismo modo, el literal m) del artículo 92 del ROF del MVCS, establece que es función de la DGAA, emitir resoluciones directorales en materia de su competencia;

Que, el procedimiento de Certificación Ambiental está regulado por la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificatorias (en adelante, Ley del SEIA), y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM (en adelante, Reglamento de la Ley del SEIA), siendo el Reglamento de Protección Ambiental para proyectos vinculados a las actividades de Vivienda, Urbanismo, Construcción y Saneamiento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2012-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, RPA), una norma de orden complementario o de adaptación del régimen para proyectos del Sector Vivienda, de conformidad a lo establecido en el literal d) del artículo 8 del Reglamento de la Ley del SEIA, el cual dispone que las autoridades emitirán normas para regular y orientar el proceso de evaluación de los proyectos a su cargo;

Que, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento de la Ley del SEIA toda persona natural o jurídica, de derecho público o privado, nacional o extranjera, que pretenda desarrollar un proyecto de inversión susceptible de generar impactos

ambientales negativos de carácter significativo, que estén relacionados con los criterios de protección ambiental establecidos en el Anexo V del Reglamento y los mandatos señalados en el Título II, debe gestionar una Certificación Ambiental ante la Autoridad Competente que corresponda, de acuerdo con la normatividad vigente y lo dispuesto en el referido Reglamento; dicho artículo determina además que la desaprobación, improcedencia, inadmisibilidad o cualquier otra causa que implique la no obtención o la pérdida de la Certificación Ambiental;

Que, el artículo 3 de la Ley del SEIA establece que no podrá iniciarse la ejecución de proyectos ni actividades de servicios y comercio referidos en su artículo 2 y ninguna autoridad nacional, sectorial, regional o local podrá aprobarlas, autorizarlas, permitir las, concederlas o habilitarlas si no cuentan previamente con la Certificación Ambiental contenida en la Resolución expedida por la respectiva autoridad competente;

Que, el numeral 1.7 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG), dispone sobre el Principio de presunción de veracidad, que, en la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman; esta presunción admite prueba en contrario. En concordancia, el artículo 61 del RPA señala que todos los documentos que se presenten o sean parte de alguno de los procedimientos administrativos del Sector, tienen el carácter de Declaración Jurada; de comprobarse su alteración o falta de veracidad, estarán sujetos a los procesos administrativos y judiciales que determina la Ley;

Que, en complemento del citado principio, durante el procedimiento administrativo la autoridad administrativa en aplicación del Principio de Verdad Material establecido en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas;

Que, la Corte Suprema de Justicia de la República se pronunció sobre el alcance de los principios antes mencionados, señalando que: *“Por el principio de presunción de veracidad, en todo procedimiento administrativo debe presumirse que los documentos presentados y las declaraciones juradas formuladas por los administrados se encuentran con arreglo a ley y responden a la verdad de los hechos que afirman; sin embargo, dicha presunción de veracidad no tiene un carácter absoluto, dado que la sola existencia de una prueba en contra de lo afirmado por el administrado en las declaraciones juradas o de lo indicado en los documentos presentados, obliga a la administración pública a abandonar la precitada presunción administrativa.(...) En virtud del principio de verdad material, las actuaciones probatorias de las autoridades administrativas deben estar dirigidas a la identificación y comprobación de los hechos reales producidos y a constatar la realidad, independientemente de cómo dichos hechos hayan sido alegados y, en su caso, probados por los administrados participantes en el procedimiento. En sentido inverso, este principio pretende que la probanza actuada en el procedimiento permita distinguir cómo en realidad ocurrieron los hechos (verdad real o material), de lo que espontáneamente pueda aparecer en el expediente de acuerdo a las pruebas presentadas por los administrados”* [Casación 18314-2021, Lima];

Que, con fecha 31 de enero de 2023, la empresa CC SantaFe Grupo Inmobiliario S.A.C., a través de su Gerente General, Sr. Delmer Quispe Julca, presentó la Carta N°

001-2023-VIVIENDA-SANTA FE (328 folios) a través de la mesa de partes virtual del MVCS, a la que se le asignó la Hoja de Trámite N° 00012873-2023, mediante la cual solicitó la evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, DIA) correspondiente al proyecto: Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", en el marco del Listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al SEIA (Resolución Ministerial N° 023-2020-MINAM) y de la Clasificación Anticipada de los proyectos del sector Vivienda, contenida en el Anexo III del Decreto Supremo N° 015-2021-VIVIENDA, que aprobó la modificación del Reglamento de Protección Ambiental para proyectos vinculados a las actividades de Vivienda, Urbanismo, Construcción y Saneamiento;

Que, de la evaluación realizada mediante Informe N° D00045-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-DEIA, la DEIA sustenta que recabando los medios probatorios descritos y anexados en el citado informe, se tomó conocimiento que sin contar con la Certificación Ambiental aprobada, el titular inició con la ejecución de obras del proyecto Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", que contemplaron las actividades de "movimiento de tierras (remoción y eliminación de tierras y escombros)" para el desarrollo de los siguientes componentes como pórtico de ingreso, área de vigilancia, cancha de fútbol con grass, parque articulado con accesos peatonales (veredas), arborización sombrosa de uso público, así como, estructuras de concreto armado para redes eléctricas (postes de luz); con lo cual incumplió lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley del SEIA. Por ello, la solicitud presentada por el administrado deviene en improcedente, razón por la cual corresponde que la DGAA emita la Resolución Directoral respectiva;

Que, el numeral 6.1 y 6.2 del artículo 6 del TUO de la LPAG, respecto a la motivación del acto administrativo, refiere que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. Asimismo, el acto administrativo puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto;

Que, Asimismo, el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, dispone que la regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo;

Que, el numeral 5 del artículo 427 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por la Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, dispone que la improcedencia se declara cuando el petitorio fuese jurídica o físicamente imposible; consecuentemente, al amparo de dicho marco normativo, corresponde concluir el procedimiento administrativo iniciado, ante la imposibilidad jurídica de otorgar la Certificación Ambiental a un proyecto que cuenta con obras iniciadas en su ejecución;

Y que, de conformidad con la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y sus modificatorias; la Ley N° 27446 Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental; el Reglamento de la Ley N° 27446 Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM, el

Reglamento de Protección Ambiental para proyectos vinculados a las actividades de Vivienda, Urbanismo, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2012- VIVIENDA y sus modificatorias y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar improcedente la solicitud presentada por la empresa SantaFe Grupo Inmobiliario S.A.C., respecto de la evaluación ambiental de la Declaración de Impacto Ambiental - DIA del proyecto Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", por los fundamentos expuestos en la parte considerativa y el Informe N° D00045-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-DEIA, que forman parte integrante de la presente Resolución Directoral.

**Artículo 2.-** Notificar la presente Resolución Directoral y el Informe N° D00045-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-DEIA, a la empresa SantaFe Grupo Inmobiliario S.A.C., del mismo modo, hacerla de conocimiento a la Municipalidad Provincial de Lambayeque y de la Dirección de Gestión Ambiental; asimismo disponer su publicación en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado digitalmente por  
**MARIBEL CANCHARI MEDINA**  
DIRECTORA GENERAL  
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS AMBIENTALES  
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

**PERÚ**Ministerio de Vivienda,  
Construcción y SaneamientoViceministerio de  
Construcción y SaneamientoDirección General de  
Asuntos AmbientalesDirección de Evaluación de  
Impacto Ambiental*"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"**"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

San Isidro, 16 de Octubre de 2024

**INFORME N° -2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-DEIA****A:** **MARIBEL CANCHARI MEDINA**  
DIRECTORA GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS  
AMBIENTALES**Asunto:** Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto:  
Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle parte A, B; con construcción  
simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C".**Referencia:** a) CARTA N° 001-2023-VIVIENDA-SANTA FE  
H.T. N° 00012873-2023  
b) CARTA N° 006-2024-VIVIENDA-SANTA Fe  
(Expediente N° DGAA0020240000272)  
c) Informe N° D00035-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-LCL  
(Expediente N° DGAA0020240000347)**I. Antecedentes**

- 1.1. Con fecha 31 de enero de 2023, mediante la Carta N° 001-2023-VIVIENDA-SANTA FE (328 folios), el señor Delmer Quispe Julca, en representación de la empresa CC Santa Fe Grupo Inmobiliario S.A.C. (en adelante, el administrado) presentó la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, DIA) correspondiente al proyecto Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", a través de la Mesa de Partes Virtual del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, (en adelante, MVCS) al que se le asignó la Hoja de Trámite N° 00012873-2023, en el marco de la clasificación anticipada de los proyectos de sector vivienda.
- 1.2. Con fecha 22 de febrero de 2023, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, DEIA) emitió el Oficio N° 043-2023-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, mediante el cual solicita a la Autoridad Nacional del Agua (en adelante ANA), Opinión Técnica respecto a la DIA, debido a que se verificó que el proyecto propone la perforación de un pozo tubular como fuente de abastecimiento de agua.
- 1.3. Con fecha 26 de abril de 2023, DGAA emitió el Oficio N° 202-2023-VIVIENDA-VMCS-DGAA (con la HT. 00060085-2023) a la ANA mediante el cual se solicita la opinión técnica a los instrumentos de gestión ambiental a cargo de la DEIA, considerando en el listado que se adjunta el proyecto del asunto.
- 1.4. Con fecha 21 de julio de 2023, la DEIA emitió el Oficio N° 150-2023-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA (con la HT. 00060085-2023), a la ANA mediante el cual se reitera la opinión técnica a los instrumentos de gestión ambiental a cargo de esta Dirección, considerando en el listado, el proyecto del asunto.
- 1.5. Con fecha 06 de setiembre de 2023, la DEIA emitió el Oficio N° 180-2023-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA (con la HT. 00060085-2023), a la ANA mediante el cual se reitera la opinión técnica a los instrumentos de gestión ambiental a cargo de esta Dirección, considerando en el listado, el proyecto del asunto.



**PERÚ**Ministerio de Vivienda,  
Construcción y SaneamientoViceministerio de  
Construcción y SaneamientoDirección General de  
Asuntos AmbientalesDirección de Evaluación de  
Impacto Ambiental*"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"**"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

- 1.6. Con fecha 27 de diciembre de 2023, la DEIA emitió el Oficio N° 256-2023-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA (con la HT. 00060085-2023), a la ANA mediante el cual se reitera la opinión técnica a los instrumentos de gestión ambiental a cargo de esta Dirección, considerando en el listado, el proyecto del asunto.
- 1.7. Con fecha 08 de febrero de 2024, la DEIA emitió el Oficio N° 035-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA (con la HT. 00060085-2023), a la ANA mediante el cual se reitera la opinión técnica a los instrumentos de gestión ambiental a cargo de esta Dirección, considerando en el listado, el proyecto del asunto.
- 1.8. Con fecha 02 de abril de 2024, la DEIA emitió el Oficio N° 085-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, a la ANA mediante el cual se reitera la solicitud de opinión técnica a la DIA del proyecto del asunto.
- 1.9. Con fecha 02 de abril de 2024, la DEIA emitió la Carta N° 181-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, al administrado mediante el cual se informa al administrado el estado situacional del proceso de evaluación de la DIA del proyecto de asunto como parte del impulso del procedimiento de la solicitud de aprobación de la DIA del proyecto del asunto.
- 1.10. Con fecha 04 de abril de 2024, el administrado remite la Carta N° 001-2024-VIVIENDA-SANTA FE, mediante la cual solicita el informe de observaciones de acuerdo a lo establecido en el numeral 171.1 del artículo 171 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 1.11. Con fecha 08 de abril de 2024, la ANA remite el Oficio N° 0553-2024-ANA-DCERH, adjuntando el Informe Técnico N° 0063-2024-ANA-DCERH/RCYR, el cual contiene cuatro (04) observaciones a la DIA.
- 1.12. Con fecha 09 de abril de 2024, la DEIA remitió la Carta N° 191-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, dirigida al administrado adjuntado el Informe N° 009-2024-DGAA-DEIA-jorihuela, mediante el cual se comunica las diecisiete (17) observaciones a la DIA presentada y se traslada las observaciones formuladas por la ANA.
- 1.13. Con fecha 24 de abril de 2024, el administrado remite la Carta N° 002-2024-VIVIENDA-SANTA FE, mediante la cual solicita ampliación de plazo para el levantamiento de las observaciones realizadas a la DIA.
- 1.14. Con fecha 29 de abril de 2024, la DEIA emitió la Carta N° 214-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, mediante la cual se otorga la ampliación de plazo para subsanar las observaciones de a DIA del proyecto del asunto.
- 1.15. Con fecha 08 de mayo de 2024, el administrado remite la Carta N° 003-2024-VIVIENDA-SANTAFE, presentando la subsanación de las observaciones de la DIA del proyecto del asunto.
- 1.16. Con fecha 10 de mayo de 2024, la DEIA emitió el Oficio N° 106-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, dirigido a la ANA, trasladando la información presentada por el administrado para la subsanación de observaciones de la DIA.
- 1.17. Con fecha 20 de mayo de 2024, el administrado presentó la Carta N° 005-2024-VIVIENDA-SANTA FE, mediante la cual remite información complementaria a la subsanación de las observaciones formuladas por la DEIA.
- 1.18. Con fecha 10 de julio de 2024, la ANA remite el Oficio N° 1391-2024-ANA-DCERH, adjuntando el Informe Técnico N° 0011-2024-ANA-DCERH/N\_GFALCON, con la Opinión Favorable a la DIA





"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

del Proyecto.

- 1.19. Con fecha 10 de setiembre de 2024, el administrado presentó la Carta N° 006-2024-VIVIENDA-SANTA FE, mediante la cual remite información complementaria a la subsanación de las observaciones formuladas por la DEIA.
- 1.20. Con fecha 13 de setiembre de 2024, la DEIA emitió el Oficio N° D00056-2024-VIVIENDA-VMCS-DGAA-DEIA, dirigido a la Municipalidad Provincial de Chiclayo, solicitando información respecto al proyecto del asunto.
- 1.21. Con fecha 26 de setiembre del 2024, mediante el Informe N° D00035-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-LCL, la profesional Analista de la Dirección General de Asuntos Ambientales de la región Lambayeque remitió información respecto a la constatación del estado actual del proyecto "Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C".

## II. Descripción del Proyecto

A continuación, se incluye lo manifestado por el administrado en la documentación presentada durante el procedimiento tramitado, cabe indicar que se hace cita textual o resumen, según corresponda.

### 2.1 Descripción del Proyecto

<b>2.1.1</b>	Nombre del Proyecto: Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C".							
<b>2.1.2</b>	Titular del proyecto							
	Razón Social	: SANTAFE GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.						
	RUC	: 20603079133						
	Representante Legal	: Delmer Quispe Julca						
	Domicilio legal	: Av. Sáenz Peña 1428 – Chiclayo - Lambayeque.						
	Teléfono	: 975100828						
	Correo Electrónico	: <a href="mailto:delmerq1986@gmail.com">delmerq1986@gmail.com</a>						
<b>2.1.3</b>	Datos de la consultora							
	Razón Social	: VITA AMBIENTAL S.R.L.						
	RUC N°	: 20601591601						
	Representante Legal	: Jessica del Carmen Castro Rioja						
	Registro N°	: 415						
	Dirección Legal	: Mz. A Lt.29, Dpto. 301 – Condominio Jockey Club, La Victoria, Chiclayo, Lambayeque						
	Teléfono y/o Fax	: 920 029 915						
	Correo electrónico	: <a href="mailto:jessica.castro@vitaambiental.com">jessica.castro@vitaambiental.com</a>						
<b>2.1.4</b>	Relación de profesionales registrados responsables de la elaboración de la DIA:							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>NOMBRES Y APELLIDOS</th> <th>COLEGIATURA</th> <th>PROFESIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Guisela Jovana López Damián</td> <td>CAP N° 14504</td> <td>Arquitecta</td> </tr> </tbody> </table>		NOMBRES Y APELLIDOS	COLEGIATURA	PROFESIÓN	Guisela Jovana López Damián	CAP N° 14504	Arquitecta
NOMBRES Y APELLIDOS	COLEGIATURA	PROFESIÓN						
Guisela Jovana López Damián	CAP N° 14504	Arquitecta						
<b>2.1.5</b>	Ubicación del proyecto:							

Distrito : Picsi  
Provincia : Chiclayo  
Departamento : Lambayeque

**Imagen de ubicación del área del proyecto**

Figura N° 01: Ubicación del proyecto



Fuente: Figura N° 01 de la DIA.

**2.1.6** Coordenadas del Proyecto (WGS84-UTM)

Se muestra las coordenadas de delimitación del área de la habilitación urbana, conforme se refiere en la DIA en la Tabla N° 04 Ubicación del proyecto de la DIA:

**Parte A****U.C 25816****Partida Registral: 02270248**

CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS 84 – PARTE A PARTIDA REGISTRAL					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 – P2	74.54	76°9'26"	635527.393	9258475.836
P2	P2 – P3	67.55	180°20'0"	635548.552	9258404.367
P3	P3 – P4	58.06	180°39'46"	635567.362	9258339.488
P4	P4 – P5	13.66	78°56'34"	635582.882	9258283.539
P5	P5 – P6	20.29	160°36'17"	635595.101	9258289.649
P6	P6 – P7	40.88	166°21'45"	635609.211	9258304.228
P7	P7 – P8	29.77	170°52'50"	635629.901	9258339.488
P8	P8 – P9	21.42	167°34'25"	635640.711	9258367.228
P9	P9 – P10	47.49	170°34'17"	635644.011	9258388.387
P10	P10 – P11	45.38	174°36'3"	635643.541	9258435.877
P11	P11 – P1	111.43	93°18'38"	635638.821	9258481.006



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

**Parte B****U.C 25815****Partida Registral: 02270247**

CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS 84 – PARTE A PARTIDA REGISTRAL					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 – P2	30.01	88°58'50"	635639.651	9258488.536
P2	P2 – P3	35.54	164°17'32"	635638.031	9258518.496
P3	P3 – P4	52.85	170°30'12"	635645.791	9258553.175
P4	P4 – P5	67.02	165°39'33"	635665.681	9258602.135
P5	P5 – P6	43.05	179°40'42"	635674.741	9258668.544
P6	P6 – P7	4.06	98°34'34"	635680.321	9258711.233
P7	P7 – P8	47.41	168°19'23"	635676.421	9258712.353
P8	P8 – P9	19.48	178°32'33"	635634.442	9258734.393
P9	P9 – P10	9.49	166°33'2"	635617.432	9258743.883
P10	P10 – P11	10.07	174°13'35"	635610.452	9258750.303
P11	P11 – P12	53.56	175°53'35"	635603.762	9258757.833
P12	P12 – P13	20.32	179°4'17"	635565.412	9258795.222
P13	P13 – P14	35.82	174°4'41"	635550.633	9258809.172
P14	P14 – P15	14.88	173°1'8"	635522.183	9258830.942
P15	P15 – P16	24.38	179°47'2"	635509.353	9258838.482
P16	P16 – P17	22.02	179°44'7"	635488.293	9258850.752
P17	P17 – P18	25.14	170°25'42"	635469.324	9258861.922
P18	P18 – P19	11.05	175°1'33"	635450.084	9258878.102
P19	P19 – P20	7.88	157°59'12"	635441.274	9258885.922
P20	P20 – P21	10.08	171°27'29"	635439.204	9258893.171
P21	P21 – P22	4.49	164°38'51"	635436.694	9258902.941
P22	P22 – P23	6.76	171°29'4"	635434.464	9258906.841
P23	P23 – P24	11.85	169°28'49"	635430.274	9258912.151
P24	P24 – P25	14.04	179°46'56"	635421.354	9258919.961
P25	P25 – P26	36.22	176°31'10"	635410.755	9258929.171
P26	P26 – P27	46.93	35°33'27"	635382.025	9258951.221
P27	P27 – P28	180.19	179°53'25"	635395.695	9258906.331
P28	P28 – P29	261.25	179°33'16"	635447.854	9258733.863
P29	P29 – P1	114.30	105°11'49"	635525.423	9258484.396

*Fuente: Cuadro N° 01 de la DIA*

Asimismo, se adjunta en el anexo N° I, la partida registral del terreno el Plano de ubicación del proyecto a escala visible.

La propiedad se encuentra inscrita en la partida N° 90021443 con una extensión de 25.65368 ha y la partida N° P03073943, con un área de 28,285.66 m2 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, la misma que se encuentra adjunta en el Anexo N° 01 Documentos generales literal b) Partidas Registrales de la DIA.

**2.1.7 Alcance del proyecto**

Según se informa en la DIA, el proyecto Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", cuenta con una zonificación de Área Pre Urbana: como consecuencia su Clasificación de Uso de Suelo corresponde a Suelo Urbano, conforme se puede verificar en el siguiente cuadro, la misma que según lo indicado por el administrado se encuentra aprobado en el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2023.

Partida Electrónica	Área (ha)	Nombre del predio
Partida N°02270247	6.27	Predio La Parra
Partida N°02270248	1.52	Predio La Parra

El administrado adjunta los Certificados de zonificación y vías N° 251-2024 y Certificado de zonificación y vías N° 252-2024, el anexo II de la DIA.

Según el RNE, la norma TH.010, el artículo 7 nos indica que las Urbanizaciones pueden ser de diferentes tipos, los cuáles se establecen en función a tres factores concurrentes:

- Densidad máxima permisible;
- Calidad mínima de obras y
- Modalidad de ejecución.

La habilitación Urbana Santa Fe del Valle es del Tipo R4, corresponde a una habilitación urbana con construcción simultánea.

**Cuadro N° 02: Tipo de vivienda según diseño**

Tipo	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Tipo de vivienda
1	450 m <sup>2</sup>	15 ml	Unifamiliar
2	300 m <sup>2</sup>	10 ml	Unifamiliar
3	160 m <sup>2</sup>	8 ml	Unifam / multifam
4	90 m <sup>2</sup>	6 ml	Unifam / multifam
5	(*)	(*)	Unifam / multifam
6	450 m <sup>2</sup>	15 ml	Multifamiliar

Conforme el artículo 10, de acuerdo a su tipo, la habilitación urbana Santa Fe del Valle cumplirá con los aportes de acuerdo al siguiente cuadro (Tipo 4):

**Cuadro N° 03: Cuadro de aportes según tipo de vivienda**

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

Fuente: Expediente técnico del proyecto

### Características de las obras

La Habilitación Urbana Nueva Santa Fe del Valle corresponde a la modalidad B, conteniendo las siguientes características. El Proyecto de Habilitación Urbana Nueva corresponde construcción de pista de asfalto, veredas de concreto simple, conexión domiciliar de agua potable, desagüe, energía eléctrica con redes públicas y domiciliarias y servicio de telefonía a nivel público de acuerdo a las políticas del concesionario.

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín  
y Ayacucho"

**Cuadro N° 04: Características de las obras**

TIPO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	CONCRETO	CONCRETO	CONEXIÓN	CONEXIÓN	PÚBLICA Y	PÚBLICO
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
E	AFIRMADO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SEPTICO	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
F	DISEÑO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SEPTICO	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

Fuente: Expediente técnico del proyecto

### Aportes Reglamentarios

El proyecto Santa Fe del Valle tiene los siguientes Aportes Reglamentarios:

**Cuadro N° 05: Aportes reglamentarios**

Área de Aportes	RNE		Proyecto	
	%	Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )
Recreación pública	8%	5,374.30	8%	5,374.60
Educación	2%	1,343.58	2%	1,343.58
Otros fines	3%	2,015.36	3%	2,015.38

Fuente: Expediente técnico del proyecto

### Parques

El Área de parque, está conformado por el aporte de recreación pública y está constituido por 3 parques con una superficie total de 5,374.00 m<sup>2</sup>.

**Cuadro N° 06: Parques**

Parque	Manzana	Área
1	B	1,620.00
2	I	1,968.60
3	F	1,786.00
Total		5,374.60

### Cuadro General de Áreas:

La "Habilitación Urbana Nueva Santa Fe del Valle" plantea el siguiente cuadro general de áreas:

**Cuadro N° 07: Cuadro general de áreas**

Resumen de áreas			
	N° lotes	Área (m <sup>2</sup> )	%
Partida 02270247		62,700.00	
Partida 02270248		15,200.00	
Área bruta de terreno		77,900.00	
Área afectada por vías		10,721.19	
Área del proyecto		67,178.81	100
Área útil de viviendas	408	40,328.67	60
Parques y jardines	3	5,374.60	8
Educación	1	1,343.58	2
Otros fines	2	2,015.38	3
Pistas y veredas		18,116.58	27
Total	414		100

### Lotización y manzaneo

El proyecto comprende 414 lotes en total distribuidos en 16 manzanas, de los cuales solo 408 lotes serán para viviendas.

**Cuadro N °08: Lotes del proyecto por manzanas**

Manzana	Área Total por manzana	Número de lotes
"A"	2,223.25	24
"A-1"	2,820.74	26
"B"	4,972.60	32
C	3,240.00	35
C-1	1,178.35	13
D	3,150.00	32
E	4,605.85	47
F	2,469.01	7
G	3,240.00	36
H	4,899.12	51
I	4,880.71	28
J	3,240.00	36
K	1,076.19	9
L	2,598.78	14
M	2,743.72	22
N	1,724.65	2
Total	49,062.96	414

Fuente: Expediente técnico del proyecto

### Electricidad

Comprende la instalación de estructuras de concreto armado biposte (dos postes), que serán utilizados para instalar 3 transformadores con una potencia máxima de 250 KVA que dará la potencia a toda la habilitación para lo cual se hará uso de un camión grúa y materiales eléctricos, así como también postes prefabricados.

El administrado ha proyectado una máxima demanda de 285,99 KW, asimismo, se cuenta con el Certificado de Factibilidad mediante el documento ENSA-GT-APG-0270-2022 (Exp. 20220212003456).

#### 2.1.8 Plazo de ejecución:

El administrado refiere en la DIA que el periodo de tiempo de ejecución para la habilitación urbana es **de un total de 6 meses, en una sola etapa.**

## 2.2 Línea base del área de influencia del proyecto

### 2.2.1 Área de Influencia

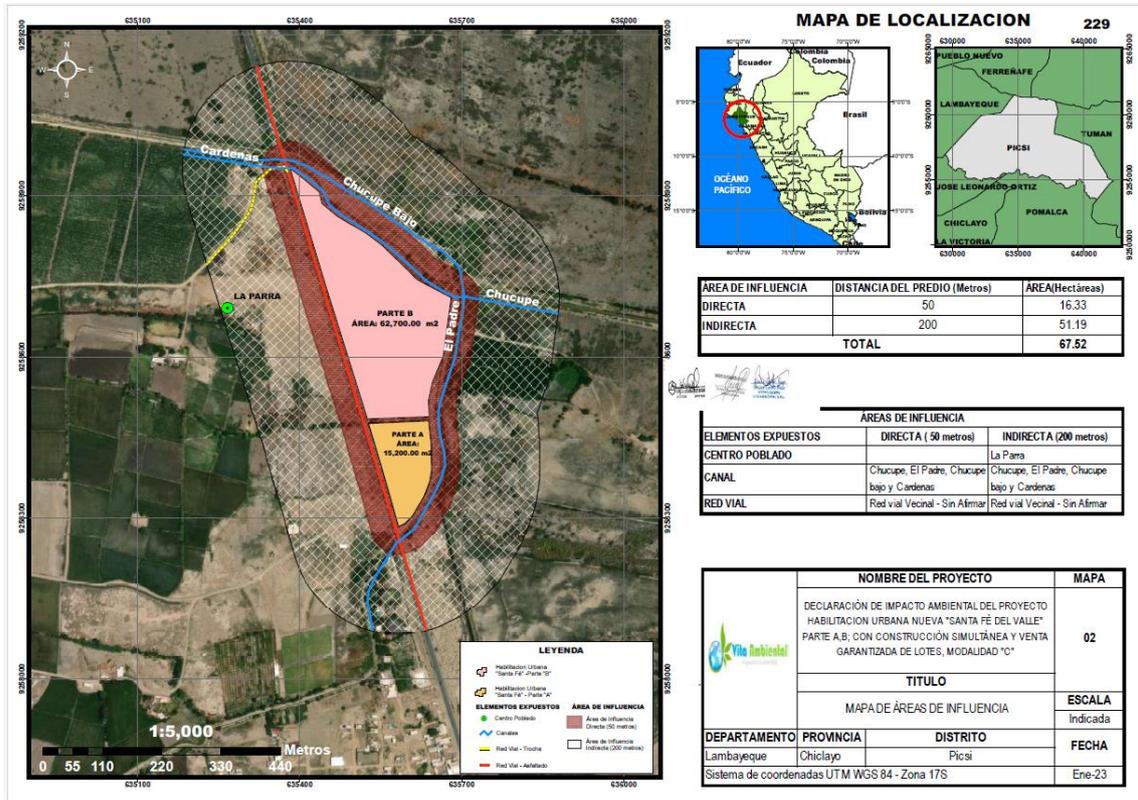
El Área de Influencia Directa (AID) se ha definido en la DIA, como aquella área que será ocupado de forma permanente o temporal durante la construcción y operación de la habilitación urbana, por lo que se considera el área del terreno y 50 metros alrededor, abarcando una extensión de 16.33 Ha.



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

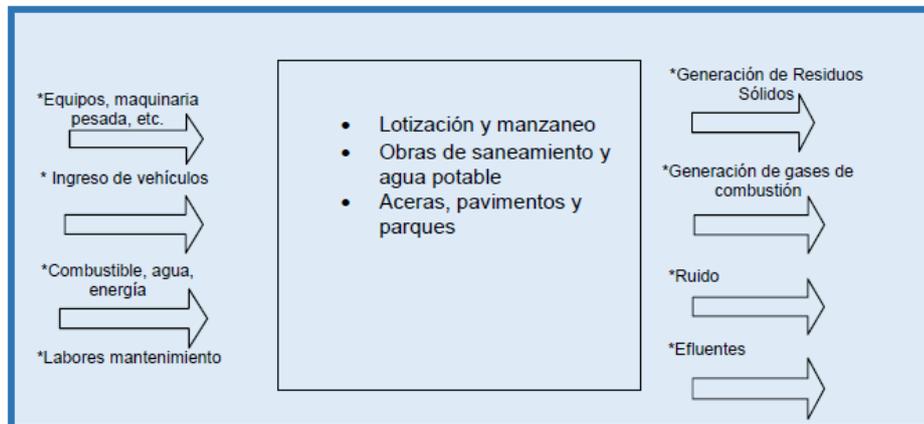
El Área de Influencia Indirecta (AII), se ha definido en la DIA, como aquella área donde los efectos de la habilitación urbana se ejercerán en forma indirecta, por lo que se considera aproximadamente 200 metros alrededor del proyecto, obteniendo una extensión de 51.19 Ha.



Fuente: Anexo II de la DIA

A continuación, se muestra el diagrama de flujo de la etapa de construcción del proyecto presentado por el administrado, en el cual se evidencia que **algunas de las actividades previstas son "lotización y manzaneo, obras de saneamiento y agua potable, aceras, pavimentos y parques"**.

Gráfico N° 01: Diagrama de flujo del proceso constructivo del proyecto





### III. Análisis Técnico

- 3.1 El artículo 3<sup>1</sup> de la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental (en adelante, **Ley del SEIA**); dispone lo siguiente:

*"No podrá iniciarse la ejecución de proyectos ni actividades de servicios y comercio referidos en el artículo 2 y ninguna autoridad nacional, sectorial, regional o local podrá aprobarlas, autorizarlas, permitir las, concederlas o habilitarlas si no cuentan previamente con la certificación ambiental contenida en la Resolución expedida por la respectiva autoridad competente".*

- 3.2 El artículo 18 del Reglamento de la Ley del SEIA dispone que se someten a evaluación ambiental, entre otros, los nuevos proyectos que sean susceptibles de generar impactos ambientales negativos significativos, los cuales se encuentran señalados en el Listado de Inclusión. De forma concordante, el segundo párrafo del artículo 20 del citado Reglamento agrega que los proyectos que comprende el SEIA se encuentran en el Listado de Inclusión.
- 3.3 Como se indica, el **Listado de Inclusión** vigente detalla los proyectos de inversión del sector Vivienda, cuyos titulares deben contar con Certificación Ambiental respectiva, previamente al inicio de obras, conforme a lo siguiente:

#### Listado de inclusión de proyectos de habilitación urbana a cargo del MVCS

RUBRO	TIPO DE PROYECTOS
VIVIENDA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Habilitaciones urbanas</b> de tipo residencial en terrenos ganados al mar e integrados al área urbana.</li> <li>2. <b>Habilitaciones urbanas</b> de tipo residencial a ejecutarse en zonas que no cuenten con conexión a la red pública de agua potable y/o de alcantarillado, por lo que contempla soluciones para la dotación de agua potable y/o tratamiento y disposición final de aguas residuales.</li> <li>3. <b>Habilitaciones urbanas</b> de tipo residencial en zonas de amortiguamiento, en Áreas de Conservación Regional, en ecosistemas frágiles.</li> <li>4. <b>Habilitaciones urbanas</b> de tipo residencial cuyo estudio de mecánica de suelos determine la necesidad de implementar obras de drenaje de aguas subterráneas o subsuperficiales e impermeabilización del terreno debido a su nivel freático.</li> <li>5. <b>Habilitaciones urbanas</b> de tipo residencial en laderas.</li> </ol>

- 3.4 Ahora bien, conforme a los artículos 1 y 2 del Decreto Supremo N° 015-2021-VIVIENDA, "Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Protección Ambiental para proyectos vinculados a las actividades de Vivienda, Urbanismo, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2012-VIVIENDA", se aprobó la clasificación anticipada de proyectos del sector Vivienda para lo que se incorporó el Anexo III "Clasificación anticipada de proyectos que presentan características comunes o similares de competencia del sector Vivienda" (en adelante, **Anexo III**); y se dispone que el titular de un proyecto de inversión que cuente con clasificación anticipada debe elaborar el Estudio Ambiental correspondiente, y presentarlo a la Autoridad Competente para su revisión y evaluación, no estando sujeto al procedimiento de clasificación ambiental.
- 3.5 Por otro lado, de acuerdo a la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, son proyectos de habilitación urbana

<sup>1</sup> Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo 1078, publicado el 28 de junio del 2008.



los que consisten en convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública. A partir de dicha definición, dichos proyectos consisten en:

- a) Preparación del terreno, se realizan las siguientes actividades: desbroce, **limpieza del terreno**, demolición, cortes y/o rellenos, drenajes, excavación, nivelación, compactación, cimentación de taludes, **trazado**; como consecuencia se efectúa la movilización de equipos y maquinaria<sup>2</sup>.
- b) Instalación de obras de saneamiento.
- c) Instalación de **infraestructura eléctrica**
- d) Instalación de obras de comunicación /telefonía
- e) Habilitación de pistas y veredas.
- f) Habilitación de **áreas recreativas (parques)**.

- 3.6 En relación con el procedimiento iniciado, conforme a la información presentada que es resumida en el numeral 2.1.7 de este informe, **el Proyecto incluye su propia solución para dotación de agua potable, al no poder conectarse a la red pública de agua administrada por el prestador de servicios de saneamiento**; por lo que el Proyecto debió contar con la Certificación Ambiental previo al inicio de obras, por estar subsumido en el supuesto del Listado de Inclusión: **"2. Habilitaciones urbanas de tipo residencial a ejecutarse en zonas que no cuenten con conexión a la red pública de agua potable y/o de alcantarillado, por lo que contempla soluciones para la dotación de agua potable y/o tratamiento y disposición final de aguas residuales"**.
- 3.7 En ese sentido, el Proyecto se subsume en el supuesto de la tipología 2.1 del Anexo III al consistir en una habilitación urbana que requiere un pozo subterráneo para contar con agua potable, sin recurrir a desalación de agua de mar. Adicionalmente, el proyecto no requiere obras de drenaje de aguas freáticas durante el proceso constructivo. En ese sentido, para el Proyecto **correspondía desarrollar y presentar un estudio de Categoría I - Declaración de Impacto Ambiental, previo al inicio de obras.**
- 3.8 Sobre el particular, de la revisión de la información presentada en relación al Proyecto, se ha evidenciado lo siguiente:
- 3.8.1 En base a la información proporcionada en el expediente que contiene la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", se ha realizado la georreferenciación de las coordenadas indicadas, a través de la aplicación Google Earth, y se evidencia que se encuentra ubicado en el distrito de Picsi, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque y se han ejecutado componentes para el desarrollo de la mencionada Habilitación Urbana.
- 3.8.2 En ese sentido se solicitó a la profesional analista de la Dirección General de Asuntos Ambientales de la región Lambayeque que realice una visita de campo, quien luego de haber realizado la mencionada visita remite el Informe N° D00035-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-LCL, en donde señala que se ha realizado la constatación de estado actual del proyecto "Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C"; donde se evidencia que, presenta suelo habilitado y construcciones como: pórtico de ingreso, área de vigilancia, **cancha de**

<sup>2</sup> De acuerdo al literal A, del numeral II.2.1 del Informe Técnico Legal N° 007-2019-VIVIENDA/VMCS-DGAA al cual se le asignó la Hoja de Trámite N° 95006-2019, remitido al Ministerio del Ambiente para los fines de la actualización del Listado de Inclusión y que llevó a la emisión de la Resolución Ministerial N° 023-2020-MINAM.

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

**fulbito con grass, parque articulado con accesos peatonales (veredas), arborización sombrosa de uso público, así como, estructuras de concreto armado para redes eléctricas (postes de luz), con lo cual se habría iniciado obras antes del trámite de la certificación ambiental-**

### Capturas de pantalla de Google Earth



3.8.3 Asimismo, en el mencionado informe se menciona lo siguiente:

- Se aprecia construcción de zonas recreativas como:

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- Cancha de fútbol con Grass.
- Parque articulado con accesos peatonales (veredas) y arborización sombrosa



- La habilitación cuenta con estructuras de concreto armado centrifugado para redes eléctricas (postes de luz), tal como se muestra en las siguientes fotografías:



3.8.4 Sobre el particular, como se indicó en el numeral 3.5 del informe, entre las actividades relacionadas con la habilitación urbana se encuentran la habilitación de áreas recreativas (parques); al respecto, el administrado declaró en la DIA presentada, que ejecutaría el movimiento de tierras, remoción y eliminación de tierras y escombros, lotización y manzaneo, obras de agua y saneamiento, aceras, pavimento y parques, lo que se reflejaba en su respectivo diagrama de flujo de la etapa de construcción.

3.8.5 Por lo que, como resultado de la revisión de la Google Earth, así como lo contenido en el Informe N° D00035-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-LCL; se recabaron medios probatorios (imágenes) que evidencian la construcción de parte de los componentes de la habilitación urbana, como pórtico de ingreso, áreas verdes, parque articulado con accesos, veredas, canchas deportivas.



- 3.9 En ese sentido el Informe N° D00035-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-LCL, contiene las imágenes del avance de obras del proyecto y se aprecia que dichas actividades fueron ejecutadas sin haber obtenido la Certificación Ambiental de la habilitación urbana, lo que contraviene el artículo 3 de la Ley del SEIA, previamente citado, así como el artículo 15 del Reglamento de la Ley del SEIA que establece:
- "(...) Toda persona natural o jurídica, de derecho público o privado, nacional o extranjera, que pretenda desarrollar un proyecto de inversión susceptible de generar impactos ambientales negativos de carácter significativo, que estén relacionados con los criterios de protección ambiental establecidos en el Anexo V del presente Reglamento (incluye sus actualizaciones) y los mandatos señalados en el Título II, debe gestionar una Certificación Ambiental ante la Autoridad Competente que corresponda, de acuerdo con la normatividad vigente y lo dispuesto en el presente Reglamento (...)"
- 3.10 Debe además precisarse que, respecto de la actividad "Movimiento de tierras (remoción y eliminación de tierras y escombros), así como la habilitación de áreas recreativas (parques) con accesos peatonales (veredas) y arborización sombrosa cancha de fútbol con Grass estructuras de concreto armado centrifugado para redes eléctricas (postes de luz) dado que diversos componentes ya se encuentran ejecutados, ya no es factible proponer medidas de manejo y protección, entre ellas el monitoreo de calidad de aire y ruido, cuyo impacto es más intenso en la etapa de la actividad constructiva de la habilitación urbana; así como tampoco proponer un plan de manejo de residuos para el material de descarte y demás que se generan producto del movimiento de tierras (almacenamiento, valorización y/o disposición final) y otros residuos que se generan durante esta actividad, todo lo cual debe formar parte del estudio ambiental preventivo.
- 3.11 En ese sentido, al no haberse presentado y aprobado la DIA antes del inicio de obras, no se tiene conocimiento de los impactos generados por la emisión de partículas en suspensión en el aire durante el movimiento de tierra realizado, así como tampoco de los efectos del ruido ambiental generado en dicha actividad, que conforme indica el administrado en la línea de base de la DIA, cumplieran los ECA establecidos en la normatividad nacional; como tampoco se sabe si se cumplió con el correcto manejo de residuos como el material de descarte en el movimiento de tierras, por lo que, la autoridad no ha podido evaluar las medidas ambientales correspondientes, debido a que estas obras preliminares ya fueron ejecutadas y concluidas.
- 3.12 Conforme a los medios probatorios recabados, se conoció que el titular del proyecto inició actividades constructivas de la denominada Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", sin contar con la Certificación Ambiental respectiva.
- 3.13 Al respecto, es preciso señalar que, la DIA es un instrumento de gestión ambiental de carácter preventivo, asimismo, la certificación ambiental se otorga previo al inicio de la ejecución del proyecto. En tal sentido, en el presente caso, al tener conocimiento que el titular del proyecto inició con las actividades constructivas sin contar previamente con certificación ambiental debidamente otorgada por la Dirección General de Asuntos Ambientales, contraviniendo de esta manera lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente; no corresponde continuar con el procedimiento de evaluación ambiental de la DIA y se recomienda declarar la improcedencia de dicho estudio ambiental tomando en consideración lo advertido por la DEIA.



#### IV. Análisis Legal

- 4.1 Los literales c) y e) del artículo 95 del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del MVCS<sup>3</sup>, establecen que la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental (DEIA) tiene entre sus funciones evaluar y proponer la aprobación de los estudios ambientales de los proyectos de inversión sujetos al SEIA, así como, otras funciones que le encargue el Director(a) General de Asuntos Ambientales en materia de su competencia.
- 4.2 En esa línea, la DGAA como autoridad administrativa del procedimiento de evaluación tiene entre sus deberes, el actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones; desempeñar sus funciones siguiendo los principios del procedimiento administrativo previstos en el Título Preliminar del TUO de la LPAG; resolver explícitamente todas las solicitudes presentadas, salvo en aquellos procedimientos de aprobación automática<sup>4</sup>.
- 4.3 Cabe mencionar que, el numeral 1.7 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, dispone sobre el **Principio de presunción de veracidad**, que, en la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman; esta presunción admite prueba en contrario. En concordancia, el artículo 61 del RPA señala que todos los documentos que se presenten o sean parte de alguno de los procedimientos administrativos del Sector, tienen el carácter de Declaración Jurada; de comprobarse su alteración o falta de veracidad, estarán sujetos a los procesos administrativos y judiciales que determina la Ley.
- 4.4 En complemento del citado principio, durante el procedimiento administrativo la autoridad administrativa en aplicación del **Principio de Verdad Material** establecido en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.
- 4.5 Respecto del alcance de los principios mencionados, la Corte Suprema de Justicia de la República mediante la SENTENCIA CASACIÓN N.º 18314-2021 LIMA, señaló que, *"Por el principio de presunción de veracidad, en todo procedimiento administrativo debe presumirse que los documentos presentados y las declaraciones juradas formuladas por los administrados se encuentran con arreglo a ley y responden a la verdad de los hechos que afirman; sin embargo, dicha presunción de veracidad no tiene un carácter absoluto, dado que la sola existencia de una prueba en contra de lo afirmado por el administrado en las declaraciones juradas o de lo indicado en los documentos presentados, obliga a la administración pública a abandonar la precitada presunción administrativa.(...) En virtud del principio de verdad material, las actuaciones probatorias de las autoridades administrativas deben estar dirigidas a la identificación y comprobación de los hechos reales producidos y a constatar la realidad, independientemente de cómo dichos hechos hayan sido alegados y, en su caso, probados por los administrados participantes en el procedimiento. En sentido inverso, este principio pretende que la probanza actuada en el procedimiento permita distinguir cómo en realidad ocurrieron los hechos (verdad real o material), de lo que espontáneamente pueda aparecer en el expediente de acuerdo a las pruebas presentadas por los administrados"*.

<sup>3</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA

<sup>4</sup> Manual sobre el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (2021). Segunda Edición. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.



- 4.6 El numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, dispone que la regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. Al respecto, el numeral 5 del artículo 427 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por la Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, y sus modificatorias (en adelante, CPC), establece que el procedimiento puede ser concluido por la declaración de improcedencia en caso que: *"el petitorio fuese jurídica o físicamente imposible"*.
- 4.7 Sobre ello, el jurista Alberto Hinostroza Minguez<sup>5</sup>, en relación a la improcedencia de la demanda por ser el petitorio jurídica o físicamente imposible, menciona que, *"de conformidad con lo dispuesto en el inciso 6) del artículo 427 del Código Procesal Civil, el Juez declarará improcedente la demanda cuando el petitorio fuese jurídicamente imposible, al no adecuarse o no guardar correspondencia con el marco legal existente o ser contrario o incompatible con éste"*.
- 4.8 El artículo 3 de la Ley del SEIA, establece la obligatoriedad de la certificación ambiental, señalando que **no podrá iniciarse la ejecución de proyectos ni actividades de servicios y comercio referidos en el artículo 2 y ninguna autoridad nacional, sectorial, regional o local podrá aprobarlas, autorizarlas, permitirles, concederlas o habilitarlas si no cuentan previamente con la certificación ambiental contenida en la Resolución expedida por la respectiva autoridad competente.**
- 4.9 El artículo 3 del Reglamento de la Ley del SEIA, considera como una de los principios del SEIA el Principio de Indivisibilidad, disponiendo que la evaluación del impacto ambiental se realiza de manera integral e integrada sobre políticas, planes, programas y proyectos de inversión, comprendiendo de manera indivisa todos los componentes de los mismos. Asimismo, implica la determinación de medidas y acciones concretas, viables y de obligatorio cumplimiento para asegurar de manera permanente el adecuado manejo ambiental de dichos componentes, así como un buen desempeño ambiental en todas sus fases.
- 4.10 En ese sentido, el artículo 24 del citado Reglamento señala que, de conformidad con el Principio de Indivisibilidad previsto en el artículo 3, las infraestructuras y otras instalaciones que requieran un estudio ambiental de acuerdo con el Listado de Inclusión señalado en el Anexo II, que se localicen al interior de una concesión, lote o área productiva de un proyecto de inversión, constituyen un componente auxiliar del mismo, por lo que deben ser evaluadas como parte del estudio ambiental del proyecto de inversión o de sus modificaciones, sin perjuicio de lo establecido en las normas especiales de la materia.
- 4.11 Asimismo, de acuerdo al Anexo I del Reglamento de la Ley del SEIA, la Certificación Ambiental consiste en la resolución emitida por la autoridad competente a través de la cual se aprueba el instrumento de gestión ambiental (DIA, EIA-sd o EIA-d), certificando que el proyecto propuesto ha cumplido con los requisitos de forma y fondo establecidos en el marco del SEIA. Asimismo, la certificación ambiental establece las obligaciones que debe cumplir el titular para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los impactos ambientales negativos generados.
- 4.12 Considerando el marco legal mencionado, el objeto de la solicitud presentada de evaluación de la DIA del proyecto de habilitación urbana según el documento de la referencia (petitorio), resulta jurídicamente imposible al no adecuarse o guardar correspondencia con el régimen legal vigente que habilita a emitir Certificación Ambiental para un proyecto bajo competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento comprendido en el SEIA; toda vez que, se habría iniciado la ejecución de los componentes del proyecto Habilitación Urbana "Nueva Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", por lo tanto no es viable la aprobación de la DIA requerida por el administrado.

<sup>5</sup> Hinostroza, A. (2010). Derecho Procesal Civil VII: Procesos de Conocimiento. Lima: Jurista Editores.

**PERÚ**Ministerio de Vivienda,  
Construcción y SaneamientoViceministerio de  
Construcción y SaneamientoDirección General de  
Asuntos AmbientalesDirección de Evaluación de  
Impacto Ambiental*"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"**"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

- 4.13 Adicionalmente, cabe destacar que, de acuerdo a los medios probatorios recabados y descritos en los numerales 3.8.1, 3.8.2 y 3.8.3 del presente informe, el proyecto de habilitación urbana cuenta con componentes ya ejecutados (inició obras) sin contar previamente con certificación ambiental, por lo cual no le correspondería un instrumento de gestión ambiental de tipo preventivo.
- 4.14 En ese sentido, de acuerdo a lo expuesto en el presente informe, se propone que la DGAA proceda a concluir el procedimiento administrativo en el estado en que se encuentra, de conformidad con el numeral 5 del artículo 427 del CPC, aplicado al presente caso en forma supletoria, de acuerdo al numeral 1.2 del Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444; debido a que es imposible jurídicamente emitir la Certificación Ambiental al proyecto, toda vez que, se determinó el inicio de la ejecución de las obras del proyecto sin contar previamente con la Certificación Ambiental, inobservando lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley del SEIA. Dicho pronunciamiento deberá ser contenido en la respectiva resolución directoral emitida por la DGAA.

## V. Conclusiones

- 5.1 La empresa SANTAFE GRUPO INMOBILIARIO S.A.C, solicitó a través de la mesa de partes virtual del MVCS la evaluación de la DIA, a fin de obtener la Certificación Ambiental respectiva para el proyecto Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C".
- 5.2 En ese entendido, de acuerdo con la información presentada por el administrado, contrastada con la revisión en Google Earth y el Informe N° D00035-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-LCL sobre la verificación del estado actual del proyecto; se evidencia que la habilitación urbana para uso residencial "Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C", cuenta con ejecución de obras del proyecto sin contar previamente con la Certificación Ambiental, por lo cual no le correspondería un instrumento de gestión ambiental de tipo preventivo.
- 5.3 Finalmente, estando el procedimiento en trámite, corresponde que la Dirección General de Asuntos Ambientales emita Resolución Directoral que declare su improcedencia en el marco del artículo 427 del CPC, aplicado al presente caso en forma supletoria, de acuerdo con el numeral 1.2 del Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444; por ser imposible jurídicamente emitir la Certificación Ambiental para un proyecto que cuenta con obras iniciadas en ejecución, debido a que contraviene el marco legal vigente.

## VI. Recomendaciones

- 6.1 Se recomienda que la DGAA emita la Resolución Directoral que declare Improcedente la solicitud de evaluación de la DIA del proyecto Habilitación Urbana Nueva "Santa Fe del Valle" parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C" por inicio de obras sin Certificación Ambiental, de conformidad con el artículo 427 del CPC, aplicado al presente caso en forma supletoria, de acuerdo con el numeral 1.2 del Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444.
- 6.2 Notificar a la administrada, la Resolución Directoral que declara Improcedente la solicitud de evaluación de la DIA del citado proyecto y disponer su publicación en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 6.3 Se recomienda hacer de conocimiento la citada Resolución a la Municipalidad Provincial de Chiclayo, para que actúe en marco de sus funciones, toda vez que el titular no cuenta de manera





PERÚ

Ministerio de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento

Viceministerio de  
Construcción y Saneamiento

Dirección General de  
Asuntos Ambientales

Dirección de Evaluación de  
Impacto Ambiental

*"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"*

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

previa a la construcción con la Certificación Ambiental del proyecto, de acuerdo a lo establecido en las normas de la materia.

- 6.4 Se recomienda remitir copia de la citada Resolución a la Dirección de Gestión Ambiental, para que actúe en marco de sus funciones de acuerdo a lo establecido en las normas de la materia.

Es todo lo que podemos informar al respecto.

Atentamente,

Firmado digitalmente por

**JUAN PABLO CARRERA LUQUE**

DIRECTOR

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Firmado digitalmente por

**MARÍA DEL ROSARIO QUIROZ RAMÍREZ**

COORDINADORA LEGAL

Firmado digitalmente por

**LUZ MILAGROS INGA EGOAVIL**

ESPECIALISTA AMBIENTAL - DEIA

Firmado digitalmente por

**ALEXANDER LUNAREJO CCOLLQUE**

ESPECIALISTA LEGAL - DEIA

JPCL/mrq/lmie/alc





PERÚ

Ministerio de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento

Viceministerio de  
Construcción y Saneamiento

Dirección General de  
Asuntos Ambientales

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín  
y Ayacucho"

San Isidro, 18 de Octubre de 2024

## CARTA N° -2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA

Señor

**DELMER QUISPE JULCA**

Gerente General

**SantaFe Grupo Inmobiliario S.A.C.**

Av. Sáenz Peña 1428

Lambayeque. –

Asunto: Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto: Habilitación Urbana Nueva Santa Fe del Valle parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C".

Referencia: a) CARTA N° 001-2023-VIVIENDA-SANTA FE, H.T. N° 00012873-2023  
b) CARTA N° 006-2024-VIVIENDA-SANTA Fe  
Expediente N° MP000020240016571

### De nuestra consideración:

Tengo a bien dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, sobre su solicitud de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto: Habilitación Urbana Nueva Santa Fe del Valle parte A, B; con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, modalidad "C".

Al respecto, se remite la Resolución Directoral que declara la improcedencia del procedimiento iniciado con Hoja de Trámite N° 00012873-2023, así como el Informe N° D00045-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA-DEIA de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, para conocimiento y fines pertinentes.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Firmado digitalmente por

**MARIBEL CANCHARI MEDINA**

DIRECTORA GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS AMBIENTALES

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS AMBIENTALES

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

MCM/JPCL/Imie

C.C.: -Municipalidad Provincial de Lambayeque  
-MARLENE BEATRIZ MASSA LOVERA - Dirección de Gestión Ambiental  
-JUAN MANUEL RENGIFO NAKAMA - Dirección General de Asuntos Ambientales



Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La verificación puede ser efectuada a partir del 18-10-2024. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412; Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SGTD.  
URL: <https://sgd.vivienda.gob.pe/verifica/doc>  
CVD: 0000 0019 9671 1669

