

**MODIFICACION ESPECIFICA DE LA
ZONIFICACION**

ABRIL 2024

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

I. INTRODUCCION

II. ASPECTOS GENERALES

1. GENERALIDADES Y MARCO LEGAL:
 - 1.1. GENERALIDADES:
 - 1.2. MARCO LEGAL:
2. ESTADO ACTUAL:
3. OBJETIVOS:
 - 3.1. OBJETIVOS GENERALES:
 - 3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

III. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. UBICACIÓN DEL TERRENO:
 - 1.1. COORDENADAS UTM:
 - 1.2. AREA Y PERIMETRO DEL TERRENO:
 - 1.3. LINDERO Y PERIMETRICO DEL TERRENO:
 - 1.4. ACCESOS:
2. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL TERRENO:
 - 2.1. PROPUESTA DE USO DE TOTALIDAD DE LA PARCELA:
 - 2.2. PROPUESTA DE ESQUEMA VIAL:
 - 2.2.1. VÍAS EXISTENTES:
 - A.- CAMINO DE ACCESO:
 - B.- RED VIAL NACIONAL PANAMERICANA NORTE:
 - 2.2.2. PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA:
3. IMPACTO QUE GENERAN LAS MODIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN EN EL PLAN ACTUAL Y SUS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN FÍSICA:
 - 3.1. IMPACTO QUE GENERAN LAS MODIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE
 - 3.1.1. COMPONENTE FÍSICO - ESPACIAL
 - 3.1.2. COMPONENTE VIAL
 - 3.2. ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN
 - 3.2.1. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA
 - 3.2.2. IMPLICANCIAS EN SU ENTORNO Y ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS.
 - A DEFINICIÓN GENERAL DEL IMPACTO
 - B ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LOS VECINOS
 - 3.2.3. CRITERIOS E INDICADORES DE IMPACTO

3.3. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN

3.3.1. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR URBANO

3.3.2. ACCESO A EQUIPAMIENTOS URBANOS

3.3.3. ARTICULACIÓN URBANA DEL ÁREA

3.4. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

4. CODICIONES DE SERVICIO Y FACTIBILIDAD

5. DE LA CERTIFICACIÓN POR SUNARP Y SU CONDICION GEOGRAFICA SIN SUPERPOSICIÓN.

6. COMPATIBILIDAD DE USOS CON LA ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

IV. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO

V. PLANOS

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

MODIFICACION ESPECIFICA DE LA ZONIFICACION

ABRIL 2024

PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA EFECTIVA

I. INTRODUCCION

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

I. INTRODUCCION

- La presente memoria describe la Propuesta de la Modificación Especifica de la zonificación del predio ubicado en Predios Rurales Predio San José UC B-14 – Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad.
- A la fecha la Municipalidad de Virú cuenta con Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 del Distrito de Virú 2020-2030 y el predio cuenta con zonificación **ZONA PRE URBANA-PU** por ello es necesario la modificación de zonificación para que pueda servir de soporte al crecimiento urbano.
- En la presente memoria descriptiva se describen las características del predio, así como las diversas normas de carácter nacional y local que regulan los procesos que implican el desarrollo urbano. Finalmente se hace la propuesta de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN zonificación y la propuesta de integración a la zonificación aprobada en el PDU de Viru..

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

II. ASPECTOS GENERALES

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

1. GENERALIDADES Y MARCO LEGAL:

1.1. GENERALIDADES:

- LA EMPRESA A&CL CONTRATISTAS SAC. Gestiona un proyecto de HABILITACIÓN URBANA CON CONSTRUCCION SIMULTANEA, DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EDIFICADA DENTRO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO promovido por el MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION. Para este fin cuenta con un terreno ubicado en Virú, PREDIOS RURALES PREDIO SAN JOSÉ UC B-14, el cual debe contar con una modificación específica de la zonificación tal y como lo indica la ley.
- La presente propuesta de modificación específica de la zonificación comprende un terreno de propiedad privada que frente al incremento constante de las ocupaciones poblacionales en sectores de la ciudad y ante el incremento de programas habitacionales de promoción de vivienda, es necesario su planificación y habilitar los terrenos para fines urbanos.
- Por ende, el presente, configura una propuesta de cambio de zonificación que sea compatible con los fines de el proyecto de viviendas de interés social.
- Es objeto del documento, solo y únicamente el cambio de zonificación puntual, mas no las condiciones de habilitación urbana que son merito de otras etapas del proyecto que se describe en el primer punto.

1.2. MARCO LEGAL:

- La ley orgánica de municipalidades, Ley N° 27972 norma “la organización, autonomía, competencia, funciones y recursos a las municipalidades”. Esta ley, conjuntamente con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible; exigen que los gobiernos locales ordenen sus espacios físicos de los centros poblados de su jurisdicción a través, de la formulación de los planes urbanos.
- A continuación, se describen los párrafos que ofrecen información sobre los fundamentos legales en que se sustenta el presente proyecto:
- La Constitución Política del Perú, en su Art. 195° inc. 6; establece que corresponde a la Municipalidad Provincial planificar el desarrollo integral y ordenamiento territorial de su circunscripción, formulando, aprobando, ejecutando y supervisando, entre otros, los planes de Desarrollo Urbano y Desarrollo Rural.

- LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES LEY N° 27972, según el artículo 73º, capítulo I, título V, de la ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 las municipalidades son competentes, entre otros, para:
 - a. Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial.
 - b. Promover permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital.
 - c. Promover, apoyar y ejecutar proyectos de inversión y servicios municipales.
 - d. Emitir normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente. Dependiendo del carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales se ejercen funciones específicas para pronunciarse sobre las siguientes materias:
 - 1. Organización del espacio físico - Usos del Suelo.
 - 2. Servicios públicos locales.
 - 3. Protección y conservación del ambiente.

- DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación urbana del Desarrollo Urbano Sostenible:
 - Artículo 122.- MODIFICACION DE LA ZONIFICACION
 - 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: Los Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo

- LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 - Artículo 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN:
Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley
 - TUPA Vigente de la Municipalidad Provincial de Virú.
 - Ley N° 29090 Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificatorias.
 - Tuo de la Ley N° 29090 y sus modificatorias en la Ley N°30494
 - D.S. 008-2013 Vivienda Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y de Edificación y sus modificatorias consideradas en el D.S. N°029-2019 Vivienda.
 - D.S. 002-2017 Vivienda Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

2. ESTADO ACTUAL:

- Propietario del Terreno o predio: EMPRESA A&CL CONTRATISTAS SAC
- La titularidad del terreno ubicado en Predios Rurales Predio San José UC B-14 –Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad., es propiedad de la empresa A&CL CONTRATISTAS SAC y se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 04015192 de la Zona Registral N° V sede Trujillo. Oficina Registral Trujillo.
- El terreno está ubicado en lo que actualmente es una zona de determinada como PRE URBANA, según el PDM vigente, las condicionantes específicas de esta zona Pre Urbana son:
 - Inserto y contenida es esta zona Pre Urbana encontramos varias poligonales determinadas como ZRE-4 que según el Plan son superficies especiales de reserva ambiental y específicamente son espacios debidamente delimitados considerados como Humedales.
 - Esta zona Pre Urbana se encuentra flaqueada con dos zonas tres zonas específicas, Zona Residencial Densidad Media (hacia el este y el norte), otras zonas adyacentes son dos macro manzanas de Comercio Zonal y de Otros Usos (ambas ubicadas hacia el nor-oeste de la Zona Pre Urbana.
 - Además, debemos anotar una última peculiaridad de esta zona Pre Urbana y es que de manera tangencial e insertándose ligeramente en la poligonal de la zona Pre Urbana, atraviesa una vía de carácter Nacional y que en la planificación aparece como la “Vía de evitamiento”, esta se encuentra al extremo nor este de la poligonal de la zona Pre Urbana.
- Una condicionante extra para los futuros procesos de habilitación y una condición importante para el cambio de zonificación de Pre Urbano a Zona Residencial de Media Densidad, es que cuenta a poca distancia con las redes de servicios básicos indispensables para brindar a la población viviendas dignas.

3. OBJETIVOS:

3.1. OBJETIVOS GENERALES:

Controlar el proceso en la gestión del uso de suelo a proponer para las futuras habilitaciones urbanas que garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, además, monitorear el proceso de crecimiento urbano de la ciudad a través de una ocupación guiada del territorio en el sector referido. Esto determina que la propuesta considere un cambio de zonificación puntual en la poligonal del predio que se tiene en propiedad

que pasaría de Pre Urbana a Urbana y específicamente a Zona Residencial de Densidad Media; es decir, de PU a RDM

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- **Características urbanas**
- **IMPACTO QUE GENERAN LAS MODIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN EN EL PLAN ACTUAL Y SUS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN FÍSIC**
- Establecer y fijar los derechos de vías de uso público del sector de planeamiento. Definir y precisar la zonificación, así como determinar la ubicación de los Equipamientos Urbanos que requiera el sector de Planeamiento.
- Proponer una trama urbana innovadora mediante el diseño urbano acorde con la realidad física que presenta el sector.
- Diseñar áreas de equipamiento urbano adecuados a fin de dar una atención de servicios básicos y complementarios que requerirán los futuros residentes a fin de que puedan lograr una mejor calidad de vida.
- Contribuir a superar el problema de la falta de viviendas.
- Constituirse en modelo de desarrollo urbano formal para el distrito.
- Contribuir con el objetivo del Gobierno Central de promover la inversión privada en Proyectos Habitacionales de manera de atender la demanda latente de vivienda de los sectores de la población menos favorecida.

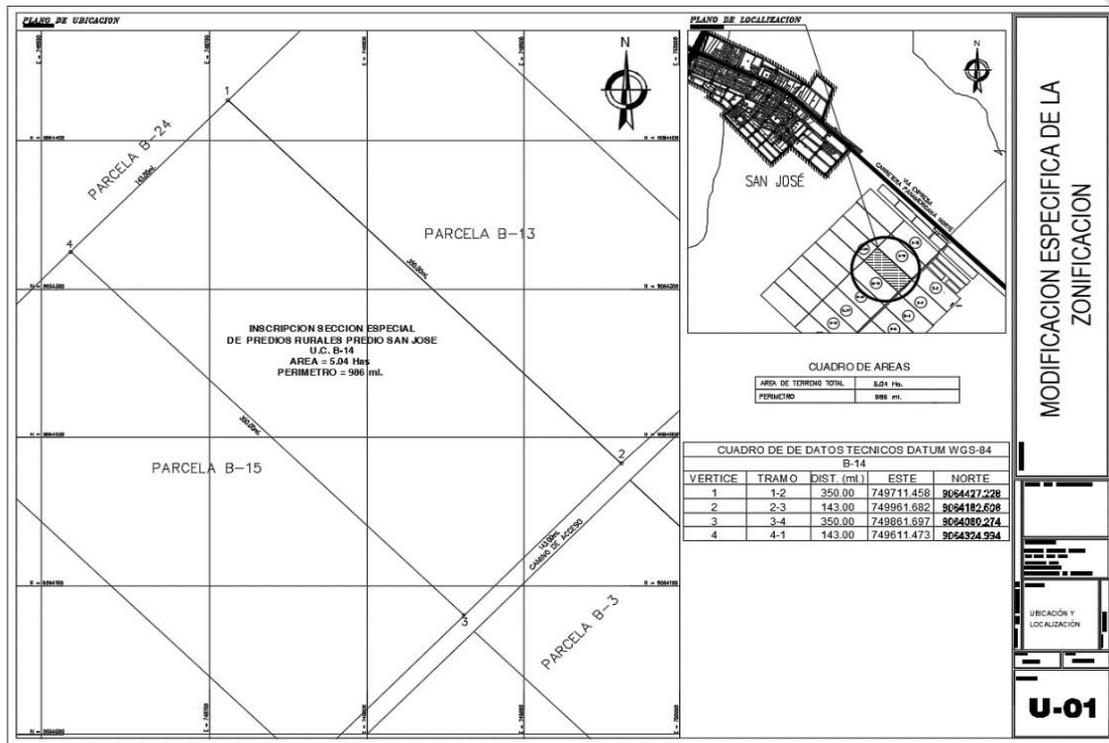
III. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

1. UBICACIÓN DEL TERRENO:

Habilitación Urbana con Construcción Simultanea “Valle Mirabella I” se encuentra Ubicado en Predios Rurales Predio San José UC B-14 –Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad.

Figura1: Plano de Ubicación (Ver plano U-01)



Fuente: Elaboración Propia

1.1. COORDENADAS UTM:

CUADRO DE DE DATOS TÉCNICOS DATUM WGS-84				
B-14				
VERTICE	TRAMO	DIST. (ml.)	ESTE	NORTE
1	1-2	350.00	749711.458	9064427.228
2	2-3	143.00	749961.682	9064182.508
3	3-4	350.00	749861.697	9064080.274
4	4-1	143.00	749611.473	9064324.994

P.E. N° 04015192 de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, SUNARP.

1.2. AREA Y PERIMETRO DEL TERRENO:

- El terreno tiene un área total de 5.04 hectáreas
- El terreno tiene un perímetro de 986.00ml.

1.3. LINDERO Y PERIMETRICO DEL TERRENO:

- **Por el Norte:** Con 143.00ml. con Parcela B-24

- **Por el Este:** Con 350.00ml. con Parcela B-13
- **Por el Sur:** Con 143.00ml. con Parcela B-3 y Camino de acceso.
- **Por el Oeste:** Con 350.00ml. con Parcela B-15

1.4. ACCESOS:

Se accede al terreno a través de un Camino de acceso de trocha carrozable, ésta interconecta con la Red Nacional Carretera Panamericana Norte y a la vez este se conecta con la trama urbana del Distrito.

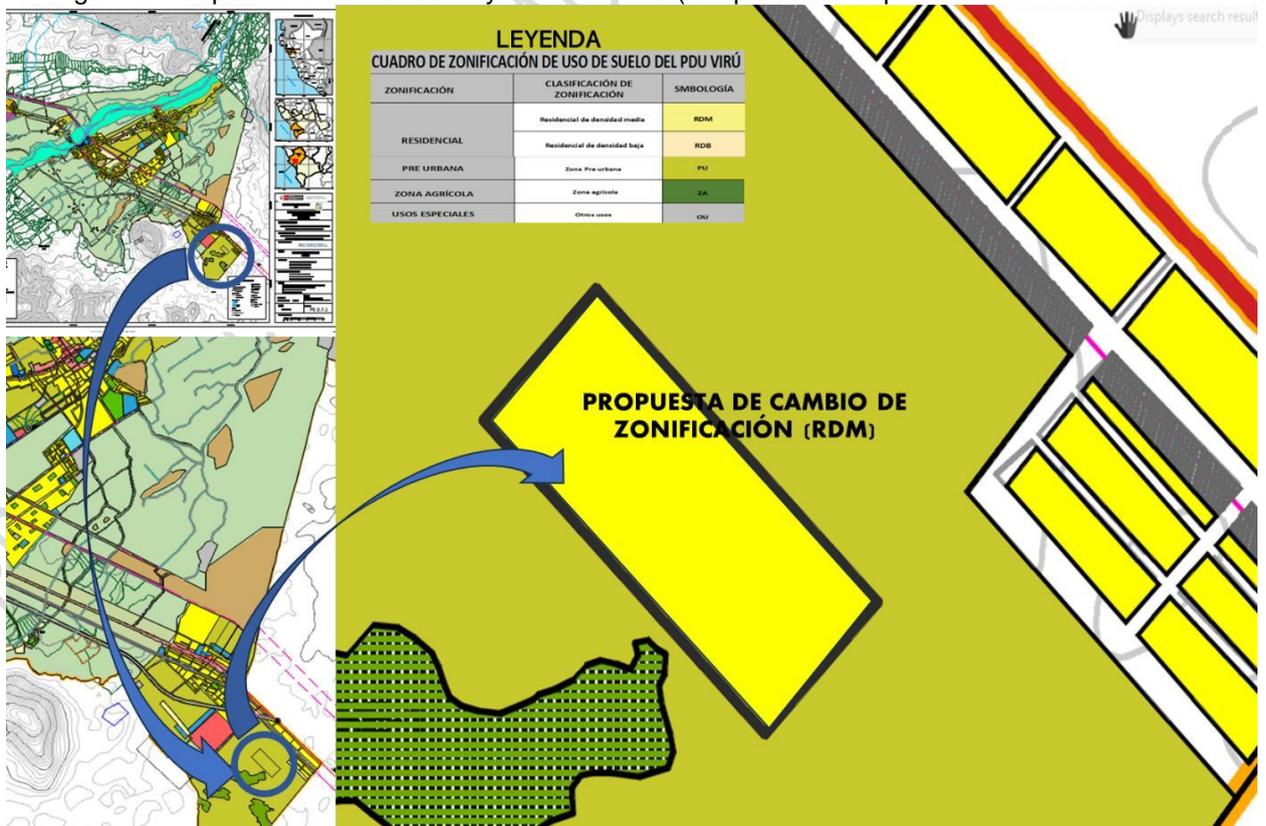
2. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL TERRENO:

2.1. PROPUESTA DE USO DE TOTALIDAD DE LA PARCELA:

De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 043-2021 MPV/GEPLADET de fecha 23 de noviembre del 2021, el terreno cuenta con zonificación Zona Pre Urbana-PU y para el desarrollo del proyecto de Interés social es necesario realizar la Modificación específica de la Zonificación, para ello se propone:

- **Zonificación para uso Residencial de Densidad Media - RDM**

Figura 2: Propuesta de Zonificación y uso de suelos (Ver plano de Propuesta de zonificación



Fuente: Elaboración Propia en base al la Información del PDU - Viru

Como se puede observar en la imagen anterior, la zonificación cambiaria de Pre Urbana a Residencial de Densidad Media, en la totalidad del predio; se denota que los aportes normativos de dicha zonificación vienen del proceso de habilitación urbana y que estos aportes forman parte de la condición propositiva en la siguiente etapa del proyecto.

2.2. PROPUESTA DE ESQUEMA VIAL:

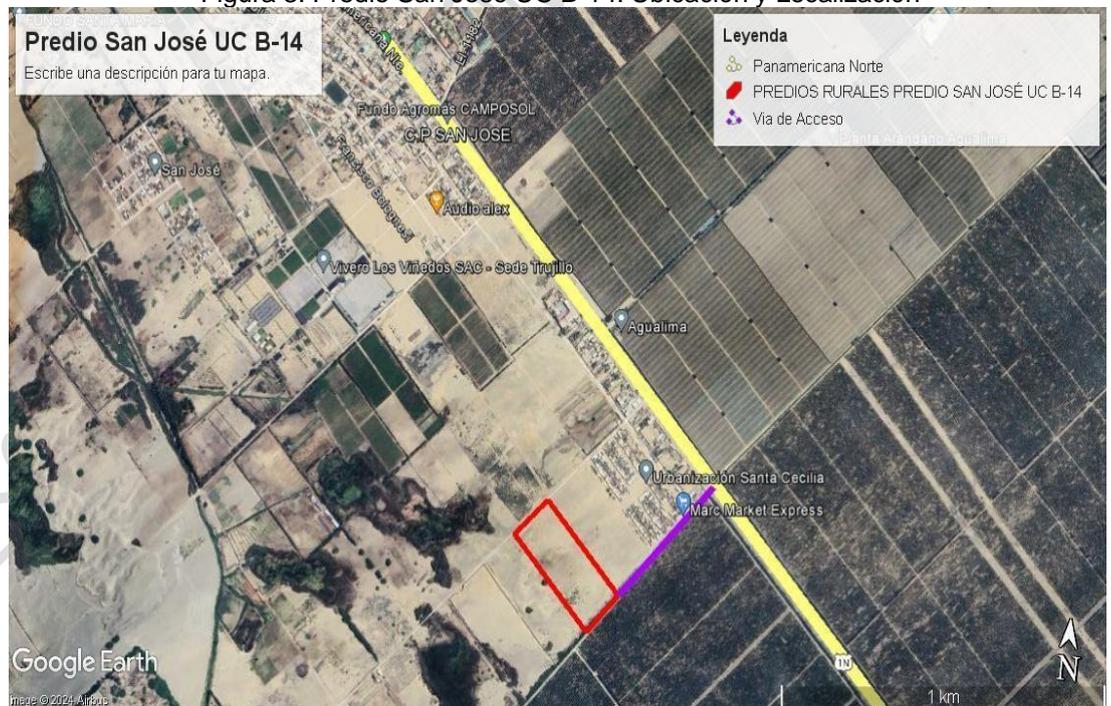
Tomando en cuenta la expansión urbana de la zona, la trama vial del proyecto “Valle Mirabella I”, se encuentra integrada a través de dos Vías existentes. Atraves de estas vías existentes el predio se integra al casco urbano de la Localidad de San José.

2.2.1. VÍAS EXISTENTES:

A.- CAMINO DE ACCESO:

- A continuación, observaremos la planta de ubicación del predio objeto de cambio de zonificación, y como es que este terreno de vertebrata conecta con la trama vial existente. De esta forma se puede verificar como es que el sistema de accesibilidad al terreno objeto del proyecto, funciona correctamente y está garantizado.

Figura 3: Predio San José UC B-14: Ubicación y Localización



Fuente: Google Earth, 2024 – Elaboración Propia

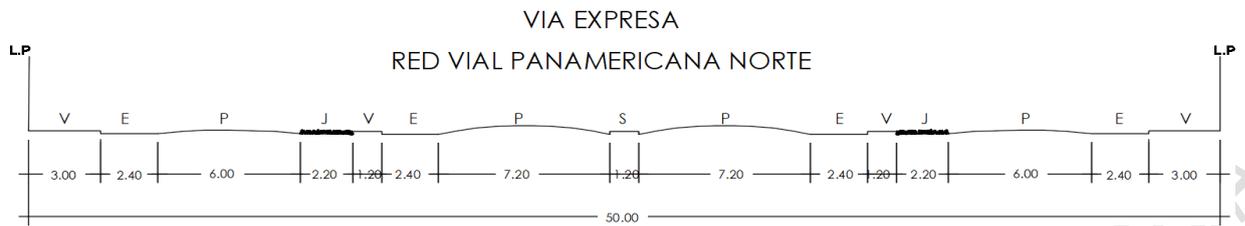
B.- RED VIAL NACIONAL PANAMERICANA NORTE:

- Es la que integran los sectores y/o barrios internos al casco urbano de Virú.

Figura 4: Sección normativa de la Carretera Panamericana

VIA EXISTENTE

(Segun PDU-T2-Dist. Viru 2020-2030)

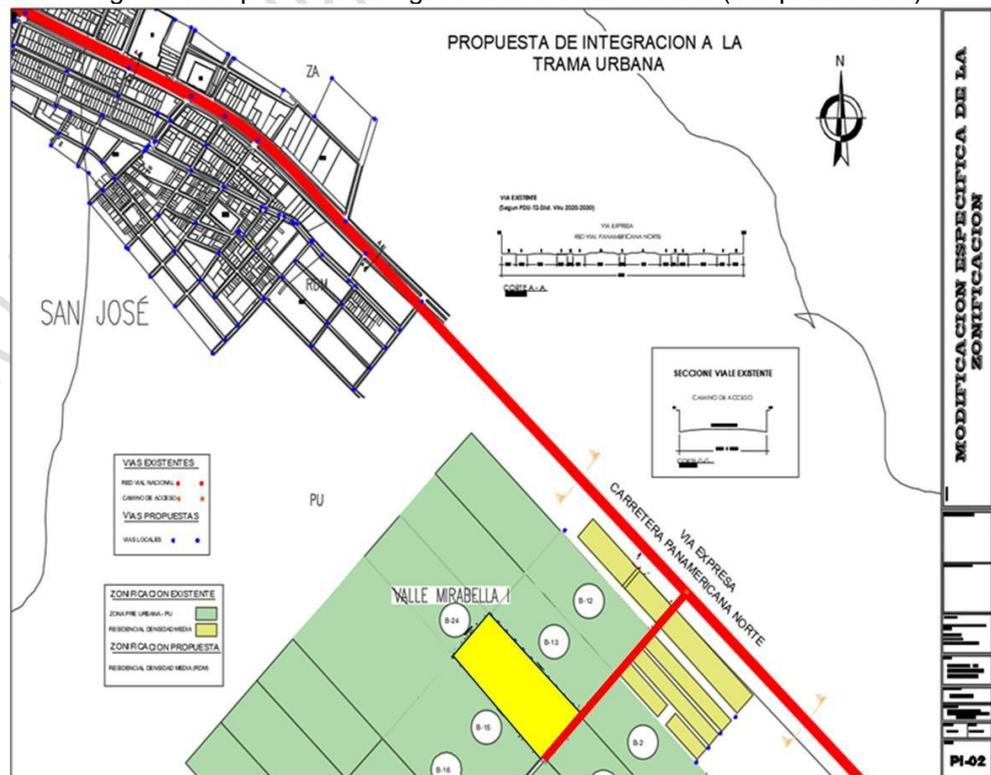


Fuente: PDM - Viru

2.2.2. PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA:

- El terreno del cambio de zonificación, materia del presente documento, se encuentra integrada a través de dos Vías existentes. Atraves de estas vías existentes el predio se integra al casco urbano de la Localidad San José del distrito de Virú; acorde con el contexto de su entorno y usos de suelo de sus colindantes. La estructura vial existente garantiza la movilidad y la accesibilidad urbana desde el área de estudio que corresponde al terreno y articularlo a la trama vial urbana existente. Las vías a las que se hace referencia se explican en el punto 2.2.1. A, del presente documento y dichas vías son: La carretera Panamericana y la vía local S/N: los detalles se pueden apreciar gráficamente en el plano PI-01.

Figura 5: Propuesta de Integración a la trama Urbana (Ver plano PI-01)



Fuente: PDM - Viru

3. IMPACTO QUE GENERAN LAS MODIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN EN EL PLAN ACTUAL Y SUS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN FÍSICA:

3.1. IMPACTO QUE GENERAN LAS MODIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE

3.1.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA

Hablar de crecimiento poblacional es hablar de vivienda, considerando que la habilitación urbana producto de la propuesta determina que se implementaran viviendas, por ende, la satisfacción de un porcentaje dicho requerimiento de la vivienda; es mérito de este documento analizar la dimanada de la vivienda para poder determinar que la implementación de este tipo de uso y edificaciones tienen un fundamento en la demanda no asistida o en déficit. El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Virú 2020-2030 proyecta el crecimiento poblacional de la ciudad de Virú hasta el año 2030, definiendo así los requisitos y la planificación necesaria para su desarrollo durante este período de 10 años. Se define de la siguiente manera:

Tabla N° 01: Población Proyectada del sector San José.

POBLACIÓN PROYECTADA DEL SECTOR 04				
SECTORES	2020	2022	2025	2030
San José	4068	4147	4267	4475

Fuente: PDU TOMO I DIAGNÓSTICO 2020-2030

Tabla N° 23: Proyección Poblacional de los Sectores del PDU Virú (PÁG. 121) Elaboración: Equipo de especialistas de NG Quality.

Conforme a la información proporcionada se proyecta que la población de San José alcance la cifra de 4,475 personas para el año 2030.

A. Demanda de vivienda

Por otro lado, el **PDU VIRÚ - TOMO I DIAGNÓSTICO**, brinda los valores obtenidos en la tasa de habitabilidad que nos permiten

realizar los cálculos con respecto a la nueva población, proyectada al 2030, para obtener la demanda de viviendas del S4.

Tabla N° 02: Tasa de crecimiento poblacional proyectada de los sectores

Sectores	Tasa de Habitabilidad (TH)		
	Población 2017	Nº de viviendas	TH
San José	3 954	893	4,43

Fuente: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020 - PDU VIRÚ - TOMO I DIAGNÓSTICO **Tabla N°1.6 - 2: Cálculo de la Tasa de Habitabilidad por sectores (PÁG. 387)** **Elaboración:** Sistema de Información Geográfica (SIG)

Tabla N° 03: Cálculo de la demanda de Vivienda de la Población proyectada por sectores.

Sectores	Población Proyectada 2020	Población Proyectada 2030	Crecimiento Poblacional	Tasa de Habitabilidad TH	Demanda de Vivienda DV
Víctor Raúl	14,531	15,981	1,450	5,43	268
Puente Virú	14,231	15,459	1,229	4,7	262
Virú	11,086	12,193	1,107	4,17	266
San José	4,068	4,475	406	4,43	92
Total	43 916	48,108	4,192	4,92	888

Fuente: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020 - PDU VIRÚ TOMO I DIAGNÓSTICO

Tabla N°1.6 - 3: Cálculo de la demanda de Vivienda de la Población proyectada por sectores. (PÁG. 388)

Elaboración: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020.

De modo que, según los cálculos realizados en base a la proyección poblacional, se puede determinar que se requieren **888 nuevas viviendas** para la nueva población de Virú proyectada al año 2030.

B. Déficit Cuantitativo

De acuerdo con lo considerado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el déficit cuantitativo es la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas, de tal manera que cada vivienda pueda albergar en su interior a un solo hogar.

Tabla N°04: Déficit cuantitativo al 2017 por sectores

Sectores	Total Viviendas 40	Total Hogares 41	Déficit Cuantitativo
San José	893	899	6

Fuente: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020 - PDU VIRÚ - TOMO I DIAGNÓSTICO

Tabla N°1.6 - 4: Déficit cuantitativo al 2017 por sectores (PÁG. 388) Fuente: Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas.

Como muestra la tabla anterior, se puede identificar que actualmente el ámbito de intervención requiere de 6 viviendas para cubrir las necesidades de vivienda.

C. Déficit Cualitativo

Para determinar el déficit cualitativo en el área de interés, se empleó la información recopilada durante el Censo Nacional del año 2017.

Tabla N°05: Déficit cualitativo de viviendas por sectores

Sectores	Déficit de Material Irrecuperable (Paredes)	Déficit de Abastecimiento Agua	Déficit de Alcantarillado	Déficit de Servicio de electricidad	Déficit Cualitativo
San José	40	325	325	27	365

Fuente: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020 - PDU VIRÚ TOMO I DIAGNÓSTICO

Tabla N°1.6 - 5: Cálculo del déficit cualitativo de la Vivienda por sectores. (PÁG. 391).

Fuente: Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas.

El valor resultante al 2020 de este déficit cuantifica un total de 365 viviendas que requieren mejoras en los aspectos mencionados, evidenciando las deficiencias cualitativas presentes en la zona. En base a un análisis comparativo, podemos concluir que la situación actual revela que el requisito en cuestión no se manifiesta de manera explícita en la totalidad de los hogares, sino más bien en la mejora de la cobertura del servicio. Esto se debe a que las viviendas actuales no cumplen con las condiciones adecuadas para ser habitadas, presentando una escasez significativa de servicios básicos. Es fundamental destacar la relevancia del objetivo de la habilitación, el cual se centra en la mejora y crecimiento del sector.

Para abordar esta problemática, es imperativo implementar medidas que no solo se enfoquen en la expansión del servicio,

sino también en la optimización de las condiciones habitacionales. Esto implica la ejecución de proyectos de infraestructura que aborden la carencia de servicios básicos en las viviendas existentes y, al mismo tiempo, se aseguren de que las nuevas construcciones cumplan con estándares de habitabilidad adecuados.

Impacto del déficit habitacional y propuesta de zonificación. Estos datos son fundamentales para comprender el potencial humano y las necesidades de desarrollo en los sectores incluidos en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Virú 2020-2030.

De acuerdo con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la zonificación tiene como finalidad impulsar la consolidación urbana y la intensificación del suelo urbano, a fin de optimizar la capacidad instalada y el espacio disponible. La constante necesidad de vivienda en la región, respaldada por datos demográficos y tendencias de crecimiento poblacional, constituye una pieza clave para fundamentar la propuesta de cambio a la zonificación.

La presencia de una demanda persistente de vivienda no sólo valida la pertinencia de la expansión del desarrollo habitacional, sino que también enfatiza la importancia de optimizar la capacidad instalada y el espacio disponible en el suelo urbano.

Por consiguiente, el cambio de zonificación del predio ubicado en el Sector San José en el distrito de Virú, de Pre Urbano (PU) a Residencial de Densidad Media (RDM), se justifica por la necesidad de incrementar la oferta de viviendas de interés social en una zona con demanda habitacional y déficit cualitativo y cuantitativo, así como por el requerimiento de acogerse al Fondo MI VIVIENDA, que brinda beneficios económicos a las familias de bajos ingresos que accedan al programa Techo Propio.

Asimismo, el cambio de zonificación se enmarca en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y en el régimen normativo de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y su reglamento, que orientan y regulan las acciones en materia de vivienda y

urbanismo, con el fin de garantizar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad.

3.1.2. COMPONENTE FÍSICO – ESPACIAL

Según el **PDU DE VIRÚ – TOMO II PROPUESTA (2020 – 2030) pág.21**, refiere este componente de la siguiente forma: “en Virú al 2030 está orientado a su desarrollo urbanístico haciendo uso racional del suelo a través de un crecimiento ordenado, reconociendo y preservando sus recursos naturales y paisajísticos. Al 2030, Virú es una ciudad inclusiva, competitiva y líder a nivel nacional en materia urbana, que tiene cubierta su demanda habitacional con viviendas de calidad por medio de la implementación de proyectos de vivienda públicos y privados”.

La modificación del cambio de zonificación del presente caso, creará un impacto positivo dentro del ordenamiento de la trama urbana, debido a que el predio de estudio, tiene como diseño una habilitación urbana de TIPO 5, que atiende a la demanda de vivienda dentro del Sector San José, esta es referida en el **PDU DE VIRÚ – TOMO I DIAGNÓSTICO (2020 – 2030) pág. 386 - 395**, en donde se define el déficit habitacional como la necesidad que tiene la población de contar con una vivienda digna, de acuerdo a esto, se evidencia en el estudio referido anteriormente, el crecimiento poblacional proyectado para el 2030. Por lo cual, el cambio de zonificación se enfocará en brindar un crecimiento del sector urbano, cubriendo la necesidad de hogares con materiales adecuados y acceso a los servicios básicos teniéndose en cuenta que la habilitación urbana planteada es un Proyecto de Interés Social.

Por consiguiente, es necesario este proyecto según Ley 31313 cap. III Instrumentos de Regulación Urbana art. 48 es una Zona Especial de Interés Social ya que el proyecto está orientado a atender la necesidad de vivienda para la población de bajos recursos y mejorar la calidad de vida. Además, se cumple con el pensamiento lógico y ordenado del distrito debido a que la modificación permitirá extender la zonificación de residencial media y hacer uso de un área de reserva urbana (PU), la cual según el artículo 122º, tabla N°3.7-7 del Reglamento de

Zonificación de Usos del Suelo Urbano de Virú, establece que son áreas de reserva urbana que pueden ser habilitadas en el futuro si las circunstancias del crecimiento urbano alteran las proyecciones previstas para la expansión urbana.

Por consiguiente, no altera la trama urbana, sino que permite el desarrollo de nuevos equipamientos urbanos en los alrededores del predio, potenciando el crecimiento a nivel socioeconómico de la población, así como calidad y cantidad de viviendas, cubriendo la necesidad observada en el sector.

3.1.3. COMPONENTE VIAL

Según el **PDU DE VIRÚ – TOMO II PROPUESTA (2020 – 2030) pág.21**, refiere este componente de la siguiente forma: “La Provincia de Virú al año 2040 debe contar con un sistema de Movilidad y urbana y rural seguro, asequible, accesible y sostenible para sus habitantes, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada, mejorando la seguridad vial y nuestro actual sistema hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental”.

La modificación de zonificación del predio, influirá en el desarrollo de vías articuladas consiguiendo una mayor accesibilidad dentro del sector y calidad de carreteras, calles, entre otros; facilitando el ingreso de no solo el transporte como tal, sino también brindando seguridad al peatón a través de veredas y señalizaciones en el plan vial proyectado hacia esta área. Estas consideraciones, se resaltan debido a la proyección de vía local desde la Carretera Panamericana, así como la habilitación de la trocha carrozable.

El cambio de zonificación, así como uso de suelo del predio permitirá que no solo el predio de estudio sea beneficiado por una accesibilidad hasta su ubicación, sino que abrirá vías alternas que se adhieran unas a otras, formando nuevas ramificaciones de accesos, que tengan un asentamiento formal a través de pavimentos y otorgando importancia al peatón de la misma forma.

Se debe hacer hincapié en que el aprovechamiento de la vía de acceso, no solo beneficia al proyecto, si no también, a las futuras habilitaciones urbanas propuestas en la zona, generando una

inercia positiva para el sector, de manera tal que consolida la superficie urbana y mejora la calidad del servicio vial, por ende, la calidad de vida de la población actual y futura.

3.2. ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN

3.2.1. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA

El análisis de la integración del predio en estudio revela aspectos clave para la planificación y desarrollo futuro de la zona. Ubicado en el distrito de San José – Virú, el acceso principal se realiza mediante la Panamericana Norte, una vía central que conecta áreas urbanas y rurales.

Desde la Panamericana Norte: En la actualidad, esta vía no está implementada con la totalidad de los componentes, según su sección vial normativa (Ver Figura 4: Sección normativa de la Carretera Panamericana, del documento), si no que por el contrario, solo contiene un carril de ida y otro de vuelta; se entiende que en el futuro, se implementarían todos los componentes de la sección vial normativa, generando una vía auxiliar, esta vía paralela a la Panamericana Norte conectaría de manera directa a la supervisión objeto del cambio de zonificación y no interferiría con el tráfico interprovincial, determinando así, un mejor sistema de conexión; garantizado por la totalidad de la Vía Panamericana Norte.

Cabe Señalar que la responsabilidad de la implantación de la totalidad de los componentes de la Panamericana Norte, son responsabilidad del estado peruano y no es objeto del presente estudio.

La proyección de la vía local que da acceso a la zona objeto del cambio de zonificación, sirve como conexión directa entre la Panamericana Norte y el terreno en cuestión, a través de una trocha carrozable, que es el acceso principal al predio.

Figura 6: Integración a la trama urbana



Fuente: Google Earth, 2024 - Elaboración: Propia

3.2.2. IMPLICANCIAS EN SU ENTORNO Y ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS.

Obsérvese documento:

Para determinar el Análisis del impacto del proyecto de cambio de zonificación y los futuros usos que este terreno tendría en el futuro, debemos acotar perfectamente la zonificación vigente del Predio objeto de la Solicitud de Cambio de Zonificación; Sabiendo que se tramita un Expediente Administrativo N° 12067-2021, a fecha 23 de noviembre de 2021 la Municipalidad Provincial de Viru. emite el Certificado de Zonificación y Vías N°43-2021-MPV/GEPLADET, que determina que la zonificación según el PDU, es de Zona Pre Urbana (PU). Considerar la vigencia del Documento citado que según Ley de Habilitaciones Urbanas y su reglamento este vigente, puesto que su valor jurídico se extiende por 36 meses contados a partir de la fecha de emisión de dicho certificado de Zonificación y Vías. Ver el certificado respectivo, líneas abajo.



" Año del Bicentenario del Perú: 200 años de independencia "

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRÚ
GERENCIA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS
N° 43-2021-MPV/GEPLADET

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 12061-2021.

OTORGADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, APROBADO MEDIANTE DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA, CON LA LEY N° 29090 LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, CON EL T.U.O. DE LA LEY 29090 APROBADO POR D.S. 006-2017-VIVIENDA, CON EL REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN APROBADO POR D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Y CON EL ARTÍCULO 132° DEL REGLAMENTO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO TIPO 2 DEL DISTRITO DE VIRU 2020-2030, APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N° 006-2021-MPV.

LA GERENCIA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL DE VIRÚ,

CERTIFICA:

QUE, DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO TIPO 2 DEL DISTRITO DE VIRU 2020-2030, APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N° 006-2021-MPV.; AL PREDIO RURAL PREDIO SAN JOSE U.C. B-14, UBICADO EN EL SECTOR SAN JOSE, DISTRITO Y PROVINCIA DE VIRÚ, DEPARTAMENTO LA LIBERTAD, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 04015192 DE LA SUNARP, (SEGÚN PLANO ANEXADO EN EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO) LE CORRESPONDE LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

1. ZONIFICACIÓN GENERAL DE SUELO:

ZONA PRE URBANA – PU

2. CARGAS METROPOLITANAS:

NO ENCUENTRA AFECTO A CARGA VIAL METROPOLITANA. NO SE ENCUENTRA AFECTO A EQUIPAMIENTO METROPOLITANO.

3. USOS DE SUELO PERMITIDOS:

EN ZONIFICACIÓN (PU): LAS ZONAS PRE-URBANAS PUEDEN SER DE DOS TIPOS; HUERTAS, DESTINADAS BÁSICAMENTE A LA HORTICULTURA, FRUTICULTURA O FLORICULTURA Y PECUARIO, DESTINADAS A GRANJAS Y/O LOS USOS PERMITIDOS EN EL TIPO HUERTAS.

4. AFECTACIONES VIALES:

EL PREDIO NO ESTÁ AFECTADO POR EL SISTEMA VIAL URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO TIPO 2 DEL DISTRITO DE VIRU 2020-2030

NOTA:

SEGÚN EL ARTICULO 127° DEL REGLAMENTO DEL DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO TIPO 2 DEL DISTRITO DE VIRU 2020-2030, ZONAS PRE URBANAS (PU), se caracterizan por constituir áreas de reserva urbana, es decir, en el largo plazo si las condiciones o situaciones coyunturales de crecimiento urbano modificara las proyecciones calculadas para la expansión urbana, estas áreas podrán ser incorporadas para su habilitación urbana.

5. OTROS:

- En las zonas de reserva urbana o pre urbana se propone que previa a su habilitación deberá hacerse un estudio para ver la compatibilidad de uso con el entorno urbano, siendo inicialmente permisible el uso Residencial de Baja Densidad - RDB el cual será aplicado ciñéndose a los parámetros establecidos para dicho uso.

6. VIGENCIA DEL CERTIFICADO: 36 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN

SE EXPIDE EL PRESENTE A SOLICITUD DE LA EMPRESA A&CL CONTRATISTAS S.A.C, CON RUC N° 20603595956.

DERECHOS CANCELADOS: S/. 60.30 RECIBO DE INGRESOS N° 010412599.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRÚ
GERENCIA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Arq. Elmer Anthony Gil Afiler
GERENTE

VIRÚ, 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021.

C.c.:
Administrado.
Archivo GEPLADET.

A DEFINICIÓN GENERAL DEL IMPACTO

El proyecto de cambio de zonificación que contiene la presente solicitud, es una iniciativa estratégica para generar un impacto positivo en el sector, enfocándose en un futuro de corto plazo en la provisión de viviendas seguras y de calidad. Su objetivo principal es crear un entorno urbanístico que ofrezca una infraestructura adecuada, comprendiendo elementos como pistas, veredas y áreas verdes, con el propósito de propiciar condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades cotidianas de los habitantes.

Este proyecto no solo tiene como objetivo mejorar las condiciones habitacionales, sino que también persigue la meta de contribuir al crecimiento ordenado del sector mediante la promoción de una planificación urbana coherente y sostenible. En este contexto, resulta imperativo definir de manera precisa los objetivos principales que serán desarrollados, los cuales se concretan en los siguientes puntos:

- Atender la limitada capacidad de compra, construcción o mejora de vivienda, buscando proporcionar soluciones habitacionales accesibles y adecuadas para la población del sector.
- Mitigar el incremento de invasiones, resultado de la migración hacia las ciudades y las restricciones de acceso a la propiedad, mediante la implementación de políticas que regulen el uso del suelo y promuevan la legalidad en la tenencia de la tierra.
- No permitir la invasión guiada y falta de control del territorio que culmina en la posesión de territorio de manera irregular, esto por falta de una visión de la planificación que ataque superficies urbanas planificadas para satisfacer la demanda de superficies residenciales.
- Combatir la proliferación de edificaciones sin licencia, que disminuyen el valor de la propiedad y representan un

riesgo para la seguridad estructural, promoviendo el cumplimiento de las normativas edificatorias y fomentando la regularización de las construcciones existentes.

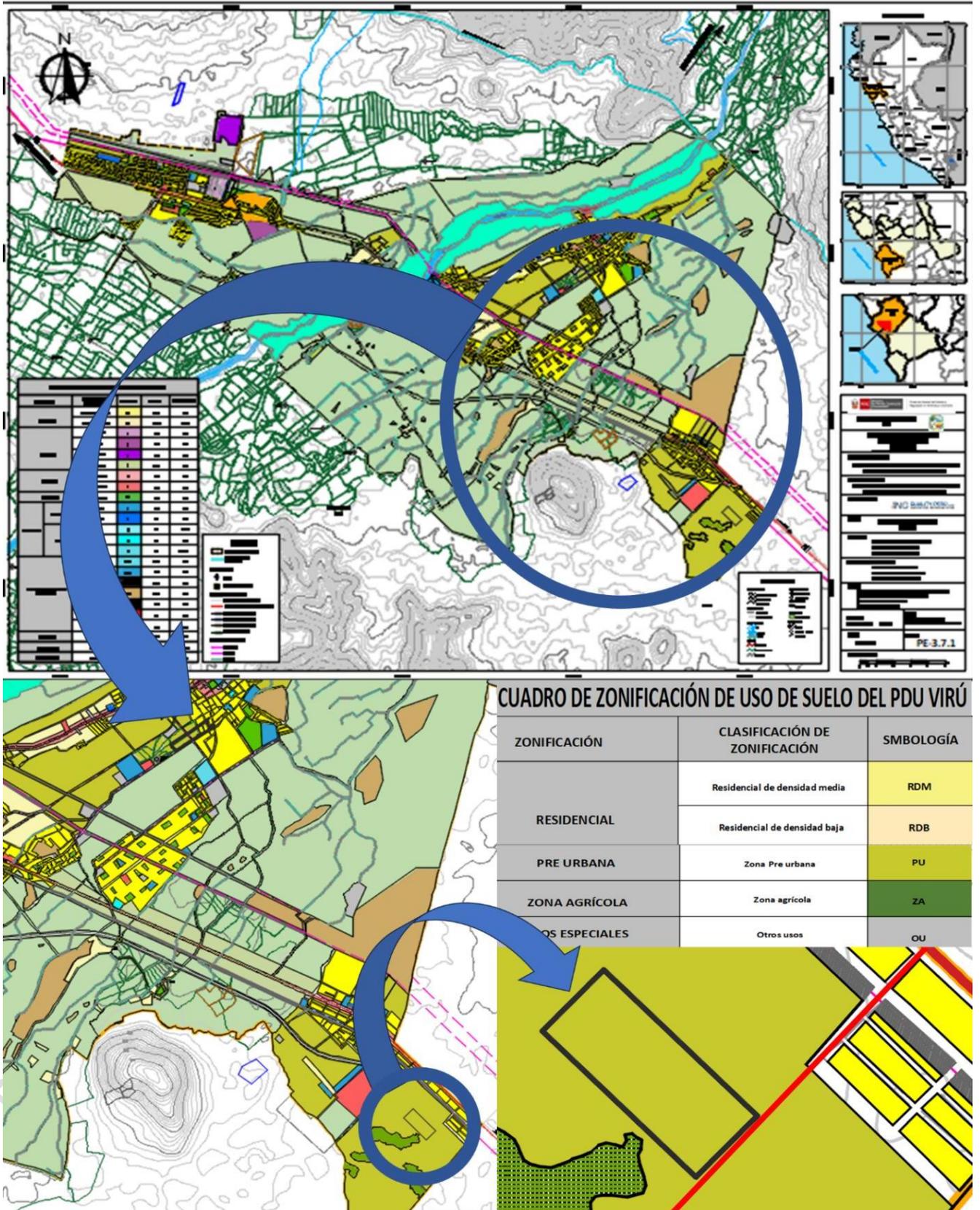
B ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LOS VECINOS

Por consiguiente, resulta imperativo establecer el análisis de impacto en los predios vecinos como un elemento esencial en el proceso de modificación de la zonificación. Este análisis tiene como propósito evaluar cómo el cambio propuesto puede incidir en los predios adyacentes en términos de uso del suelo, densidad, tráfico, servicios públicos y otros factores pertinentes. En este contexto, el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de Viru y su plano de zonificación y uso de suelos, determina cuales son los predios y/o las zonas colindantes o adyacentes al terreno objeto del cambio de zonificación.

En respuesta a lo anterior formulado, se lleva a cabo la definición y el análisis dentro del marco del predio en cuestión mediante una visualización integral facilitada por el material técnico del Plano de Zonificación y Usos de Suelo. El predio ubicado en el sector San José se encuentra colindante a áreas con otros usos de suelo, contando:

- Por el NORTE con predios destinados a una zonificación Pre-Urbana (PU)
- Por el ESTE con predios destinados a una zonificación Pre-Urbana (PU)
- Por el OESTE con predios destinados a una zonificación Pre-Urbana (PU)
- Por el SUR con predios destinados a una zonificación Pre-Urbana (PU)

Figura 7: Colindantes del Predio de Estudio - PDU VIRÚ 2020 - 2030



Fuente: PDU VIRÚ 2020 – 2030 (M P de Viru) – Elaboración Propia

3.2.3. CRITERIOS E INDICADORES DE IMPACTO

A. PREDIOS DE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM):

- Impacto en el Valor de la Propiedad:
 - El cambio a Residencial de Densidad Media (RDM) generara una plusvalía en los predios adyacentes, de manera tal que la inercia comercial de la zona se reforzara estableciendo nuevos criterios del valor del m², esto favorece a los vecinos que se ven beneficiados de manera directa, considerando que valorizan mejor sus predios.
 - Una mayor demanda de viviendas en la zona norte, incrementando la competencia por propiedades inmobiliarias.
 - Eleva el estatus y atractivo del área, contribuyendo positivamente al valor de las propiedades colindantes.
- Impacto en Infraestructura y Servicios Básicos:
 - La transición a RDM motiva mejoras en la infraestructura local, como calles, aceras y sistemas de alcantarillado, mejorando la accesibilidad y calidad de vida para los residentes; además brinda la oportunidad de contar con mejores servicios, al contar con el cambio de zonificación se establecerán mecanismo de habilitación urbana, que una vez consolidado, se contara con un mejor acceso a los servicios básicos, considerando que se tiene al alcance y de manera inmediata, servicios como agua, energía eléctrica, desagüe y telecomunicaciones.
 - El aumento de la densidad puede incentivar la expansión de equipamientos como escuelas, centros de atención médica, comisarias, bomberos, etc.; beneficiando a la comunidad.
 - Se genera una inercia de consolidación de las zonas urbanas y sus servicios que los temas de seguridad ciudadana se ven reforzados, puesto que se atenderá a dicho sector con el servicio de vigilancia de serenazgo y policía nacional.

- Impacto en la recaudación tributaria e ingresos municipales:
 - Uno de los medios de financiamiento de los municipios es el cobro de arbitrios y de servicios municipales, como limpieza pública y alumbrado público, entre otros; al obtener el cambio de zonificación e implementados los mecanismos de habilitación urbana, se generan una cantidad de predios que de inmediato empiezan a pagar los arbitrios y servicios que el municipio cobra, esto aumenta los niveles de recaudación municipal.
 - El pago del impuesto predial, como es de conocimiento público, es obligatorio, el monto de dicho impuesto es diferente en superficies sin habilitar que habilitadas, por ende el cambio de zonificación y posteriormente la habilitación urbana determina un aumento significativo en la recaudación; este hecho se potencia considerando que un costo es el pago de una superficie mayor, versus el pago de lotes urbanos y residenciales de menor superficie, multiplicado por el número total de una futura habilitación urbana.
- Impacto en la salud pública y calidad de vida:
 - La mejora de las infraestructuras de servicios básicos y complementarios (agua, desagüe, infraestructuras como comisarias, centros de salud y otras), determinan un mejor acceso a dichos servicios, de tal manera que las condiciones de salubridad (gracias a las obras de saneamiento) mejoran, reducir las brechas de enfermedades estomacales y otras relacionadas a la calidad del agua, reducir las brechas de cantidad de m² de superficie verde por habitante, son solo dos ejemplos de como es que un cambio de zonificación y posteriormente los mecanismos urbanos de uso de suelo, pueden mejorar la calidad de vida de la población del Distrito de Viru.

B. ÁREAS PRE-URBANAS (PU):

- Impacto en el Desarrollo Urbano Sostenible:
 - La zonificación RDM puede promover un desarrollo

más equilibrado

- Al integrar áreas residenciales con zonas educativas y pre urbanas.
- La diversificación de zonas crea un entorno más completo, atrayendo inversiones y promoviendo un desarrollo sostenible que beneficia a los propietarios y residentes.

- Impacto en el Usos de Suelo:

- La integración de áreas residenciales con zonas educativas puede resultar en una planificación más eficiente y atractiva, elevando el atractivo del área para potenciales compradores e inquilinos.
- Impacta positivamente en el valor de las propiedades circundantes.

C. ZONA AGRÍCOLA (ZA): Si bien es cierto, el predio no colinda con zonas agrícolas, estas sí existen en la cercanía del predio, por ende, se considera lo siguiente:

- Optimización del Uso del Suelo:

- La reconfiguración a zona de RDM puede lograr una transición armoniosa, para la protección de las zonas agrícolas y o de protección natural, configurando a la habilitación urbana objeto del presente estudio, como una barrera urbana que no implica la ocupación intensiva del suelo, ni el uso intensivo del suelo por considerarse una futura habilitación urbana de carácter residencial y de media densidad.

- Estímulo a la Demanda Local:

- El desarrollo residencial puede estimular la demanda local de bienes y servicios, a las futuras zonas residenciales y a las zonas residenciales existentes, sin embargo es mérito de esta propuesta pensar en la satisfacción de la demanda social de vivienda sin atender contra los mecanismos medioambientales de las zonas agrícolas y/o de protección natural, debido a ello es que la habilitación urbana producto del presente estudio solo configura un nivel de ocupación de densidad media; una vez más, determinando una barrera urbana con un uso moderado del suelo y así proteger a la ciudad..

D. ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL – 4 (ZRE-4): Según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Virú 2020-2030, la ZRE-4, es una superficie con carácter de protección ambiental, para efectos reales, ambientales y específicamente en el caso de las superficies cercanas al predio objeto del cambio de zonificación, encontramos humedales que están debidamente indicados e identificados (con una poligonal real) en el plano de zonificación y uso de suelos del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Virú 2020-2030, ninguna de las superficies signadas como ZRE-4 colindan con la poligonal del predio objeto del cambio de zonificación.

- Cuidado y respeto con superficies protegidas:
 - Con respecto a la ubicación de las superficies signadas como ZRE-4, ninguna de estas poligonales es colindante al predio objeto del cambio de zonificación, lo que implica que no existe riesgo alguno en el tratamiento de la zonificación propuesta con las zonas protegidas, en tanto en cuanto las actuaciones en nuestro predio con tocan directamente las ZRE-4.
 - La zonificación propuesta para cambio es la de Residencial de Densidad Media, considerando que la actual zonificación es Pre Urbana, el cambio propuesto es una “evolución natural” de dicha zona, considerando el grado de ocupación y uso de suelo.
 - El grado de ocupación y uso de suelo de una zona residencial, y en este caso de una zona RDM, tiene un efecto no nocivo a las zonas protegidas, puesto que las actividades que se dan en una ZDM no son industriales o de comercio intensivo.
 - Considerando que las zonas residenciales generan un menor impacto sobre las zonas de protección natural, estas constituyen una barrera urbana versus usos, como los comerciales o los industriales, o en todo caso como los que se pueden implementar en una zonificación de “Otros Usos” u “Otros Fines”, por lo que la zonificación propuesta constituye una barrera urbana importante para la protección de los humedales.
 - Para evidenciar correctamente la cercanía o ubicación del predio objeto del cambio de zonificación, con respecto a la ZRE-4 (humedales), ver en el anexo fotográfico las fotografías correspondientes al humedal y la proximidad que este tiene con el terreno al que se le cambiaría la zonificación de PU a RDM.

E. Conclusiones de implicancias en su entorno

- La modificación de la zonificación para el predio en cuestión no solo beneficia directamente a los propietarios y residentes de ese predio, sino que también tiene un impacto positivo en el desarrollo integral de toda la zona. Al promover una planificación urbana más equilibrada y diversificada, se crea un entorno más atractivo y funcional que puede atraer a más inversores y residentes, impulsando así el crecimiento económico y social de la comunidad en su conjunto.
- La transición hacia una zonificación más adecuada y diversificada refleja un compromiso con la sostenibilidad urbana a largo plazo. Al integrar diferentes usos de suelo de manera armoniosa y eficiente, se optimiza el uso de los recursos disponibles y se minimiza el impacto ambiental. Esto no solo mejora la calidad de vida de los residentes actuales, sino que también garantiza un entorno habitable y próspero para las generaciones futuras.
- Generan un aumento en el valor de las propiedades, y también promueven una valorización inmobiliaria responsable y sostenible. Al garantizar un desarrollo equilibrado y respetuoso con el entorno, se crea un mercado inmobiliario estable y resiliente a largo plazo, beneficiando tanto a propietarios como a potenciales compradores e inversores.
- Mejorar los mecanismos de protección medioambiental de la ciudad, considerando que se genera una barrera urbana a las zonas agrícolas y/o de protección natural (Humedales – ZRE-4), dicha barrera permite establecer un crecimiento urbano y desarrollo urbano sostenible, ya que el uso del suelo no es intensivo.

3.3. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN

3.3.1. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR URBANO

Según el plano de Sectorización del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Virú 2020-2030 (PDU), el predio está ubicado en el SECTOR DE SAN JOSÉ.

El **Sector San José** abarca 707.43 ha. de áreas urbanas y rurales. La extensión del área urbana es de 400.25 ha., representando el 56.58% del sector, mientras que el área rural comprende 307.18 hectáreas,

equivalente al 43.42% del sector. En consecuencia, se clasifica como un sector urbano-rural, según se detalla en la tabla y figura siguientes:

TABLA N°06: Distribución de uso de suelo urbano y rural por sectores.

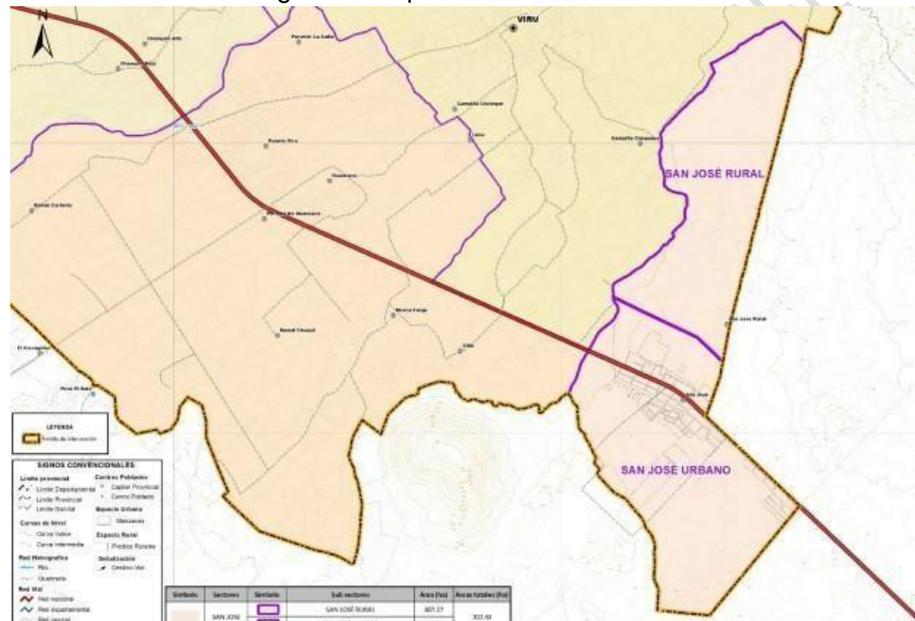
SECTOR	URBANO		RURAL	
	ÁREA (ha)	%	ÁREA (ha)	%
SAN JOSÉ	400.25	56.58	307.18	43.42

Fuente: TOMO II PROPUESTA - PDU VIRU 2020-230

Tabla N°3.2 – 6: Áreas del Sector San José. (PÁG.82-83)

Elaboración: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020

Figura 8: Esquema del Sector San José.



Elaboración: Equipo Técnico del PDU de Virú, 2020.

Fuente: Google Earth, 2020 Y PDU VIRU TOMO I PÁG. 71

Por otro lado, el terreno de San José UC B-14, en San José, Virú, es parte de una zona Pre Urbana en proceso de consolidación, con algunas viviendas informales (sin servicios básicos). Según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Virú 2020-2030, se señalan como zonas para futuras habilitaciones urbanas, situación que el presente proyecto cumple a cabalidad.

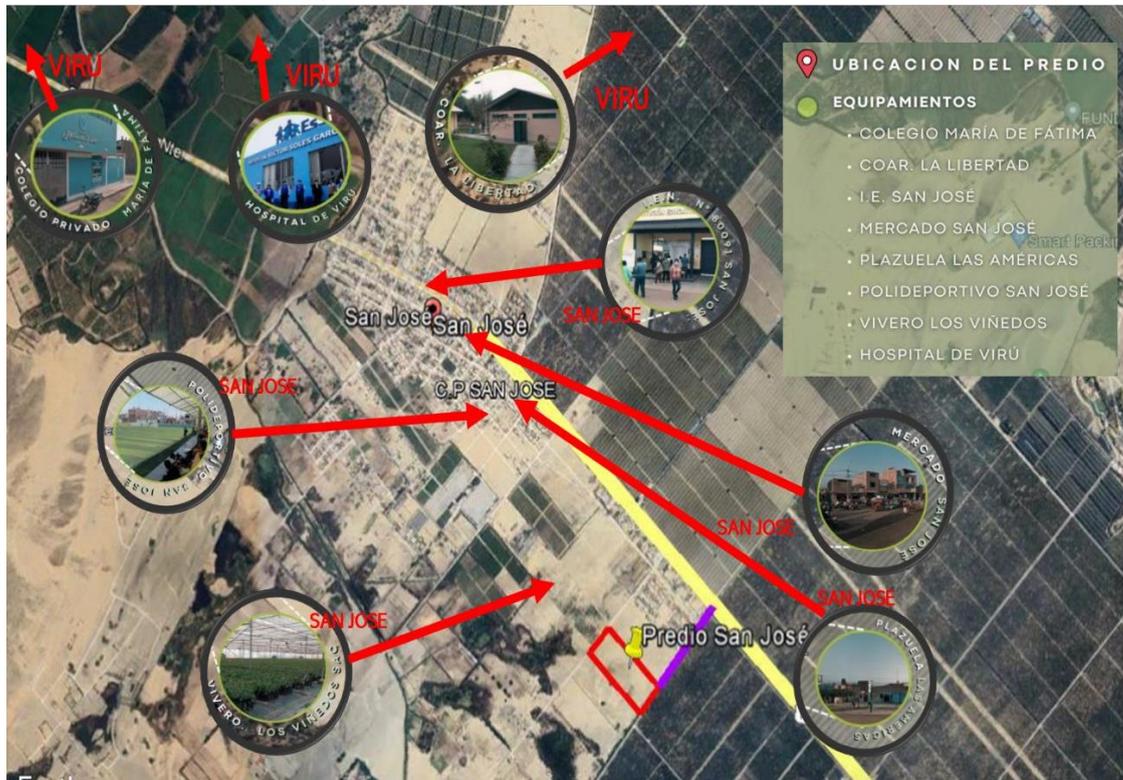
3.3.2. ACCESO A EQUIPAMIENTOS URBANOS

La presencia y existencia de futuros equipamientos urbanos en la zona por consolidar del Sector San José constituye un elemento crucial para la planificación y desarrollo sostenible de la región, especialmente en el contexto de la modificación de zonificación de un predio específico.

Para tener una mejor idea de la condición de implementación de equipamientos urbanas en la propuesta que contiene el presente estudio debemos tener claro que se trata de futuras superficies dedicadas a usos recreativos (parques y jardines) y educativos (educación tipo E1); dichas

futuras superficies de equipamientos a habilitar completaran los equipamientos existentes, nótese en el siguiente grafico los equipamientos a los cuales nuestra propuesta reforzara, como producto de la nueva implementación de las áreas de aportes urbanos misionados y detallados en el presente documento.

Figura 9: Esquema de equipamientos de Viru y de San José de Viru según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Virú 2020-2030



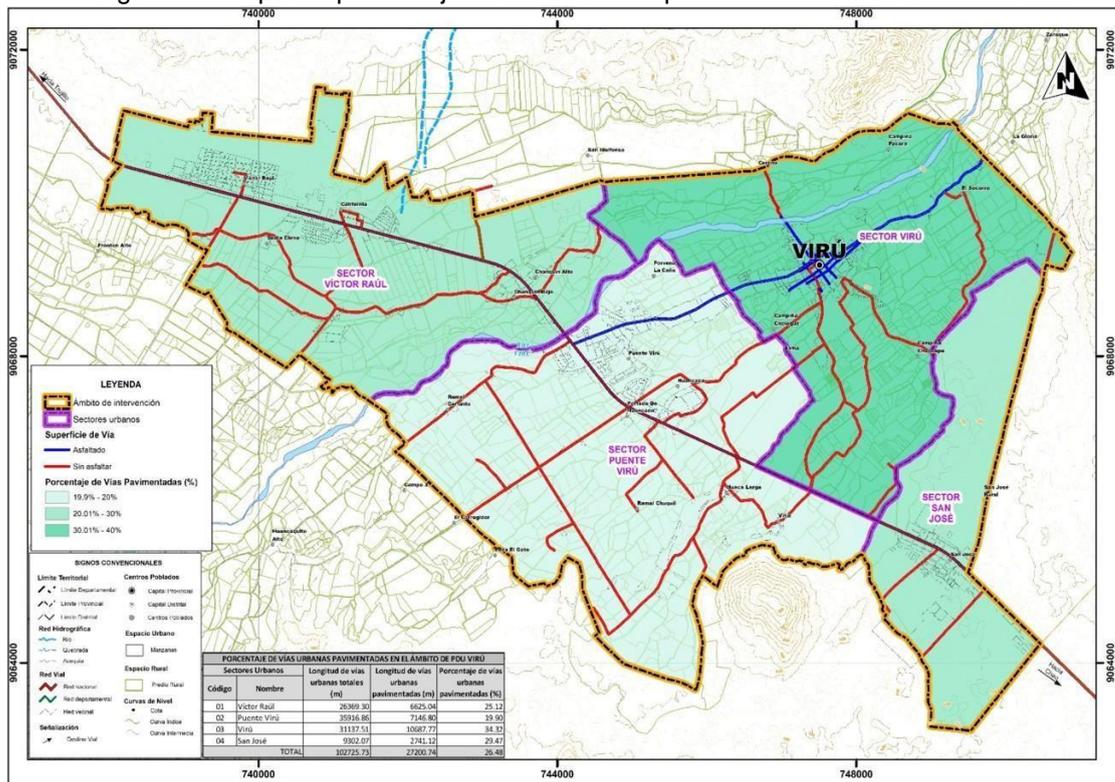
Fuente: Google Earth, 2024 y PDU Viru 2020-2030 - Elaboración: Propia

3.3.3. ARTICULACIÓN URBANA DEL ÁREA

Según el Plan de Desarrollo Concertado 2014 - 2021 de Virú, la red vial provincial abarca 665.41 km, con 85.39 km en la carretera Panamericana. Los restantes 580.02 km pertenecen a los distritos. La carretera Panamericana tiene 85.39 km asfaltados, y la red vecinal tiene 4.44 km asfaltados. En general, la mayoría de los caminos vecinales están en buen estado, aunque algunos requieren mejoras y rehabilitación.

Por otra parte, las directivas del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Virú 2020-2030 - TOMO 2 del Distrito de Virú, detallan las tendencias de desarrollo en diferentes sectores. Destacamos la importancia de convertir vías vecinales en accesos a San José, o reforzando la consolidación de dichas vías, para nuestro caso se consolida y/o refuerza el uso de una vía local que comunica directamente la habitación urbana objeto de nuestro estudio con la carretera Panamericana Norte, mediante una vía existente.

Figura 10: Mapa del porcentaje de vías urbanas pavimentadas en el distrito de Virú



Elaboración: Equipo Técnico PDU Virú 2020

3.4. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

El Plan de Desarrollo Urbano de Virú, determina un modelo de desarrollo urbano que está pensado y estructurado para alcanzar la visión de futuro a la que se aspira, mediante el cumplimiento de los objetivos estratégicos, los cuales son: Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social, articulado por medio de ejes viales integradores.

La propuesta de cambio de zonificación de Pre Urbano (PU) a Residencial de Densidad Media (RDM) se fundamenta sólidamente en los principios establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano de Virú, dando iniciativa al futuro proyecto de Habilitación Urbana, el cual ha sido diseñado cumpliendo los siguientes puntos estratégicos delineados en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Virú 2020-2030.

- 3.4.1. Estándares Normativos:** La propuesta garantiza la observancia de estándares normativos rigurosos, asegurando que cumpla con todas las normativas legales y municipales aplicables.
- 3.4.2. Criterios Económicos:** La reasignación de zonificación y el proyecto "Sol de San José" consideran criterios económicos que promueven el desarrollo sostenible y la generación de oportunidades económicas.

Se prevé que la habilitación urbana contribuirá a la dinamización económica local, fomentando la inversión y la creación de empleo.

- 3.4.3. Consideraciones Ambientales y Sociales: Conscientes de la importancia de consideraciones ambientales y sociales, la propuesta y el proyecto han sido diseñados para minimizar impactos ambientales y fomentar la cohesión social.
- 3.4.4. Control Político y Social: La iniciativa incorpora mecanismos efectivos de control político y social, asegurando una participación activa de la comunidad y una supervisión constante por parte de las autoridades locales. Esto garantiza que el proceso de cambio de zonificación y la habilitación urbana se realicen de manera transparente y en consonancia con las expectativas de la comunidad.
- 3.4.5. Articulación por Medio de Ejes Viales Integradores: La propuesta se integra de manera eficaz mediante la implementación de ejes viales integradores, lo cual contribuirá a una distribución coherente del desarrollo urbano y a mejorar la movilidad en la región.

El Plan de Desarrollo Urbano de Virú (PDU), se emplaza dentro del ámbito de intervención de la ciudad, en este sentido se ha considerado la relación de los componentes de la conformación urbana, la articulación espacial de la ciudad a través de ejes de desarrollo y circuitos viales; y finalmente garantizar el funcionamiento de las actividades urbanas. Esta información aparece en el **TOMO II - PROPUESTA DEL PDU VIRU 2020 -203, Pág. 22-27** y ha sido comparada con la propuesta presentada por el predio de estudio.

TABLA N°07: Cuadro Comparativo del PDU Y LA

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

PDU PROPUESTA	PLAN DE DESARROLL URBANO DE VIRÚ (PDU)	PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN PU A RDM
Conformación Urbana	Se detalla en su configuración espacial de sus áreas urbanas, las cuales tienen como objetivo orientar	La conformación urbana de la propuesta se basa en una cuidadosa planificación que tiene en cuenta la topografía, la accesibilidad y la

<p>Conformación Urbana</p>	<p>las tendencias actuales de crecimiento del ámbito del PDU de Virú, conformado una estructura urbana jerárquica y la optimización de las relaciones de integración e interpretación entre los diferentes sectores.</p>	<p>distribución de espacios verdes. Se busca crear un entorno armonioso que promueva la calidad de vida de los residentes, considerando la integración de servicios públicos, áreas recreativas y una distribución eficiente de las viviendas para la futura habilitación urbana.</p>
<p>Articulación Espacial</p>	<p>El sistema vial urbano se estructura en función de los principales elementos que conforman el centro urbano, estableciendo ejes jerarquizados de acuerdo con las previsiones de crecimiento urbano, de tal manera que se consoliden las tendencias de expansión urbana al corto, mediano y largo plazo, y articulando con mayor fluidez las áreas urbanas.</p>	<p>La articulación espacial se aborda mediante un diseño urbano que fomente la conectividad entre los sectores a las diferentes áreas de la futura habilitación urbana, conectando así a la proyección de la vía local, la cual se articula desde la Carretera Panamericana para su fácil acceso. La propuesta contempla la implementación de vías bien diseñadas, zonas peatonales y espacios públicos que fomenten la interacción social.</p>

<p>Funcionamiento de las actividades urbanas</p>	<p>La conformación urbana y la articulación espacial de la ciudad están orientadas para garantizar el funcionamiento eficiente de las actividades urbanas, las mismas que contemplan que las áreas de desarrollo residencial, comercial, industrial, de equipamiento urbano y de transporte garanticen a su vez el abastecimiento de bienes y servicios a los habitantes de la ciudad de forma integral, equitativa e inclusiva.</p>	<p>El cambio de zonificación está diseñado para dar cabida a una mayor diversidad de funciones residenciales, permitiendo la incorporación de servicios y comercios que complementen la vida diaria de los residentes. Se busca generar un ambiente urbano integral que promueva la autenticidad y la vitalidad de la zona.</p>
---	--	---

En conclusión, este enfoque busca no solo cumplir con las normativas y criterios establecidos, sino también contribuir positivamente al crecimiento y desarrollo sostenible de la comunidad.

4. CONDICIONES DE SERVICIO Y FACTIBILIDAD

Se han tramitado como es debido la factibilidad de servicios, como es normal esto es un trámite imprescindible para el proceso de la habilitación urbana (de carácter obligatorio), sin embargo, para el proceso o la solicitud de cambio de zonificación no es estrictamente necesario; Considerando que el fin final del cambio de zonificación de PU a RDM es para viviendas de interés social, hemos creído necesario incorporar al presente expediente las factibilidades de servicio, para poder observar que la dinámica e inercia urbana de la zona es para viviendas y que las empresas prestadoras de servicios tienen incluidos en sus planes de expansión o en los niveles de servicio, la implementación de dichos servicios básicos para el predio y/o la zona objeto del cambio de zonificación.

FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA Y DESAGUE – MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE VIRU.

Nº de Certificado	03-2022- GATM - MPV
Expediente Nº	12750-2021
Propietario	A&CL CONTRATISTAS SAC
Acta de Constatación	s/n del 28- 12-2021
Fecha	07- 01-2022

Municipalidad Provincial de Virú.
Área Técnica Municipal de Saneamiento – ATM

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y ALCANTARILLADO

LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRU A TRAVES DEL AREA TECNICA MUNICIPAL DE SAMNEAMIENTO - ATM De acuerdo a las facultades que otorga la Ley Nº 27972, a lo dispuesto en la Ley Nº 26338, Ley General de Saneamiento, Ley Nº 30045, Ley de Modernización de los Servicios de Saneamiento, D.L Nº 1280, que modifica las dos anteriores leyes, D.S Nº 031- 2008- VIVIENDA. Que Modifica el TUO del Reglamento de la Ley General de Servicios de Saneamiento. Y el Área Técnica Municipal de Saneamiento de la Municipalidad Provincial de Virú- ATM, que dentro de sus funciones definidas en los artículos 209° y 210° del ROF-MPV, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 034-2017-MPV; emite el presente CERTIFICADO, respecto al predio.

01	AREA DE DOTACION	
	1.1 UBICACION	Predio San José U.C.B-14
	1.2 DISTRITO	Virú
	1.3 PROVINCIA Y REGION	Virú - La Libertad
	1.4 COORDENADAS	WGS 84 749711.458 m E y 9064324.994 m N
02	CAPTACION DE AGUA	Pozo Tubular Nº 1 Centro Poblado San José
03	USO DE AGUA	Poblacional
04	VOLUMEN ANUAL DE EXPLOTACION	48,600 M3/AÑO
05	VOLUMEN DE PRODUCCION DEL POZO	697,352 M3/AÑO
06	CAUDAL DE AGUA (Qprom)	22.42 L/S
07	PROYECCION DE LA DEMANDA ACTUAL DE AGUA	112,500 M3/AÑO
08	DIFERENCIAL	584,852 M3/AÑO
09	CAUDAL DE DESAGUE (Qprom)	9.35 L/S
10	PROYECCION DE LA DEMANDA ACTUAL DE DESAGUE	4,544.10 L/S
11	HABILITACION URBANA	Con Construcción Simultanea Valle Mirabella I
12	CANTIDAD DE CONEXIONES NUEVAS DEL PROYECTO	486 Lotes
13	AREA PROMEDIO DE LOTES	60 M2
14	CONSUMO PROMEDIO DE LOTES DE 60 M2	100 M3/AÑO
15	DEMANDA MAXIMA PROMEDIO DE NUEVAS CONEXIONES	7'275,104 M3/AÑO
16	OBSERVACIONES	La conexión a la red matriz de agua, así como del buzón próximo, será financiado íntegramente por el habilitador urbano
17	RECOMENDACIONES	Utilización de tuberías de alta calidad
18	CONCLUSIONES	Se otorga Certificado de Factibilidad de servicios de agua y alcantarillado al Habilitación Urbana Valle Mirabella I. C.P San José
19	OTROS PARTICULARES	Ninguno
20	VIGENCIA	36 meses a partir de su emisión

- 1.- La ubicación es la que indica el solicitante
 - 2.- Este Certificado no otorga ni acredita ningún derecho de propiedad, ni de posesión sobre el terreno o los predios que se encuentran edificados.
 - 3.- El presente No Autoriza, ni regulariza las obras de habilitación urbana, lotización, ni las edificaciones que se encuentren en el terreno.
- Archivo.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRU
AREA TECNICA MUNICIPAL
Mg. Franklin Corales Virués
GERENTE

FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA – PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC



**PROYECTO ESPECIAL
CHAVIMOCHIC**



La Esperanza, 23 de Marzo de 2022
La Esperanza, 23 de Marzo del 2022

OFICIO N° 000327-2022-GRLL-GGR-PECH

Señor

ALEXIS MARTIN LEON LAU

Gerente General - A&CL CONTRATISTAS S.A.C.

Mz "D" Int "3" Lote "7", Urb. Praderas del Golf, Trujillo – La Libertad.

administración@construnorperu.com

Presente. -

Asunto : FACTIBILIDAD ELÉCTRICA Y FIJACIÓN DE PUNTO DE DISEÑO PARA LA RED DE MEDIA TENSIÓN DE LA PARCELA, UBICADA EN EL CENTRO POBLADO DE SAN JOSE U.C. B-14, DISTRITO Y PROVINCIA VIRÚ, REGIÓN LA LIBERTAD".

Referencia : CARTA S/N, de fecha 01-13-2020 EXP: OTD00020220046237

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarle cordialmente y a la vez en atención al documento de la referencia, manifestarle que el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, le otorga la Factibilidad Eléctrica para dicho predio, fijando para el suministro de energía el siguiente punto de entrega:

La estructura de Media Tensión del tipo SED – PECH040 con coordenadas UTM WGS-84 (749966E, 9064695N) zona 17; que forma parte del AMT SAN JOSE en 10 KV, ubicada en el C.P. San José, jurisdicción del distrito y provincia de Virú, región La Libertad, según se indica en el plano de ubicación adjunto.

El presente certificado otorgado, tendrá una vigencia de dos (02) años y será para una máxima demanda de 30.43 kW; no obstante, para la toma de carga deberá comunicar y realizarlo después del cambio del Transformador de la SET San José.

En consecuencia, deberá elaborar el proyecto eléctrico del Sistema de Utilización en Media Tensión, a través de un Ingeniero Electricista ó Ingeniero Mecánico Electricista colegiado, quien previamente deberá coordinar con nuestra División de Sistemas Hidroeléctricos, con la finalidad de elaborar el estudio de acuerdo a los lineamientos técnicos que se anexan, dentro del marco de la Ley N° 25844 Ley de Concesiones Eléctricas, Norma de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión, aprobado mediante R.D. N° 018-2002-EM/DGE, Norma sobre imposición de servidumbre y Normas técnicas vigentes.

Asimismo, indicamos que, para el derecho de trámite, su representada deberá efectuar el pago del TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) por concepto de "Revisión de Proyectos de Energía Eléctrica a ser ejecutados por terceros en el ámbito de Chavimochic", equivalente al monto de S/. 3,145.48 (Tres mil ciento cuarenta y cinco con 48/100 Soles), cuyo comprobante de pago deberá ir anexado a vuestro expediente técnico. Para tal fin,

"Juntos por la Prosperidad"

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Gobierno Regional La Libertad, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regionlibertad.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: LSAXDLS





**PROYECTO ESPECIAL
CHAVIMOCHIC**



sírvase solicitar información del número de la cuenta bancaria y modalidad de pago a nuestra área de tesorería al teléfono N°044-272286 Anexo 1101.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente por
EDILBERTO NOE ÑIQUE ALARCON
PECH - PROYECTO ESPECIAL CHAO VIRÚ MOCHE Y CHICAMA - CHAVIMOCHIC
GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

C. C. :
HELI MIGUEL ALVAREZ LOAYZA - PECH - SUB GERENCIA DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA
EÑÁ/dsa

PROCESO

LECTIVA

“Juntos por la Prosperidad”

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Gobierno Regional La Libertad aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regionalibertad.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: **LSAXDLS**





**PROYECTO ESPECIAL
CHAVIMOCHIC**



LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA EL SISTEMA DE UTILIZACIÓN EN 10 (Proy. 22.9 KV)

1. Sistema / Tensión : Aéreo / trifásico - Operación Inicial 10 (Proy. 22.9 KV).
2. Punto de Diseño : La estructura de Media Tensión del tipo SED – PECH040 con coordenadas UTM WGS-84 (749966E, 9064695N); que forma parte del AMT SAN JOSE en 10 KV, ubicada en el C.P. San Jose.
3. Estudio de la Máxima Demanda : Justificar Máxima Demanda, detallando en los planos de instalaciones eléctricas la potencia y el tipo de cargas que se conectarán a la red del PECH.
4. Calidad de Servicio NTCSE : Es responsabilidad del cliente filtrar y/o corregir las perturbaciones eléctricas y potencia reactiva que podrían generarse en sus instalaciones eléctricas internas; conforme lo dispone la NTCSE.
D.S. N° 020-97-EM
D.S. N° 009-99-EM
5. Distancias de seguridad : Detallar en el proyecto las vistas de corte, precisando las distancias de seguridad que deberán respetarse como resultado de la aplicación a lo dispuesto en el Código Nacional de Electricidad y Normas Técnicas de la DGE/MEM.
6. Conductor recomendable : Se recomienda utilizar
Aleación de AL, sección mínima de 50 mm² (Aéreo)
7. Postes : C.A.C. de 13m
8. Ménsulas y crucetas : C.A.V. de 0.80 y 1.0 m
9. Aisladores : Poliméricos, Porcelana.
10. Seccionamiento de línea : Tipo Cut Out de 27 kV, 100 A, 150 kV BIL
11. Subestación de distribución : Tipo aéreo, sistema trifásico 10-22.9±(5x2.5%)/0.38-0.23kV, potencia nominal ajustada a la máxima demanda, con seccionador fusible Cut Out de 27 kV, 100 A, 150 kV BIL, 1000 msnm.
12. Sistema de Medición : Los equipos que conformen el sistema de medición y comunicación remota deben estar homologados de acuerdo a los perfiles de medición y comunicación existentes del PECH.
Medidor polifásico electrónico multifunción Alpha A3 de 4 hilos, 60 Hz, CP 0.2S, con tarjeta de comunicación RS 232, 485.
Transformador mixto de medida (Trafomix) de 10-22.9/0.22KV, bobinas de tensión y corriente de 3x25VA y 3x15VA respectivamente, CP 0.2, montaje exterior, 1000 msnm.
13. Ferretería : Acero galvanizado por el proceso de inmersión en caliente con espesores mayores a 120 micras.
14. Puesta a tierra con electrodo : Electrodo de cobre de 5/8" Ø x 2.40 m, conductor de cobre desnudo recocido 35 mm². Para mejorar la resistencia de P.T a menos de 5 Ohmios, usar materiales ecológicos (instalados en punto de entrega, seccionamientos, anclajes y subestaciones)
15. Puesta a tierra con bajada aterrada en espiral : Conductor de cobre desnudo recocido 35 mm² (instalado en toda estructura MT)
16. Uniones metálicas : Deberá evitarse la unión de elementos metálicos no compatibles electroquímicamente, para no generar corrosión galvánica.

"Juntos por la Prosperidad"

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Gobierno Regional La Libertad, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regionalibertad.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: **LSAXDLS**





**PROYECTO ESPECIAL
CHAVIMOCHIC**



- | | | | |
|-----|------------------------------------|---|--|
| 17. | Aprobación de materiales | : | Todos los materiales a ser instalados en el sistema eléctrico deberán ser inspeccionados y aprobados por el PECH antes del montaje electromecánico. |
| 18. | Interconexión al sistema eléctrico | : | Para la interconexión de la nueva instalación, se deberá coordinar su ejecución durante los cortes programados o en su defecto y a solicitud del interesado podrá llevarse a cabo en caliente. |
| 19. | Proyecto completo | : | Según norma de procedimientos para la elaboración de proyectos RD N° 018-2002-EM/DGE. |

Nota:

- a) El responsable del proyecto deberá comunicar con 5 días hábiles de anticipación al P.E. Chavimochic, para que un funcionario de la entidad participe en las pruebas de los transformadores de distribución y medida en el laboratorio del fabricante, antes de su instalación en obra.
- b) Para la obtención de la Resolución de Aprobación de Proyecto, se deberá presentar 04 expedientes anillados del proyecto junto a borrador de observaciones y CD de los archivos magnéticos (plano y catastro debidamente georeferenciados en coordenadas UTM – Datum WGS 84 en formato Autocad, textos en Word y los cálculos y metrados en Excel).

PROCESO

ACTIVA

“Juntos por la Prosperidad”

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Gobierno Regional La Libertad, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regionallibertad.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: LSAXDLS

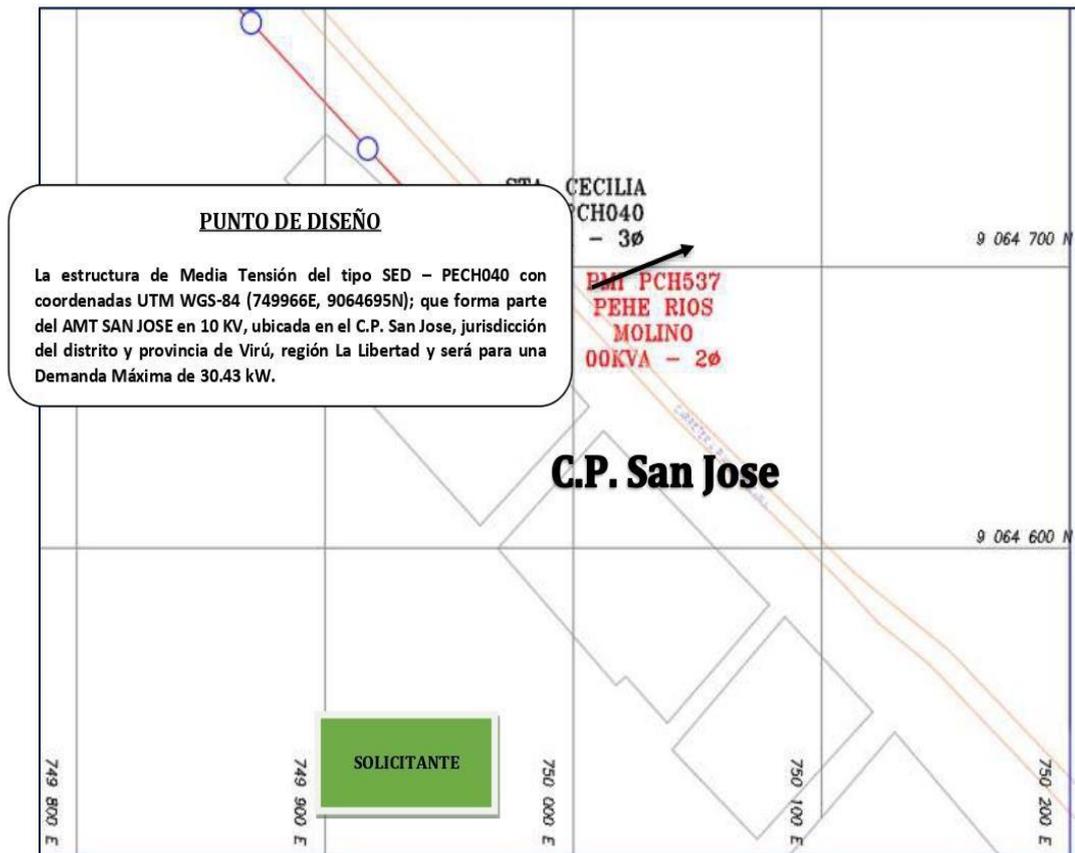




**PECH - PROYECTO ESPECIAL CHAO VIRÚ MOCHE Y
CHICAMA - CHAVIMOCHIC**

Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional

UBICACIÓN DEL PUNTO DE DISEÑO



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Gobierno Regional La Libertad, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regionallibertad.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: LSAXDLS



5. DE LA CERTIFICACIÓN POR SUNARP Y SU CONDICION GEOGRAFICA SIN SUPERPOSICIÓN.

Observar líneas abajo el CERTIFICADO DE BUSQUEDA CATASTRAL emitido por SUNARP en el que se denota que no existe superposición alguna.



ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO
Oficina Registral de TRUJILLO

Publicidad N° 438951
19/01/2024 16:28:47

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL**



El funcionario que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

INMUEBLE: con datos proporcionados por el usuario:

Área: 5.04 Hás.

Perímetro: 986.00 ml.

Ubicación: Polígono denominado San José U.C. B-14, distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad.

II. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DISPONIBLE

Memoria descriptiva, plano de ubicación localización y plano perimétrico, suscritos por el Arq. Alexis Martín León Lau. Enero 2024.

III.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta la información de la Base Gráfica del área de catastro actualizado a la fecha, referencias de colindante, la base cartográfica recopilada hasta el momento, plano en título archivado y descripción literal, se determina lo siguiente:

2.4. El presentante no indica el nombre del posible propietario o poseionario, por lo que no se realiza búsqueda por nombre en el sistema de consulta registral; pero el presentante indica la partida 04015192, correspondiente a la parcela B-14 del predio San José, el cual se ha ubicado referencialmente en base a plano de parcelación de su antecedente registral.

2.5. Teniendo en cuenta la información de la Base Gráfica del área de catastro actualizado a la fecha, referencias de colindantes, la base cartográfica recopilada hasta el momento, descripción de colindante y plano en título archivado, se determina que el polígono presentado de 5.04 Hás, se ubica y afecta a la propiedad inscrita en la partida 04015192 (Ficha PR15409), correspondiente al predio San José parcela B-14, del cual si bien no se ha identificado plano en título archivado, se ha ubicado en base al plano de parcelación en título archivado de su antecedente registral (partida 03122745: recibo Nro. 124524 del 20/5/1996 y recibo Nro. 32135 del 25/3/1999), pero debido a las deficiencias en plano archivado, no es factible conformar que abarque la totalidad del predio inscrito, debido que el predio inscrito no cuenta con datos técnicos para su reconstrucción gráfica; además, no se ha identificado que afecte a lotes colindantes.

2.6. Adicionalmente, el polígono en consulta se ubica a su vez dentro de la propiedad de mayor extensión inscrita en la partida 04002063 (Tomo 451 folio 307 – Ficha PR31916), correspondiente al polígono denominado Sector 3; conforme se aprecia del plano en título archivado (recibo S/N del 12/5/1982), ubicado referencialmente debido a las características de este plano.

2.7. Se han identificado predios colindantes como son: por el lado norte el predio inscrito en la partida 04015196 (parcela B-24), por el lado este inscrito en la partida 04012550 (parcela B-13), por el lado oeste inscrito en la partida 04012615 (parcela B-15) y por el lado sur inscrito en la partida 04022171 (parcela B-3); los cuales no se han identificado que puedan afectar al polígono en consulta.

2.8. Dado que la Base Gráfica no tiene la totalidad de predios inscritos, se deja constancia que la Oficina de Catastro solo se pronuncia de ámbitos de predios inscritos y que están plasmados a la fecha en nuestra Base Gráfica, la cual está sujeta a actualización, en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios identificados gráficamente.

IV.- OBSERVACIONES

De conformidad con el Memorándum Múltiple N° 078-2020-ZRN°V-UREG del 16.12.2020, se cumple con devolver todos los documentos presentados por el usuario, el original del Informe Técnico Catastral, gráfico adjuntado, haciendo un total de 08 folios.

Así consta del Informe Técnico N° 00912-2024-Z.R.N°V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT de fecha 24 de enero de

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN, ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN.
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://enlinea.sunarp.gob.pe/pages/ecceso/frmTitulos.faces>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



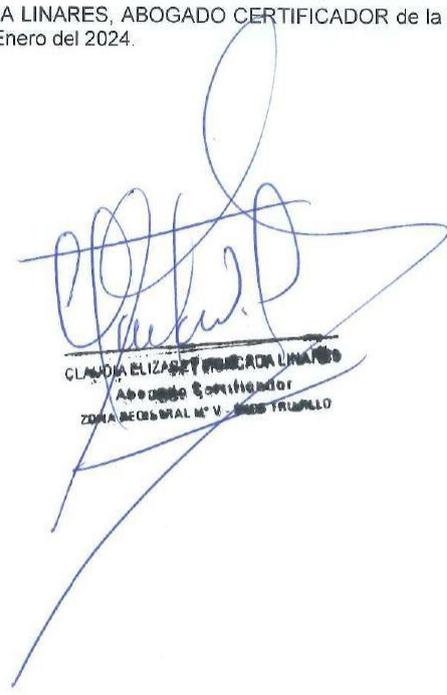
2024 y de la información de la base gráfica de la Oficina de Catastro actualizada a la fecha.

N° de Fojas del Certificado : *****2

Derechos Pagados : S/ 82.90 N° Cuenta/N° Recibo : 2024-C291-00001884-19/01/2024

Total de Derechos : S/ 82.90

Verificado y expedido por CLAUDIA MONCADA LINARES, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de TRUJILLO, a las 11:07:17 horas del 29 de Enero del 2024.



CLAUDIA ELIZABET MONCADA LINARES
Abogado Certificador
ZONA REGISTRAL N° V - TRUJILLO



LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN, ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN.
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://enlinea.sunarp.gob.pe/pages/acceso/frmTitulos.faces>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL - TRUJILLO
ÁREA DE CATASTRO

TRUJILLO, Miércoles 24 de Enero de 2024

INFORME TECNICO N° 000912-2024 - Z.R. N° V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT

A : AREA DE CERTIFICADOS
ABOGADO CERTIFICADOR DE LA OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO

DE : RUBEN DARIO PELAEZ DE LA CRUZ
ESPECIALISTA CATASTRO

ASUNTO : ACTO : BUSQUEDA CATASTRAL.

REFERENCIA : PUBLICIDAD : 00438951 - 2024



I. Documentos en estudio

1.1. Memoria descriptiva, plano de ubicación localización y plano perimétrico, suscritos por el Arq. Alexis Martín León Lau, sin visación alguna. Enero 2024.

1.2. Documentación registral evaluada:

- Partida 04015192 (Ficha PR15409) y título archivado con recibo Nro. 146555 del 5/9/1996
- Partida 04012615 (Ficha PR13054) – Parcela B15
- Partida 04012550 (Ficha PR12997) – Parcela B13
- Partida 04015196 (Ficha PR15412) – Parcela B24
- Partida 04022171 (Ficha PR21712) – Parcela B3
- Partida 03122745 (Tomo 543 folio 469) y título archivado con recibo Nro. 124524 del 20/5/1996 y recibo Nro. 32135 del 25/3/1999.
- Partida 04002063 (Tomo 451 folio 307 – Ficha PR31916) y título archivado con recibo S/N del 12/5/1982
- Base Gráfica del Área de Catastro (Base Gráfica Valle Virú y Base Grafica GIS – Trujillo)

II. Evaluación Técnica

2.1. Mediante la ubicación y dirección consignada por el usuario en la documentación técnica presentada se solicita la búsqueda catastral del polígono denominado San José U.C. B-14, con un área de 5.04 Hás y un perímetro de 986.00 m, del distrito y provincia de Virú.

2.2. Respecto a la forma del polígono, se ha graficado en base a las coordenadas UTM, determinándose que el área gráfica y medidas perimétricas del polígono presentado (5.0050 Hás), es concordante con la información descrita en el plano presentado (5.04 Hás), por lo que se determina la conformidad del área gráfica y medidas perimétricas; teniendo en cuenta los rangos de tolerancia catastral registral en el valor del área. Y la descripción de la memoria descriptiva, concuerda con lo descrito en el plano presentado.

2.3. Respecto a la ubicación del polígono, se ha ubicado referencialmente en base a la configuración de los caminos, las parcelas colindantes, el centro poblado y la imagen satelital inserta en el plano, escaneando el plano sobre la cartografía base del área de catastro actualizado a la fecha. Se recomienda que, al solicitar algún acto registral posterior, grafique las construcciones, manzanas cercanas por el lado nor-este, así como las parcelas rurales cercanas por el lado este y sur, así

Signed by PELAEZ DE LA CRUZ Ruben Dario FAU 20176360497

hard

C = PE

L = Trujillo

S = Trujillo-La Libertad

OU = 20176360497

O = ZONA REGISTRAL V- SEDE TRUJILLO

Issuer = ECEP-RENIEC CA Class 3

Página 1 de 3



como la carretera, indicando la distancia del polígono a estas referencias; todo ello con la finalidad de evitar observaciones posteriores.

- 2.4. El presentante no indica el nombre del posible propietario o posesionario, por lo que no se realiza búsqueda por nombre en el sistema de consulta registral; pero el presentante indica la partida 04015192, correspondiente a la parcela B-14 del predio San José, el cual se ha ubicado referencialmente en base a plano de parcelación de su antecedente registral.
- 2.5. Teniendo en cuenta la información de la Base Gráfica del área de catastro actualizado a la fecha, referencias de colindantes, la base cartográfica recopilada hasta el momento, descripción de colindante y plano en título archivado, se determina que el polígono presentado de 5.04 Hás, se ubica y afecta a la propiedad inscrita en la partida 04015192 (Ficha PR15409), correspondiente al predio San José parcela B-14, del cual si bien no se ha identificado plano en título archivado, se ha ubicado en base al plano de parcelación en título archivado de su antecedente registral (partida 03122745: recibo Nro. 124524 del 20/5/1996 y recibo Nro. 32135 del 25/3/1999), pero debido a las deficiencias en plano archivado, no es factible conformar que abarque la totalidad del predio inscrito, debido que el predio inscrito no cuenta con datos técnicos para su reconstrucción gráfica; además, no se ha identificado que afecte a lotes colindantes.
- 2.6. Adicionalmente, el polígono en consulta se ubica a su vez dentro de la propiedad de mayor extensión inscrita en la partida 04002063 (Tomo 451 folio 307 – Ficha PR31916), correspondiente al polígono denominado Sector 3; conforme se aprecia del plano en título archivado (recibo S/N del 12/5/1982), ubicado referencialmente debido a las características de este plano.
- 2.7. Se han identificado predios colindantes como son: por el lado norte el predio inscrito en la partida 04015196 (parcela B-24), por el lado este inscrito en la partida 04012550 (parcela B-13), por el lado oeste inscrito en la partida 04012615 (parcela B-15) y por el lado sur inscrito en la partida 04022171 (parcela B-3); los cuales no se han identificado que puedan afectar al polígono en consulta.
- 2.8. Dado que la Base Gráfica no tiene la totalidad de predios inscritos, se deja constancia que la Oficina de Catastro solo se pronuncia de ámbitos de predios inscritos y que están plasmados a la fecha en nuestra Base Gráfica, la cual está sujeta a actualización, en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios identificados gráficamente

III. Conclusiones

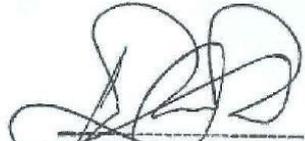
- 3.1. Teniendo en cuenta la información de la Base Gráfica del área de catastro actualizado a la fecha, referencias de colindante, la base cartográfica recopilada hasta el momento, plano en título archivado y descripción literal, se determina que el polígono presentado de 5.04 Hás, se ubica y afecta a predios inscritos, *conforme las consideraciones descritas en el ítem 2.4., 2.5., 2.6., 2.7. y 2.8.*
- 3.2. Se determina la conformidad del área gráfica y medidas perimétricas, en planos y memoria descriptiva, *conforme las consideraciones y recomendaciones descritas en el ítem 2.2. y 2.3.*
- 3.3. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo

Es cuanto informa a Usted para su conocimiento y demás fines



ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL - TRUJILLO
ÁREA DE CATASTRO

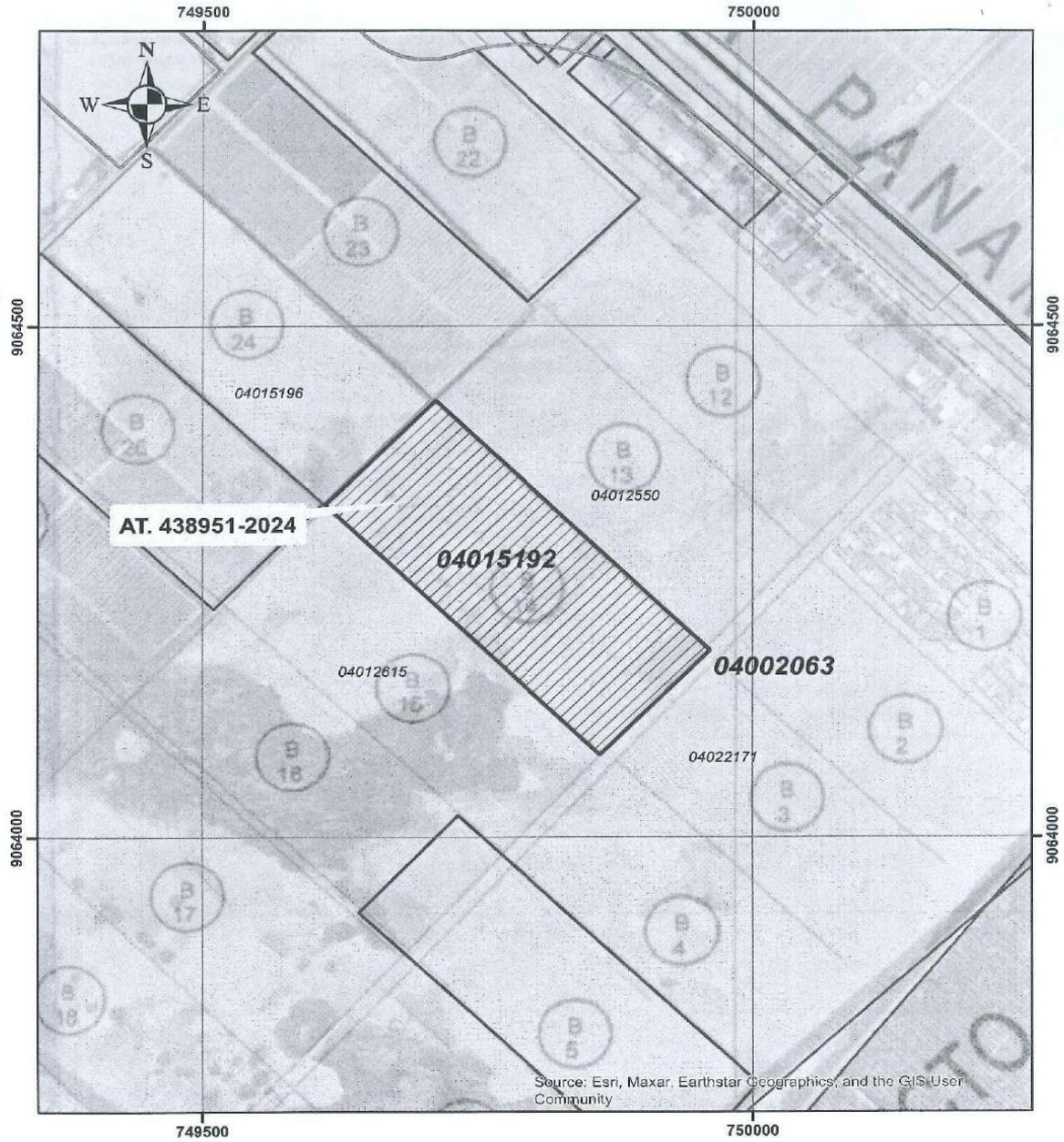
Atentamente,



RUBEN D. PELAEZ DE LA CRUZ
ESPECIALISTA EN CATASTRO
Zona Registral N° V - Sede Trujillo

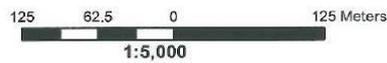
Adjunto:
Grafico complementario

GRÁFICO DE EVALUACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE N° 2024-438951



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Sistema de coordenadas: WGS84 UTM Zona17S



ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO
INFORME TÉCNICO N° 00912-2024-Z.R.N°V-UREG-CAT
PROF. RESP. Ing. Rubén Peláez de la Cruz

USUARIO: rpelaez

Fecha de Evaluación: 24/2/2024

IV. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA



Imagen 01 del terreno



Imagen 02 del terreno



Imagen 03 del terreno



Imagen 04 del terreno

FOTOGRAFIAS DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL – 4 (ZRE-4) O ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL POR EL HUMEDAL



Imagen 01 del Humedal



Imagen 02 del Humedal



Imagen 03 del Humedal



Imagen 04 del Humedal



Imagen 05 del Humedal



Imagen 06 del Humedal



Imagen 07 del Humedal