

**RESOLUCION GERENCIAL N° 743 -2024-MDI-GDUvR/G.**Fecha: Independencia, **30 DIC. 2024**

**VISTOS;** El expediente administrativo con número de registro 220787-0 de fecha 25NOV.2024, sobre aprobación de **Habilitación Urbana de Lote Único**, incoado por los administrados Esther Lizbeth Norabuena Crisolo y Michel Erver Emeterio Yanac, el Informe Técnico N° 0001299-2024/VISACIONES del 17DIC.2024 y el Informe Legal N° 000915-2024-MDI-GDUyR-SGHUyC/ABOGADO del 23DIC.2024, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; reconoce a las municipalidades provinciales y distritales son Órganos de gobierno local que emanan de la voluntad popular con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 195°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú, preceptúa que los Gobiernos Locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; y en concordancia con este marco normativo constitucional, la Ley N° 27972 en su articulado 73° ha regulado que las municipalidades, tomando en cuenta la condición de municipalidad provincial o distrital, asumen sus competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Título V de dicha norma municipal, con carácter exclusivo o compartido, entre otras materias en cuanto a la organización del espacio físico y uso del suelo del ámbito de su jurisdicción territorial, y dentro de este contexto y en concordancia con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado a través del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y demás normas complementarias pertinentes, por el cual las municipalidades tienen competencia para aprobar la subdivisión de lotes de terrenos urbanos ubicados dentro del ámbito de su jurisdicción;

Que, según el inciso 9) del artículo 4° de la Ley de Regulaciones de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, señala que las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones, conforme a las disposiciones estipuladas en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, conforme al artículo 89° de la indicada Ley Orgánica, establece, las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanos solamente pueden destinarse a los fines previstos en la Zonificación aprobada por la Municipalidad Provincial, los Planes Reguladores y al Reglamento Nacional de Construcción, concordante con el numeral I del artículo 14° de la Ley N° 29090, la cual prevé el Certificado de Zonificación de Vías;

Que, conforme al literal b) del inc.17.2) del artículo 17° del Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones, aprobado a través del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA del 12MAY.2017, estipula que se puede tramitar mediante la modalidad B (*Aprobación de Proyecto con Evaluación de la Municipalidad o con evaluación previa por los revisores urbanos*), pueden acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas: a) De unidades prediales no mayores de **05 hectáreas** que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único como resultado de la habilitación urbana, siempre y cuando el lote no se encuentre con un planteamiento integral aprobado con anterioridad, de lo que se deduce que la habilitación de lote único puede comprender hasta 05 hectáreas;

Que, con la **Ordenanza Municipal N° 001-2017-MPH**, la Municipalidad Provincial de Huaraz, aprobó el Instrumento Técnico de Gestión Urbana, denominada como: **Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022**, de la Provincia de Huaraz, donde se establece los parámetros urbanos y edificatorios para el Área Urbana, asimismo los límites físicos de la zona urbana y zona de expansión urbana;

Que, de acuerdo con el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Independencia, aprobado con la Ordenanza N° 008-2017-MDI, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, tiene como función de promover la ejecución de proyectos de mejoramiento de infraestructura urbana, en zonas que no cuentan con habilitaciones urbanas; por lo que resulta legal atender el presente procedimiento;



Que, el derecho de petición está conformado por dos aspectos que aparecen de su propia naturaleza y de la especial configuración que le ha dado la Constitución Política del Estado al reconocerlo, el primero es lo relacionado estrictamente con la libertad reconocida a cualquier persona para formular pedidos y escritos a la autoridad competente y, el segundo, unido irremediamente al anterior, está referido a la obligación de la referida autoridad de otorgar una respuesta al peticionante, de conformidad con lo previsto en el inc. 20) del artículo 2° de la Constitución. **Por tanto, la autoridad tiene la obligación de realizar todos los actos que sean necesarios para evaluar materialmente el contenido de la petición y expresar su pronunciamiento motivado en derecho;**

**Que, mediante el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, el anterior Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, señalaba en su artículo 24°: Las municipalidades distritales y provinciales o la municipalidad metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana;**

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

**Que, los requisitos y condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. Al respecto, cabe señalar que la calificación de un predio como urbano no lo hacen los registros Públicos, sino las municipalidades de acuerdo con su competencia;**

Que, a través del expediente administrativo con número de registro 220787-0 del 25NOV.2024, los administrados Esther Lizbeth Norabuena Crisolo y Michel Erver Emeterio Yanac, solicitan la aprobación de su pedido de Habilitación Urbana de Lote Único, respecto del predio ubicado en: Jr. Pandora (Jr. Santo Tomas) - Pasaje Peatonal, Barrio/Sector Antaoco, del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, la misma que corre inscrita en la partida registral N° 11101763 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz. Corre en autos los recibos de pago en caja N° 00254622024 de fecha 25NOV.2024 y 00286562024 de fecha 23DIC.2024;

**Que, el predio materia del presente petitorio cumple con las condiciones para que se declare lote habilitado de oficio, acorde con lo señalado por el artículo pertinente del Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA de fecha 06NOV.2019;**

Que, mediante el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones, que en su Título II, Habilitaciones Urbanas - Norma GH010 en el Capítulo II Independizaciones y Subdivisión, prescribe en su artículo 10° como: **"Las Subdivisiones constituyen las participaciones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación"**. Estas pueden ser de dos tipos: **Sin obras**, cuando no requieran la ejecución de vías ni redes de servicios públicos y **con Obras**, cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos;

Que, a folios 70 y 71 de autos corre el Informe Técnico N° 0001299-2024/VISACIONES de fecha 17DIC.2024, por el cual, se informa que el pedido solicitado por los mencionados administrados se encuentra conforme técnicamente de acuerdo a los documentos requeridos, sobre su proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único**, siendo así, se verificó la liquidación de pago, en mérito a los efectos de la Ordenanza N° 004-2019-MDI que actualizó el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, donde se encuentra establecido el procedimiento iniciado por el indicado solicitante;

Que, de acuerdo al **Certificado de Zonificación de Vías N° 000153-2024-MPHZ/GDUyR/SGPUR**, de fecha 31OCT.2024, emitida por la Municipalidad Provincial de Huaraz, el predio se encuentra dentro de un esquema de ordenamiento urbano y debe adecuarse al Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz, con zonificación próxima que es de Zona Residencial de Densidad Media (RDM-R3), aprobado por Ordenanza Municipal N° 078-2017-MPH;

Que, el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, se encuentra normada en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA - de esta municipalidad, y que haciendo uso de las facultades conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones y de la revisión de los instrumentos que obran en autos, se verifica que los propietarios del inmueble: Esther Lizbeth Norabuena Crisolo y Michel Erver Emeterio Yanac, han cumplido con presentar los requisitos exigidos, asimismo, el proyecto de habilitación está acorde a la normativa técnica urbanística;



Que, el numeral 3.1.6. del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 señala: "Constituye función específica exclusiva de las Municipalidades Distritales en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, en ese orden de ideas, el expediente administrativo materia de evaluación cumple con las especificaciones técnicas aprobados con el Informe Técnico N° 0001299-2024/VISACIONES del 17DIC.2024 por el cual se otorga la conformidad técnica al proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único con Obras**, en concordancia con el formato del Formulario Único de Habilitación Urbana- FUHU y en cumplimiento con los requisitos del Tupa municipal en vigencia;

Que, conforme al tratamiento vial se ha verificado que el Jr. Pandora (Jr. Santo Tomas) tienen un ancho de 8.40 ml. y el Pasaje Peatonal tiene un ancho de 5.00 ml., conforme se señalan en los planos aprobados, ubicados en el Barrio/Sector Antaoco, siendo la zona urbana y que dicha vía se adecuará a lo estipulado por el Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz vigente, de acuerdo al Instrumento Técnico Normativo de Gestión Urbanística, denominada como Actualización del **Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022** de fecha 01FEB.2017, aprobado mediante la Ordenanza Municipal antes mencionado, por lo que resulta procedente en aprobar el presente proyecto de **Habilitación Urbana de lote Único**;

Que, de las conclusiones de los informes legales y técnicos, que anteceden como parte integrante del expediente administrativo, se acredita que se ha llevado a cabo las verificaciones de las coordenadas y los demás aspectos técnicos del predio materia de **Habilitación Urbana de Lote Único**, así como se ha certificado que estos datos son correctos del indicado predio, de la misma forma respecto de las coordenadas, ángulos internos, áreas y perímetros del proyecto de subdivisión, estas se encuentran consignadas en los planos y memoria descriptiva, siendo su resultado correcto, por tanto, **conforme técnicamente** a las bases gráficas y topografía existentes en la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Entidad Municipal;

Que, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, Ley de Regulación de Habilitaciones y de Edificaciones, Ley N° 29090, Ley modificada por la Ley N° 29476 y de acuerdo al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; estando conforme a los Informes Legal, Técnico y Administrativo que corren en autos y por las atribuciones conferidas por la Resolución de Alcaldía N° 129-2024-MDI del 02MAY.2024;

**SE RESUELVE:**

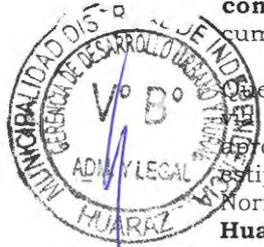
**Artículo Primero.** - **Aprobar** la **HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO** del predio ubicado en: Jr. Pandora (Jr. Santo Tomas) - Pasaje Peatonal, Barrio/Sector Antaoco, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **ESTHER LIZBETH NORABUENA CRISOLO y MICHEL ERVER EMETERIO YANAC**, inscrito en la Partida Electrónica N° 11101763 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área total inscrita de 100.00 m2, perímetro 50.93 ml., sobre el cual se desarrollará la Habilitación Urbana de Lote Único con Obras, tramitado con expediente administrativo N° **220787-0** del 25NOV.2024 y por los fundamentos expuestas en la parte considerativa de esta Resolución.

**Artículo Segundo.** - **Aprobar** la memoria descriptiva detallada y los planos que contiene el presente expediente administrativo de acuerdo al siguiente detalle:

**UBICACIÓN.**

El Predio materia de Habilitación de Lote Único, tiene la siguiente ubicación:

DEPARTAMENTO	:	ANCASH.
PROVINCIA	:	HUARAZ.
DISTRITO	:	INDEPENDENCIA
DIRECCIÓN	:	JR. PANDORA (Jr. Santo Tomas)
	:	PSJE. PEATONAL
SECTOR/BARRIO	:	ANTAOCO
LOTE	:	---



**DESCRIPCIÓN DEL LOTE MATRIZ, SEGÚN P.E. N° 11101763.**

PROPIETARIOS:

- ESTHER LISBETH NORABUENA CRISOLO
- MICHEL ERVER EMETERIO YANAC

Orientación	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Norte	Colinda con el Lote 04, en un tramo de:	20.00 ml	Haciendo un total de:	20.00 ml.
Por el Sur	Colinda con el Pasaje Peatonal, con un tramo de:	20.00 ml	Haciendo un total de:	20.00 ml
Por el Este	Colinda con el Jr. Santo Tomas, con un tramo de:	05.25 ml	Haciendo un total de:	05.25 ml
Por el Oeste	Colinda con el Lote 18, con un tramo de:	5.68 ml	Haciendo un total de:	5.68 ml

NOTA: Se puede observar que existe una diferencia entre el Área inscrita según P.E. N° 11101763, y el área según base

**ÁREAS Y PERÍMETROS**

Área neta del Matriz según SUNARP	0.0100 Has
Perímetro del terreno	50.93 ml
Área de Terreno Según Base Gráfica	99.98 m <sup>2</sup>
Perímetro Según Base Gráfica	50.93 ml

gráfica inscrita otorgada por la SUNARP, esto por la conversión de datos al momento de plasmar en dibujo en la base gráfica de la SUNARP, a esto lo denominaremos como un **ERROR DE CALCULO**.

**DESCRIPCIÓN DEL AREA UTIL:**

PROPIETARIOS:

- ESTHER LISBETH NORABUENA CRISOLO
- MICHEL ERVER EMETERIO YANAC

**USO: COMERCIO:**

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2,012-2,022, aprobado con Ordenanza Municipal N° 001-2017-MPH, de fecha 01-02-2017; el Lote materia de Habilitación de Lote Único, se APRUEBA con CARGA TÉCNICA, de "LOTE NO NORMATIVO - APTO SOLO PARA USO COMERCIAL"; puesto que según refiere el Plan de Desarrollo Urbano 2,012-2,022, en su CAPITULO IV, sobre "PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS EN EL TRATAMIENTO DE TIERRAS", ARTICULO 12°, "REGULARIZACIONES"; ÍTEM 12.3), "DE LOS LOTES MENORES PRODUCTO DE SUB DIVISIONES FORZADAS"; SUB ÍTEM d), precisa lo siguiente...: "por estar contruidos con o sin licencia"

Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Sur	Frente	Colinda con el Pasaje Peatonal, en un tramo de:	20.09 ml	Haciendo un total de:	20.09 ml.
Por el Este	Derecha	Colinda con el Jr. Pandora (Jr. Santo Tomas), con un tramo de:	4.62 ml	Haciendo un total de:	4.62 ml
Por el Oeste	Izquierda	Colinda con el Lote 18, con un tramo de:	4.65 ml	Haciendo un total de:	4.65 ml
Por el Norte	Fondo	Colinda con el Lote 4, con dos tramos de:	10.39 y 9.61 ml	Haciendo un total de:	20.00 ml



ÁREAS Y PERÍMETROS	
Área Según Base Grafica SUNARP	99.98 m <sup>2</sup>
Perímetro Según Base Grafica SUNARP	50.93 ml
Área neta UTIL	87.51 m <sup>2</sup>
Perímetro del terreno	49.36 ml
Aporte de Vía	12.47 m <sup>2</sup>

## DESCRIPCIÓN DEL APOORTE DE VÍA:

Orientación	Referencial	Colindantes	Tramos		Dimensión
Por el Sur	Frente	Colinda con el Pasaje Peatonal, en dos tramos de:	9.78 y 10.22 ml	Haciendo un total de:	20.00 ml.
Por el Este	Derecha	Colinda con el Pasaje Peatonal, con un tramo de:	0.63 ml	Haciendo un total de:	0.63 ml
Por el Oeste	Izquierda	Colinda con el Pasaje Peatonal, con un tramo de:	1.03 ml	Haciendo un total de:	1.03 ml
Por el Norte	Fondo	Colinda con el lote útil, con un tramo de:	20.09 ml	Haciendo un total de:	20.09 ml

ÁREA Y PERÍMETRO	
Área neta UTIL	87.51 m <sup>2</sup>
Aporte de Vía	12.47 m <sup>2</sup>
Perímetro de aporte de Vía.	41.75 ml

## RESUMEN DE AREAS DE LA HABILITACION DE LOTE UNICO.

DESCRIPCION	AREA	PERIMETRO
LOTE MATRIZ según copia literal	0.0100 Ha	50.93 m.l.
LOTE MATRIZ según Base Gráfica	99.98 m2	50.93 m.l.
AREA UTIL	87.51 m2	49.36 m.l.
APORTE DE VIA	12.47 m2	41.75 m.l.

## VIAS:

El predio de la referencia tiene como frente el Pasaje Peatonal y por el costado derecho el Jr. Pandora, siendo este último categorizado, según la denominación o nomenclatura de vía determinada por el PDU 2012-2022- Actualización 2017, el mismo que se encuentra vigente a la fecha, del mismo que se categoriza como una vía de primer orden, en la actualidad cuenta con una sección de vía existente de sección de 8.40 ml., encontrándose consolidado a nivel urbano, sin embargo, según Certificado de Zonificación y Vías N° 153-2024-MPH, la sección vial proyectada es de 8.40 m.l.

**Artículo Tercero.- Aprobar la Habilitación Urbana de Lote Único** que contiene el presente expediente administrativo, a favor de sus propietarios: ESTHER LIZBETH NORABUENA CRISOLO y MICHEL ERVER EMETERIO YANAC, respecto del predio ubicado en: : Jr. Pandora (Jr. Santo Tomas) - Pasaje Peatonal, Barrio/Sector Antaoco Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz.

**Artículo Cuarto. - DISPONGASE** la inscripción registral del cambio de uso del predio rústico a predio urbano al haberse declarado la Habilitación Urbana de Lote Único, de acuerdo a los Planos y Memorias Descriptivas que forman parte del presente acto administrativo, acto que se formalizara mediante la gestión de la propietaria ante los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz.

**Artículo Quinto.-** Considérese la presente Resolución Gerencial, como título suficiente para su inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz, en concordancia con el artículo 39° - ítem 39.4) del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

**Artículo Sexto.-** Encargar a la Subgerencia de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones, la publicación de la presente resolución en la página institucional para conocimiento general.

**Artículo Séptimo. -** Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, el cumplimiento de la presente Resolución y disponga de las medidas que le corresponda de acuerdo a ley.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

GDUyR/rpt.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA  
 HUARAZ

ING. PABLO RONALD SANDOVAL ÁLVAREZ  
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL  
 CIP 74348