

**RESOLUCION GERENCIAL N° 135-2025-MDI-GDT/G.**

Fecha: Independencia,

05 MAYO 2025



**VISTOS;** El expediente administrativo con número de registro 226742-0 de fecha 08ENE.2025, sobre aprobación de **Habilitación Urbana de Lote Único**, incoado por el administrado Wilfredo León Antúnez Arampa, el Informe Técnico N° 000413-2025-MDI/GDT/SGPU/UV del 25MAR.2025 y el Informe Legal N° 000 221-2025-MDI/GDT/SGPU/UIAL del 09ABR.2025, 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 226742-0 del 08ENE.2025, el administrado Wilfredo León Antúnez Anampa, solicita la aprobación de su pedido de Habilitación Urbana de Lote Único, respecto del predio ubicado en: Jr. Sin Nombre Sector Curhuaz del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, la misma que corre inscrita en la partida registral N° 02166126 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz. Corre en autos los recibos de pago en caja N° 00003232025 de fecha 08ENE.2025 y 001036922025 de fecha 09ABR.2025;

**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 particiones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación”**. Estas pueden ser de dos tipos: **Sin obras**, cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos y **con Obras**, cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos;

Que, a folios 89 y 90 de autos corre el Informe Técnico N° 000413-2025-MDI/GDT/SGPU/UV de fecha 25MAR.2025, por el cual, se informa que el pedido solicitado por el mencionado administrado 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 actualizo el Texto Único de Procedimientos Administrativos –TUPA, donde se encuentra establecido el procedimiento iniciado por el indicado solicitante;

Que, de acuerdo al **Certificado de Zonificación de Vías N° 000171-2024-MPHZ/GDUyR/SGPUR**, de fecha 18DIC.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 el propietario del inmueble: **Wilfredo León Antúnez Anampa**, ha cumplido con presentar los requisitos exigidos, asimismo, el proyecto de habilitación está acorde a la normativa técnica urbanística;





Que, el numeral 3.1.6. del artículo 79º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley Nº 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 Nº 000413-2025-MDI/GDT/SGPU/UV del 25MAR.2025 por el cual se otorga la conformidad técnica al proyecto de **Habilitación Urbana de Lote Único**, en concordancia con el formato del Formulario Único de Habilitación Urbana- FUHU y en cumplimiento con los requisitos del Tupa municipal en vigencia;

Que, conforme al tratamiento vial se ha verificado que el Jr. Sin Nombre tiene un ancho de vía de 7.80 ml., conforme se señalan en los planos aprobados, ubicado en el Barrio/Sector Curhuaz, siendo la zona urbana y que dicha vía se adecuara a lo estipulado por el Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz vigente, de acuerdo al Instrumento Técnico Normativo de Gestión Urbanística, denominada como Actualización del **Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022** de fecha 01FEB.2017, aprobado mediante la Ordenanza Municipal antes mencionado, por lo que resulta procedente en aprobar el presente proyecto de **Habilitación Urbana de lote 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 Nº 27972, Ley de Regulación de Habilitaciones y de Edificaciones, Ley Nº 29090, Ley modificado por la Ley Nº 29476 y de acuerdo al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley Nº 27444; estando conforme a los Informes Legal, Técnico y Administrativo que corren en autos y por las atribuciones conferidas por la Resolución de Alcaldía Nº 129-2024-MDI del 02MAY.2024;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.** - Aprobar la **HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO** del predio ubicado en: Jr. Sin Nombre, Barrio/Sector Curhuaz, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **WILFREDO LEON ANTUNEZ ANAMPA**, inscrito en la Partida Electrónica Nº 02166126 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nº VII - Sede Huaraz, con un área total inscrita de 375.30 m2, perímetro 78.58 ml., sobre el cual se desarrollará la Habilitación Urbana de Lote Único, tramitado con expediente administrativo Nº **226742-0** del 08ENE.2025 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 proyecto materia de estudio está ubicado de la siguiente manera:

DEPARTAMENTO : ANCASH.  
PROVINCIA : HUARAZ.  
DISTRITO : INDEPENDENCIA.  
SECTOR/BARRIO : CURHUAZ.  
DIRECCION : JR. SIN NOMBRE

**LOTE : Matriz**

**LINDEROS:** Los linderos y medidas del inmueble son:

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJE
Por el Frente	Colinda con el Jr. Sin Nombre en 03 Tramos de 3.78 ml,9.23 ml y 6.57 Totalizando.	19.58 ml.
Por la Derecha	Colinda con la Propiedad de la Unidad Catastral Nº 26056 con:	16.97 ml.
Por la Izquierda	Colinda con la Prop. De Aurelio Sánchez (U.C Nº26062) , con 02 tramos de 4.91 ml y 10.20 ml Totalizando :	15.11 ml.
PorelFondo	Colinda con la Propiedad de Juana Sánchez Cerafin con 02 Tramos de 8.23 ml y 11.46 ml Totalizando :	19.69 ml.



**AREAS Y PERIMETRO.**

	Área terreno	Perímetro
AREA DE TERRENO SEGUN PARTIDA Nº	375.30 m2	78.58 m.
AREA DE UTIL DE TERRENO	310.67 m2	71.35 ml.
AREA DE APORTE VIA	64.58 m2	46.39 ml.



**Artículo Tercero.- Aprobar la Habilitación Urbana de Lote Único** que contiene el presente expediente administrativo, a favor de su propietario: Wilfredo León Antúnez Anampa, respecto del predio ubicado en: Jr. Sin Nombre, Barrio/Sector Curhuaz, 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 Nº 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 Nº VII- Sede Huaraz, en concordancia con el artículo 39º - ítem 39.4) del Decreto Supremo Nº 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 Territorial y a la Subgerencia de Planeamiento Urbano, el cumplimiento de la presente Resolución y disponga de las medidas que le corresponda de acuerdo a ley.



Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA  
Arq. Pedro Roberto Aponte Campos  
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
C.A.P. N° 20000

