



"Año de la recuperación y la consolidación de la economía peruana"

Satipo, 27 de octubre de 2025

OFICIO N° 01577-2025-A/MPS

Señor:

LIC. OSCAR VILLAZANA ROJAS

Alcalde de la Municipalidad distrital de Pangoa

Calle. 7 de Junio Nro. 641

PANGOA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PANGOA
OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
FECHA: **28 OCT 2025**
EXP: **307376** - FOLIO: **08**
HORA: **3:47** FIRMA:

ASUNTO : Solicita dar cumplimiento del artículo 8 del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA para proceso de participación ciudadana

REFERENCIA :
a. Expediente Administrativo N° 18031 del 13 JUN 25
b. Informe N° 810-2025 -MPS/GDUI-SGDUR del 23 OCT 25
c. Informe N° 01936-2025 -MPS/GDUI del 23 OCT 25

Me dirijo a usted para expresarle un cordial saludo y, en atención a la solicitud registrada bajo el Expediente N° 18031, presentada por el ciudadano Freddy Camposano Huallullo, quien solicita la aprobación del Planeamiento Integral de la parcela N° 543402 (Partida Electrónica N° 11029899, tengo a bien comunicarle que el expediente ha sido revisado y se encuentran subsanadas las observaciones formuladas.

En ese contexto, en cumplimiento del numeral 69.4 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, corresponde a la Municipalidad distrital de Pangoa iniciar el proceso de participación ciudadana efectiva, una vez concluido el diagnóstico y la propuesta del Planeamiento Integral. Dicho proceso debe realizarse conforme al numeral 8.4 del del citado reglamento, que establece los mecanismos de consulta pública para la aprobación del instrumento de planificación.

En ese sentido, solicito a usted disponer lo pertinente para dar cumplimiento a lo establecido en la norma vigente, garantizando la participación ciudadana en los términos y plazos que corresponden.

Agradeciendo de antemano la atención prestada al presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y deferente estima.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PANGOA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
RECEPCIÓN
29 OCT 2025
EXP: **307376** HORA: **9:45 am**
FOLIO: **-08-**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SATIPO
M. CESAR AUGUSTO MERA TELLO
ALCALDE



DOMICILIO REAL:
Jr. Miguel Grau N° 173-312
DOMICILIO FISCAL:
Jr. Colonos Fundadores N° 312
Celular 919038116
<https://gob.pe/munisatipo>
muni-satipo@munisatipo.gob.pe



"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Informe n°01936 – 2025 – MPS/GDUI

Exp. N°
18031

A : Tte. Crnl Ep. (R) Mg. Cesar Augusto Merea Tello
Alcalde

De : Mg. Ing. Alain Geismar Chávez Utos
Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Asunto : Solicito cursar oficio al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pangoa

Referencia : a. Exp Adm. N°18031

Fecha : Satipo, 23 de octubre de 2025



Mediante el presente me dirijo a usted, para saludarlo cordialmente a nombre de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura; y a la vez mencionarle lo siguiente:

Mediante Informe N°810-2025-MPS/GDUI-SGDUR, de fecha 23 de octubre del 2025, el Ing. Jhonatan A. Veliz Gutiérrez – Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural (e), solicita notificar mediante oficio al Alcalde de la Municipalidad distrital de Pangoa – Lic. Oscar Villazana Rojas, en atención a la referencia a., donde solicita aprobación de Planeamiento Integral de la parcela N°543402 con Partida Electrónica N°11029899, Dado que el expediente ya ha sido revisado y se encuentra subsanado las observaciones, corresponde que la Municipalidad Distrital de Pangoa lleve a cabo el proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a los mecanismos establecidos en la norma, por lo que se solicita a usted tenga a bien disponer a quien corresponda, dar en cumplimiento al Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI inciso 69.4 Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento - DECRETO SUPREMO N°012-2022-VIVIENDA.

Es cuanto informo a su despacho para su atención y fines pertinentes

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SATIPO
Mg. Ing. ALAIN GEISMAR CHÁVEZ UTOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

INFORME N° 810 - 2025 - MPS / GDUI - SGDUR SECRETARIA

A : **Mg. Ing. ALAIN GEISMAR CHAVEZ UTOS**
Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura

DE : **Ing. JHONATAN A. VELIZ GUTIÉRREZ**
Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural (e)

ASUNTO : SOLICITO DAR CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 8 DEL D.S. N° 012-2022-VIVIENDA - PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA - SOBRE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA PARCELA N°543402 - SECTOR BOLIVAR-PANGOA

REFERENCIA : Exp. Adm. N° 18031. (13/06/2025)

FECHA : Satipo, 23 de octubre de 2025.

23 OCT 2025

Exp. N°18031..... Folio:06.....

Hora:11:30..... Firmat: *P*

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarle muy cordialmente y a la vez en atención a los documentos de la referencia informarle lo siguiente:

I. BASE LEGAL:

- ✓ Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 05 de octubre de 2024, en adelante directiva.
- ✓ Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo aprueba reglamento de la Ley 31199, LEY DE GESTIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS el 02 de marzo de 2023.
- ✓ Constitución Política del Perú, artículo 192 ese indica competencias locales de desarrollo y planificación territorial.
- ✓ Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización la cual señala las competencias exclusivas de los gobiernos locales respecto a la planificación del Desarrollo Urbano.
- ✓ Ley N° 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, señala que las Municipalidades son entidades básicas de organización territorial.
- ✓ Ordenanza Municipal N° 039-2024-CM/MPS que aprueba la continuidad de vigencia del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Satipo 2013-2022, en concordancia con el artículo 47.2 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, originalmente aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 032-2014-CM/MPS 032-2014-CM/MPS.
- ✓ Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda.
- ✓ Ley N° 28611, Ley General del Ambiente.

II. ANTECEDENTES:

- ✓ Con Expediente N°35544
- ✓ Informe N°002--2025-MRJA-A1CPU-SGDUR/GDUI/MPS.
- ✓ Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR.
- ✓ Expediente administrativo N°18031.

III. ANÁLISIS:

Con Expediente administrativo N°35544, de fecha 23 de octubre del 2024, presentado por el Sr. Freddy Camposano Huallullo en calidad encargado del trámite para el proceso de planeamiento integral del

predio ubicado en la parcela N°543402 – sector Bolívar – Pangoa, Inscrito en la partida electrónica N°11029899.

Mediante Informe N°002---2025-MRJA-A1CPU-SGDUR/GDUI/MPS, de fecha 26 de marzo del 2025, suscrito por Bach. /Arq. Melisa Roció Jauregui Alejos, en atención al Expediente administrativo N°35544, luego del análisis documentario y evaluación correspondiente a la solicitud presentado por el administrado, concluye con observaciones a la solicitud indicadas en el Cuadro N°01 que deberán subsanar a fin de continuar con la solicitud.

Mediante Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR, de fecha 01 de abril del 2025, el sub gerente de desarrollo urbano y rural remite las observaciones plasmadas en el Informe Técnico N°002-2025-MPS/GDUI-SGDUR-ATPU, respecto a la solicitud del Expediente administrativo N°35544.

Con Expediente administrativo N°18031, de fecha 03 de junio del 2025, presentado por el Sr. Freddy Campos Huallullo en calidad de Gerente general de proyectos inmobiliarios CASIL S.A.C del predio ubicado en la parcela N°543402 – sector Bolívar – Pangoa, Inscrito en la **partida electrónica N°11029899**, solicita levantamiento de observaciones referente a la Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR.

IV. CONSIDERANDO

Así mismo, se ANALIZA Y APRUEBA el expediente en marco del Artículo N°68, del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

Cuadro N°01: Evaluación en marco del artículo N°68 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA:

a) La delimitación del ámbito de intervención.	Se confirma que el documento presentado respeta el área proyectada de 3 Has. 3,149.51 m ² , acorde a la partida registral N°11029899, y se encuentra debidamente delimitado dentro de la Parcela 543402, Sector Bolívar. Si Cumple
b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.	Se ha incorporado en la memoria descriptiva una sección específica donde se detallan los objetivos claros, las estrategias a implementar y la necesidad justificada del planeamiento integral. Si Cumple
c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.	Se ha realizado y añadido un análisis detallado sobre el impacto del planeamiento en el instrumento urbano vigente, incorporando además la integración con terrenos colindantes en la memoria descriptiva y los planos. Si Cumple
d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.	Se ha incluido el análisis de riesgos considerando la gestión de desastres y medidas de prevención, basándose en datos estadísticos de las áreas colindantes, así como la identificación de zonas con condiciones ambientales especiales. Se ha señalado claramente el punto de abastecimiento de agua potable para la implementación de medidas preventivas. Si Cumple
e) La zonificación del ámbito de intervención	Se presenta la memoria descriptiva y el plano de zonificación actualizados ajustados a la clasificación establecida por el D.S. N°012-2022-VIVIENDA Título VI artículo 117. Los usos permitidos, coeficientes, áreas mínimas y porcentajes han sido señalados conforme a la normativa vigente. Si Cumple

f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.	Se ha elaborado un plano detallado donde se visualizan los equipamientos urbanos y espacios públicos cercanos al ámbito de intervención, reflejando su ubicación y características. Si Cumple
g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana.	Se mantiene la propuesta original de la red de vías, que incluye la declaración jurada del convenio con el colindante para la vía compartida de 6 ml. Si Cumple
h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.	Se ha incorporado un capítulo específico que detalla los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del plan, con la incorporación de planos de ubicación, zonificación actualizada y la inclusión de terrenos colindantes, conforme al Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA. Si Cumple

Fuente: Elaboración propia

Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI inciso 69.3. En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.

Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI inciso 69.4 Culinado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.

V. CONCLUSIÓN:

En mérito a los antecedentes expuestos, al Informe N°044-2025-MPS/GDUI-SGDUR-SEIDTL-HSBH, se concluye lo solicitado por el Sr. **Freddy Camposano Huallullo**.

Del análisis técnico en el Cuadro N°01, realizado al expediente presentado, se concluye que la propuesta de Planeamiento Integral Sí cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, debido a las observaciones detectadas en los aspectos técnicos, catastrales y normativos, conforme se detalla en la Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR, el administrado ha cumplido con subsanar las observaciones. Por tanto, el expediente del Planeamiento integral de la parcela N°543402 – sector Bolívar – Pangoa, se encuentra en condiciones de pasar a la siguiente etapa del procedimiento.

El artículo 8 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA establece que la Participación Ciudadana Efectiva es un requisito indispensable para la aprobación de instrumentos de planificación urbana. Dado que el expediente ya ha sido revisado y se encuentra subsanado, corresponde que la Municipalidad Distrital de Mazamari lleve a cabo el proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a los mecanismos establecidos en la norma.

Asimismo, se recomienda oficiar al Gobierno Regional de Junín y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, informando sobre la propuesta de Planeamiento Integral, en cumplimiento del procedimiento administrativo correspondiente y emitir opinión técnica vinculante al procedimiento.

Se recomienda remitir mediante oficio el expediente técnico completo a la Municipalidad Distrital de Mazamari, para que continúe con el procedimiento correspondiente.

Es todo cuanto informo a su despacho, para su conocimiento y fines que crea conveniente.

Atentamente;

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SATIPO
 Ing. Civil *Thomas C. Velaz Gutiérrez*
 C.P. N° 352221
 SUB GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

"Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural"

INFORME TÉCNICO N° 002-2025-MRJA-A1CPU-SGDUR/GDUI-MPS

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL - MPS
SECRETARIA SATIPO
 21 OCT 2025
 Exp. N° 18031 Folios: 53
 Hora: 06m Firma: [Firma]

A : ING. JHONATAN A. VELIZ GUTIERREZ
Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural (e)

De : ARQ. HELIO SEBASTIAN BALVIN HUANUCO
Servicio de Elaboración de Informe de Diagnostico Técnico Legal de Saneamiento Físico Legal

ASUNTO : PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA PARCELA N°543402 – SECTOR BOLIVAR - PANGO.

REFERENCIA : EXP. N°18031 (03/06/2025) FREDDY R. CAMPOSANO HUALLULLO

FECHA : Satipo, 21 de octubre de 2025

Mediante el presente me dirijo a usted, para saludarlo muy cordialmente y a la vez hacer de su conocimiento que, habiendo realizado la verificación administrativa de la documentación en referencia, el mismo que ha sido evaluado en sus contenidos mínimos y aspectos técnicos en concordancia al texto único de procedimientos administrativos (TUPA) vigente, Se indica lo siguiente:

1. BASE LEGAL

- 1.1 Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 05 de octubre de 2024, en adelante directiva.
- 1.2 Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo aprueba reglamento de la Ley 31199, LEY DE GESTIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS el 02 de marzo de 2023.
- 1.3 Constitución Política del Perú, artículo 192 ese indica competencias locales de desarrollo y planificación territorial.
- 1.4 Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización la cual señala las competencias exclusivas de los gobiernos locales respecto a la planificación del Desarrollo Urbano.
- 1.5 Ley N° 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, señala que las Municipalidades son entidades básicas de organización territorial.
- 1.6 Ordenanza Municipal N° 039-2024-CM/MPS que aprueba la continuidad de vigencia del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Satipo 2013–2022, en concordancia con el artículo 47.2 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, originalmente aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 032-2014-CM/MPS 032-2014-CM/MPS.
- 1.7 Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda.
- 1.8 Ley N° 28611, Ley General del Ambiente.

2. ANTECEDENTES

- 2.1 Con Expediente N°35544
- 2.2 Informe N°002--2025-MRJA-A1CPU-SGDUR/GDUI/MPS.
- 2.3 Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR.
- 2.4 Expediente administrativo N°18031.

3. ANÁLISIS

- 3.1 Con Expediente administrativo N°35544, de fecha 23 de octubre del 2024, presentado por el Sr. Freddy Camposano Huallullo en calidad encargado del trámite para el proceso de planeamiento integral del predio ubicado en la parcela N°543402 – sector Bolívar – Pangoa, inscrito en la partida electrónica N°11029899.
- 3.2 Mediante Informe N°002--2025-MRJA-A1CPU-SGDUR/GDUI/MPS, de fecha 26 de marzo del 2025, suscrito por Bach. /Arq. Melisa Rocío Jauregui Alejos, en atención al Expediente administrativo N°35544, luego del análisis documentario y evaluación correspondiente a la solicitud presentado por el administrado, concluye con observaciones a la solicitud indicadas en el Cuadro N°01 que deberán subsanar a fin de continuar con la solicitud.
- 3.3 Mediante Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR, de fecha 01 de abril del 2025, el sub gerente de desarrollo urbano y rural remite las observaciones plasmadas en el Informe Técnico N°002-2025-MPS/GDUI-SGDUR-ATPU, respecto a la solicitud del Expediente administrativo N°35544.
- 3.4 Con Expediente administrativo N°18031, de fecha 03 de junio del 2025, presentado por el Sr. Freddy Campos Huallullo en calidad de Gerente general de proyectos inmobiliarios CASIL S.A.C del predio ubicado en la parcela N°543402 – sector Bolívar – Pangoa, inscrito en la partida electrónica N°11029899. solicita levantamiento de observaciones referente a la Carta N°304-2025-MPS/GDUI-SGDUR.

4.1 Así mismo, se ANALIZA Y APRUEBA el expediente en marco del Artículo N°68, del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

Cuadro N°01: Evaluación en marco del artículo N°68 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA:

a) Definición del ámbito de intervención.	Se confirma que el documento presentado respeta el área proyectada de 3 Has. 3,149.51 m², acorde a la partida registral N°11029899, y se encuentra debidamente delimitado dentro de la Parcela 543402, Sector Bolívar. Si Cumple
b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.	Se ha incorporado en la memoria descriptiva una sección específica donde se detallan los objetivos claros, las estrategias a implementar y la necesidad justificada del planeamiento integral. Si Cumple
c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.	Se ha realizado y añadido un análisis detallado sobre el impacto del planeamiento en el instrumento urbano vigente, incorporando además la integración con terrenos colindantes en la memoria descriptiva y los planos. Si Cumple
d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.	Se ha incluido el análisis de riesgos considerando la gestión de desastres y medidas de prevención, basándose en datos estadísticos de las áreas colindantes, así como la identificación de zonas con condiciones ambientales especiales. Se ha señalado claramente el punto de abastecimiento de agua potable para la implementación de medidas preventivas. Si Cumple
e) La zonificación del ámbito de intervención	Se presenta la memoria descriptiva y el plano de zonificación actualizados, ajustados a la clasificación establecida por el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, Título VI artículo 117. Los usos permitidos, coeficientes, áreas mínimas y porcentajes han sido señalados conforme a la normativa vigente. Si Cumple.
f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.	Se ha elaborado un plano detallado donde se visualizan los equipamientos urbanos y espacios públicos cercanos al ámbito de intervención, reflejando su ubicación y características. Si Cumple
g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana.	Se mantiene la propuesta original de la red de vías, que incluye la declaración jurada del convenio con el colindante para la vía compartida de 6 m. Si Cumple
h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.	Se ha incorporado un capítulo específico que detalla los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del plan, con la incorporación de planos de ubicación, zonificación actualizada y la inclusión de terrenos colindantes, conforme al Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA. Si Cumple

Fuente: Elaboración propia

4.2 Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI inciso 69.3. En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.

4.3 Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI inciso 69.4 Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.

5. CONCLUSIÓN

5.1 Del análisis técnico en el Cuadro N°01, realizado al expediente presentado, se concluye que la propuesta de Planeamiento Integral Si cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, debido a las observaciones detectadas en los aspectos técnicos, catastrales y normativos, conforme se detalla en la Carta N°304-2025-MPS/GDU- SGDUR, el administrado ha cumplido con subsanar las observaciones. Por tanto, el expediente del Planeamiento integral de la parcela N°543402 – sector Bolívar – Pangoa, se encuentra en condiciones de pasar a la siguiente etapa del procedimiento.

5.2 El artículo 8 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA establece que la Participación Ciudadana Efectiva es un requisito indispensable para la aprobación de instrumentos de planificación urbana. Dado que el expediente ya ha sido revisado

- 21 01
- ojo
- y se encuentra subsanado, corresponde que la **Municipalidad Distrital de Mazamari** lleve a cabo el **proceso de participación ciudadana efectiva**, conforme a los mecanismos establecidos en la norma.
- 5.3 Asimismo, se recomienda **oficiar al Gobierno Regional de Junín y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**, informando sobre la propuesta de Planeamiento Integral, en cumplimiento del procedimiento administrativo correspondiente y emitir opinión técnica vinculante al procedimiento.
- 5.4 Se recomienda **remitir mediante oficio el expediente técnico completo** a la **Municipalidad Distrital de Mazamari**, para que continúe con el procedimiento correspondiente.
- ojo

Por todo lo expuesto elevo a su despacho para su conocimiento y fines que crea conveniente.

Atentamente.

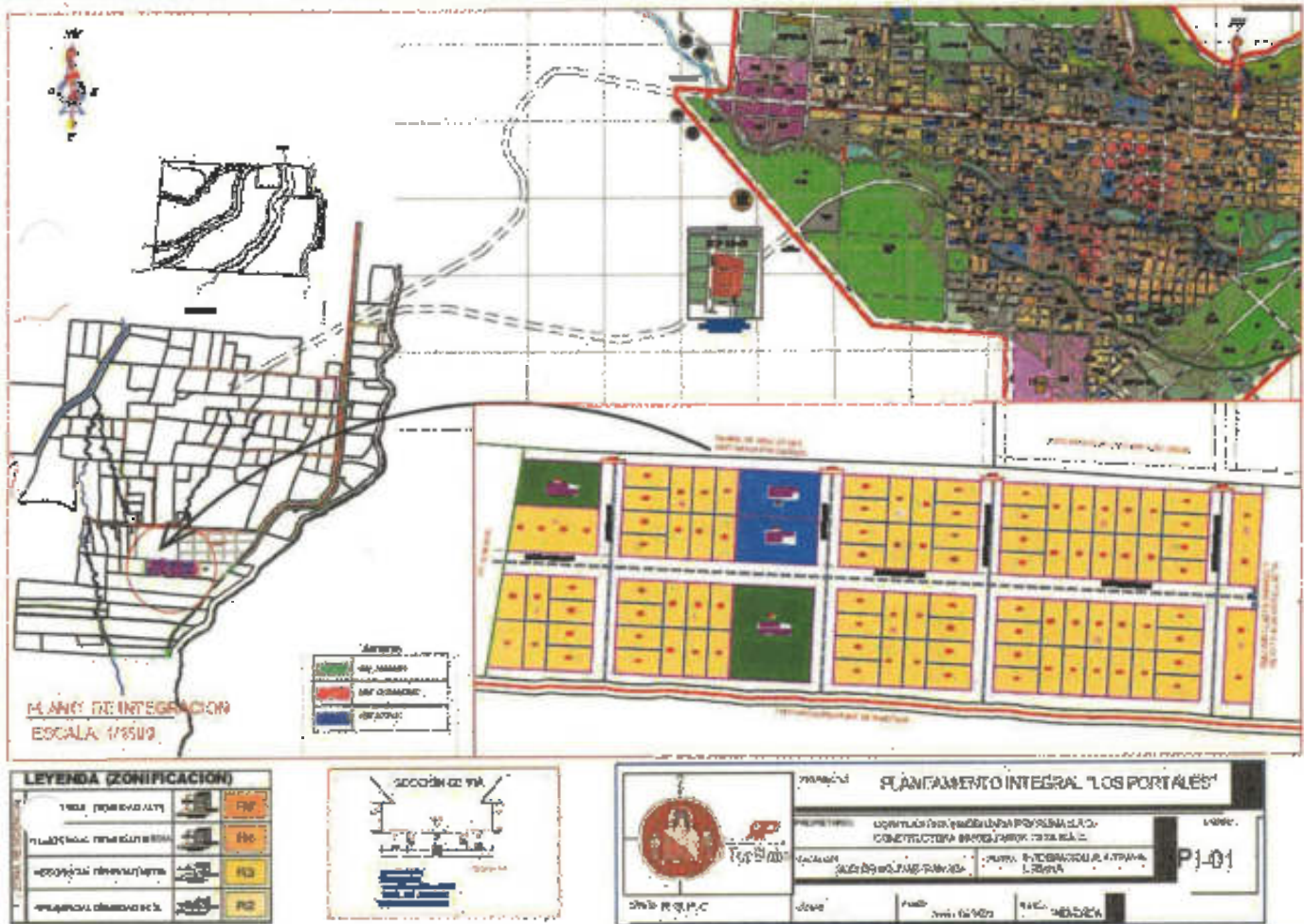


Arq. Helio Sebastian Balvin Huanuco
Servicio de Elaboración de Informe de Diagnostico
Técnico Legal de Saneamiento Físico Legal I



PLANEAMIENTO INTEGRAL -URBANIZACION "LOS PORTALES", UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR DEL DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN.

PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL "LOS PORTALES", DEL DISTRITO DE PANGOA". PROVINCIA DE SATIPO- JUNIN



PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREDIO SE UBICA EN EL SECTOR BOLIVAR DEL DISTRITO DE PANGOA, URBANIZACION "LOS PORTALES".

PROYECTO INMOBILIARIO
CASIL S.A.S.

MAYO-2025

Fredy R. Camporino Huall
DNI N° 30118493
GERENTE GENERAL

MARI MONTES
L° 956 583 932

MARCOS IVAN LAZO JAUREGI
ARQUITECTO / CAP 10434



MEMORIA DESCRIPTIVA
(PLANEAMIENTO INTEGRAL)

I. ANTECEDENTES

II. MARCO NORMATIVO

- 2.1 Constitución Política del Perú
- 2.2 Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- 2.3 Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 2.4 Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.5.- LEY N° 28611: LEY GENERAL DEL AMBIENTE
- 2.6.- LEY N° 30494: LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES
- 2.7.- DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA - REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.
- 2.8 REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA.

III. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE INTERVENCIÓN.

IV. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

V. ANALISIS DE IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

VI. ANALISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTION DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACION AL CAMBIO CLIMATICO, IDENTIFICACION DE LAS ZONAS CON CONDICION DE PROTECCION ECOLOGICA Y AMBIENTAL.

VII. ZONIFICACIÓN EN EL AMBITO DE INTERVENCIÓN.

VIII. LA UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

IX. PROPUESTA DE RED DE VIAS PRIMARIAS Y VIAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA.

X. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

XI. DESCRIPCION DEL PLANEAAMIENTO INTEGRAL

XII. CONCLUSION

XIII. RELACIÓN DE PLANOS

MARCOS IVAN LAZO JAUREQUI
ARQUITECTO CAP 12402

PROYECTO INMOBILIARIO
CASIL S.A.C.

Freddy R. Camporiano Huafullto
DNI. N° 20118291
GERENTE GENERAL

I. ANTECEDENTES

1.1 D.S. N°022 2016-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano SUB CAPITULO V

PLANEAMIENTO INTEGRAL Artículo 58.- **Definición de Planeamiento Integral** El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación. Artículo 59.- **Ámbito de aplicación del PI** El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando: 1. El área por habilitar se desarrolla por etapas; o, 2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o, 3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico. Artículo 60.- **Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU** 60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana. 60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos. 60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin que sea evaluado y aprobado. Artículo 61.- **Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU** 61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario. 61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. 61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza. Artículo 62.- **Vigencia del PI** Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

II. MARCO NORMATIVO

La propuesta de Planeamiento Integral para el terreno ubicado en el distrito de Pangoa es concordante con la siguiente normatividad vigente:

2.1 Constitución Política del Perú.

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C

Fredy R. Campesino Huaitilla
DNI N° 20 18293
GERENTE GENERAL

MARCOS MANUEL LAUREANO
ARQUITECTO / CIP 1000

Artículo 192: Las municipalidades tienen competencia para: **Planificar el Desarrollo Urbano y Rural** de sus circunscripciones y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las Inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de **Infraestructura local, desarrollar y regular**

actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo y cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

2.2 Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Promulgada el 20 de Julio del 2,002; define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización por otra parte señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

2.3 La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley promulgada el 18 de noviembre del 2002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar el **desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes.

2.4 Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972

Las Municipalidades son las responsables de **promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial**. La Ley orgánica de municipalidades establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales**. Acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

2.5.- LEY N° 28611: LEY GENERAL DEL AMBIENTE

Aprobado el 2 de agosto del 2010. t.

2.6.- LEY N° 30494: LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

Aprobado el 13 de octubre del 2005, tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

2.7.- DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA - REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Sostenible (RATDUS) SUB CAPITULO II PLANEAMIENTO INTEGRAL Artículo 66.- Definición y de Planeamiento Integral

El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y

vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

Artículo 60.- Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU

60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes.

Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos.

60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin de que sea evaluado y aprobado.

ARTÍCULO 61.- CONTENIDO Y FORMA DE APROBACIÓN DEL PI DE PREDIO RÚSTICO NO CONTENIDO EN EL PDU

61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario.

61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Consejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

2.8 REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA

Artículo 33.- Requisitos y Procedimientos del planeamiento integral



33.1 El planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana y es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o parcelación de un predio rústico.

III. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE INTERVENCIÓN.

El presente Planeamiento Integral encierra los predios posesionados por la Urbanización "LOS PORTALES", del sector Bolívar obtenidos mediante Escritura Pública Nro. 1,149, de fecha 14 de noviembre del año 2022, ante Notario Público Víctor Patiño Paredes; asimismo inscrito en la Partida Electrónica N° 11029899, sobre un área de 3 Has. 3,149.51m², ubicado en el sector Bolívar, del distrito de Pangoa, adquirida por la EMPRESA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA REY DE ROMA S.A.C. y PROYECTOS INMOBILIARIOS CASIL S.A.C. a mérito de haber sido declarada como propietaria de dicho predio.

Se escoge la delimitación por decisión de los socios de la Urbanización "LOS PORTALES", con los siguientes linderos y medidas del predio:

UBICACION

Región : Junin
 Provincia : Satipo
 Distrito : Pangoa
 Sector : Sector Bolívar - Pangoa

AREA Y PERIMETRO DEL PREDIO:

DESCRIPCION	AREA	PERIMETRO
Según antecedente registral	3 Has. 149.00m ²	859.23m
Según levantamiento topográfico	3 Has. 149.51m ²	859.24m

CUADRO DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA	PERIMETRO
SEGUN LEV. TOPOGRAFICO	3 HAS. 3.149.51 m ²	859.24 M
SEGUN SUNARP	3 HAS. 3.149.00 m ²	859.23 M
DIFERENCIA	0.51 m ²	0.01 M
DIFERENCIA	1.94%	

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASIL S.A.C.

Fredy R. Campuzano Aguillo
 DNI N° 20110293
 GERENTE GENERAL

El predio ubicado se encuentra ubicado en una zona rural y según tolerancia catastral se encuentra dentro del rango catastral, a un porcentaje máximo de 6.3%, y el predio contiene un tolerancia de 1.94%, cabe decir que esta dentro del rango catastral.

TOLERANCIA CATASTRAL
MEMORES: 1 A 5 (Has)= 6.3%
ACEPTABLE: 6.3%
33,149.51 _____ 100%
0.51 _____ X
X=0.002%

RANGO CATASTRAL
ACEPTABLE : 6.3 %

El predio tiene una extensión de a 3 Has. 3,149.51 m2, ubicado en el sector Bolivar, del distrito de Pangoa, contiene los siguientes datos.

LIMITES Y COLINDANCIA:

Por el Norte : Colinda con Asociación de Vivienda Niño Jesús..... 321.99m
Por el Sur : Colinda con trocha carrozable de kimotari..... 334.54m
Por el Este : Colinda con Emiliano Liaca Huaroc y
Felicit Flores de Liaca..... 101.56m
Por el Oeste: Colinda con U.C. N° 543405 101.15m

• **DATOS TÉCNICOS: COORDENADAS UTM – DATUM WGS 84;**



PROYECTOS INMOBILIARIOS
CABO S.A.C.

Fredy R. Camposano Huallullo
DNI. N° 20110293
GERENTE GENERAL



PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACIÓN "LOS PORTALES", UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANGO-SATIPO-JUNIN.

V.R. (M)	AFID	CISTERNAS	ANG. INTERNO	ESTE (M)	NORTE (M)
1-2	1.2	12.30	51°0'10"	134427.3147	873240.0014
2	1-3	12.71	05°45'18"	36442.6701	873258.0387
3	3-4	7.35	76°50'17"	364428.2402	873258.8442
4	4-5	25.00	53°52'47"	364361.8765	873261.7588
5	5-5	5.11	151°02'42"	364360.3184	873262.3127
6	6-7	7.55	150°42'58"	364360.1514	873262.3237
7	7-7	4.10	170°12'43"	364362.8441	873268.2637
8	8-9	1.40	132°08'05"	364345.5652	873268.2637
9	9-10	2.74	177°41'02"	364345.2410	873268.2637
10	10-1	6.78	175°48'12"	364342.5038	873268.2637
11	11-2	3.29	175°50'58"	364342.7903	873268.2637
12	12-3	8.21	158°0'38"	364340.5880	873268.2637
13	13-14	84	187°44'10"	364328.7481	873268.2637
14	14-15	2.05	132°20'22"	364322.0583	873268.2637
15	15-16	2.05	101°05'42"	364320.0223	873268.2637
16	16-17	2.48	174°55'54"	364318.8444	873268.2637
17	17-18	1.84	162°14'22"	364318.3274	873268.2637
18	18-19	2.58	173°54'35"	364317.5488	873268.2637
19	19-20	2.57	161°12'12"	364317.0034	873268.2637
20	20-21	3.25	171°50'11"	364316.3458	873268.2637
21	21-22	2.64	170°30'30"	364314.8036	873268.2637
22	22-23	4.48	183°30'30"	364314.4700	873268.2637
23	23-24	3.55	171°01'12"	364312.0910	873268.2637
24	24-25	2' 70	151°0'12"	364310.0135	873268.2637
25	25-25	7.63	183°36'31"	364307.6022	873268.2637
26	26-27	4.43	172°25'31"	364306.4773	873268.2637
27	27-28	4' 1	171°21'28"	364305.4539	873268.2637
28	28-29	2' 13	168°17'00"	364304.4207	873268.2637
29	29-30	3.98	157°42'30"	364303.2787	873268.2637
30	30-31	4.04	184°02'12"	364303.8880	873268.2637
31	31-32	5.36	173°58'00"	364303.7414	873268.2637
32	32-32	5.18	178°0'00"	364304.3475	873268.2637
33	33-34	5.51	174°48'00"	364305.2214	873268.2637
34	34-35	1.50	182°23'00"	364302.3631	873268.2637
35	35-36	3' 13	182°11'45"	364301.2192	873268.2637
36	36-37	3.58	170°11'55"	364299.4146	873268.2637
37	37-38	6.34	147°24'55"	364298.5657	873268.2637
38	38-39	3.53	180°05'55"	364298.2343	873268.2637
39	39-40	3.40	181°45'55"	364298.1848	873268.2637
40	40-41	1.31	178°12'11"	364298.1285	873268.2637
41	41-42	2.18	178°21'20"	364298.0874	873268.2637
42	42-43	4.18	188°38'55"	364297.8473	873268.2637
43	43-44	3.42	185°30'47"	364298.4738	873268.2637
44	44-45	1.57	182°25'47"	364298.1825	873268.2637
45	45-46	4.01	177°0'12"	364298.4854	873268.2637
46	46-47	3.91	183°05'52"	364298.6287	873268.2637
47	47-48	3.24	183°30'12"	364298.7374	873268.2637
48	48-49	3.25	173°0'12"	364298.6843	873268.2637
49	49-50	2.53	181°38'30"	364298.4964	873268.2637
50	50-51	4' 18	183°55'11"	364298.3573	873268.2637
51	51-52	1' 47	170°0'30"	364298.4834	873268.2637
52	52-53	1' 49	182°15'52"	364298.4575	873268.2637
53	53-54	2.14	172°28'58"	364298.3330	873268.2637
54	54-55	3.29	180°12'52"	364298.4539	873268.2637
55	55-56	4.43	181°2'41"	364298.4517	873268.2637
56	56-57	4.47	174°45'18"	364298.0584	873268.2637
57	57-58	2.21	182°10'40"	364298.4863	873268.2637
58	58-59	2.25	172°34'20"	364298.3183	873268.2637
59	59-60	4.78	182°13'35"	364298.0265	873268.2637
60	60-61	5.15	172°29'52"	364298.2285	873268.2637
61	61-62	8.62	150°42'56"	364298.1716	873268.2637
62	62-63	6.15	178°42'7"	364297.6515	873268.2637
63	63-64	8.62	180°48'17"	364298.8582	873268.2637
64	64-65	10.23	175°34'3	364298.7796	873268.2637
65	65-66	6.32	81°50'41"	364116.6262	873217.8112
66	66-67	21' 77	07°30'17"	364116.4278	873217.8013
67	67-68	28.01	64°11'37"	364116.7583	873217.8010
68	68-69	3' 14	154°33'46"	364116.5652	873217.8015
69	69-70	19' 75	92°13'37"	364116.0758	873217.8039
70	70-71	16.87	82°38'27"	364116.6841	873217.8042
71	71-1	117.64	78°17'42"	654513.0258	873248.1758
TOTAL		859.24	12410'09"57"		
Suma de Ingresos (+) =			2420'09"00"		
Suma de egresos (-) =			1569'09"00"		

PROYECTO INMOBILIARIOS CASI S.A.C.

Fredy R. Caliposato Huariño
DNI: N° 20118203
GERENTE GENERAL

MARCOS IVAN LAZO JAUREGUI
ARCHITECTO C.A.P. 1040



PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACION "LOS PORTALES", UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANDEMA, SATIPO, JUNIN

31	31-32	5.35	175°50'57"	554248.7414	5735870.0024
32	32-33	6.8	176°00'	554244.2679	5735871.1323
33	33-34	3.12	162°1'39"	554221.2722	5735871.1224
34	34-35	3.33	173°1'33"	554220.1110	5735871.4323
35	35-36	5.31	177°26'36"	554224.5657	5735871.2522
36	36-37	3.53	180°28'5"	554218.2243	5735872.0522
37	37-38	5.40	121°40'48"	554214.1630	5735871.1222
38	38-39	1.37	176°12'19"	554211.2875	5735872.0522
39	39-40	2.19	173°2'37"	554209.1884	5735872.1722
40	40-41	4.10	165°38'30"	554207.1471	5735872.2721
41	41-42	2.17	162°32'42"	554205.6780	5735871.9522
42	42-43	1.22	162°27'43"	554200.2062	5735872.4321
43	43-44	2.51	173°55'12"	554198.4284	5735872.7021
44	44-45	1.61	163°55'27"	554196.8297	5735873.1820
45	45-46	3.04	169°30'12"	554194.7374	5735873.5519
46	46-47	1.25	172°51'13"	554192.8648	5735873.8518
47	47-48	2.32	167°56'22"	554190.4754	5735874.2217
48	48-49	3.43	162°32'57"	554187.8610	5735874.7016
49	49-50	1.47	170°58'50"	554185.4474	5735875.1715
50	50-51	1.42	170°13'59"	554182.0675	5735875.1214
51	51-52	2.14	172°28'58"	554172.7670	5735875.1813
52	52-53	5.85	180°13'38"	554171.4329	5735875.3712
53	53-54	4.43	185°13'57"	554164.4872	5735875.3710
54	54-55	4.47	172°40'10"	554160.7574	5735875.1811
55	55-56	2.22	182°10'40"	554153.5880	5735875.3518
56	56-57	2.33	175°14'29"	554151.1182	5735876.9518
57	57-58	4.78	182°33'30"	554150.5897	5735876.5116
58	58-59	5.15	173°39'32"	554148.2385	5735876.8415
59	59-60	2.62	170°45'57"	554141.7718	5735876.8414
60	60-61	5.46	170°48'7"	554137.3512	5735876.8414
61	61-62	5.62	182°42'17"	554132.3209	5735878.0613
62	62-63	10.20	175°12'42"	554126.7756	5735877.0712
63	63-64	8.22	187°52'17"	554118.8030	5735876.8112
64	64-65	27.77	187°32'42"	554110.4270	5735877.0013
65	65-66	88.01	84°31'52"	554095.7570	5735876.8513
66	66-67	3.14	184°52'36"	554125.6532	5735875.2845
67	67-68	19.75	92°1'32"	554126.0758	5735875.4883
68	68-69	117.34	178°17'52"	554076.2858	5735874.0572
TOTAL	359.24		12410°52'07"		

Suma de Angulos (mas) = 12410°52'07"
 Error acumulado = -00'00"00"

MARCOS IVAN LAZO JAUREGUI
 ARQUITECTO CIP 10464

PROYECTOS INMOBILIARIOS
 CASIL S.A.C.
 Fredy R. Carrizosa Huafuito
 DNI. N° 20118293
 GERENTE GENERAL





Imagen N°01. Imagen satelital del Terreno del Planeamiento Integral

3.1. CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

3.1.1. ACCESIBILIDAD

El acceso al ámbito de intervención se da a través de la carretera marginal- C.P. Villa Maria, carretera asfaltada en estado de conservación muy bueno, la carretera en mención conecta también a la carretera, como al centro POBLADO Villa Maria y a la Habilitación urbana Niño Jesús, en ese entender, el acceso al predio es muy bueno, el presente proyecto se conecta a la trama urbana existente con la carretera en mención, por lo tanto ese aspecto queda resuelto.

3.1.2. TOPOGRAFIA

Tal como se pueda observar en el predio in situ, así como las cartas nacionales y relieves topográficos satelitales, al ámbito de intervención presenta una característica de terreno llano habiendo un desnivel máximo de 2.00 metros entre el punto más alto y el más bajo, ello por la pendiente natural de la carretera marginal.

De acuerdo con lo descrito, el ámbito de intervención tiene una morfología llana con pendiente que no supera el 1.00 %

Un terreno con una pendiente menor al 1% ofrece varias ventajas en un proyecto de habilitación urbana:

a. Facilidad de Construcción:

- Menor Movimiento de Tierra: Se requiere menos excavación y relleno, lo que reduce el tiempo de construcción.
- Estabilidad del Terreno: Menos riesgo de deslizamientos y erosión, lo que facilita la construcción de estructuras estables.

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASL S.A.C.

PROYECTO: PAS 25 Y
DNI N° 20118293
GERENTE GENERAL

MARCOS WILAZO JAUREGUI
ARQUITECTO CAP 10411



b. Drenaje Eficiente:

- **Control de Aguas Pluviales:** Facilita el diseño de sistemas de drenaje eficientes, evitando acumulaciones de agua y problemas de inundación.
- **Menor Erosión:** La baja pendiente reduce la velocidad del agua superficial, disminuyendo la erosión del suelo.

c. Accesibilidad y Movilidad:

- **Facilidad de Acceso:** Las vías y caminos son mas fáciles de construir y mantener, mejorando la accesibilidad para vehículos y peatones.
- **Seguridad:** Menor pendiente implica menos riesgos para el tráfico vehicular y peatonal, especialmente en condiciones climáticas adversas.

d. Uso del Espacio:

- **Aprovechamiento del Terreno:** Mayor facilidad para diseñar y distribuir lotes, áreas verdes y espacios públicos de manera eficiente.
- **Flexibilidad en el Diseño:** Permite una mayor variedad de diseños arquitectónicos y urbanísticos

3.1.3 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS:

Según RESOLUCION GERENCIAL N° 091-2021-GD/JR/MDP, de fecha 12 de abril del año 2022, se aprobó la Habilitación Urbana inscrito en la P.E.N° 11103574 y LA HABILITACION URBANA DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA NIÑO JESUS; que hace referencia que el predio a intervenir es factible la conexión de suministro eléctrico al ámbito de intervención, siendo viable la ejecución de un proyecto de agua, desagüe, alcantarillado y alumbrado público en el ámbito de intervención.

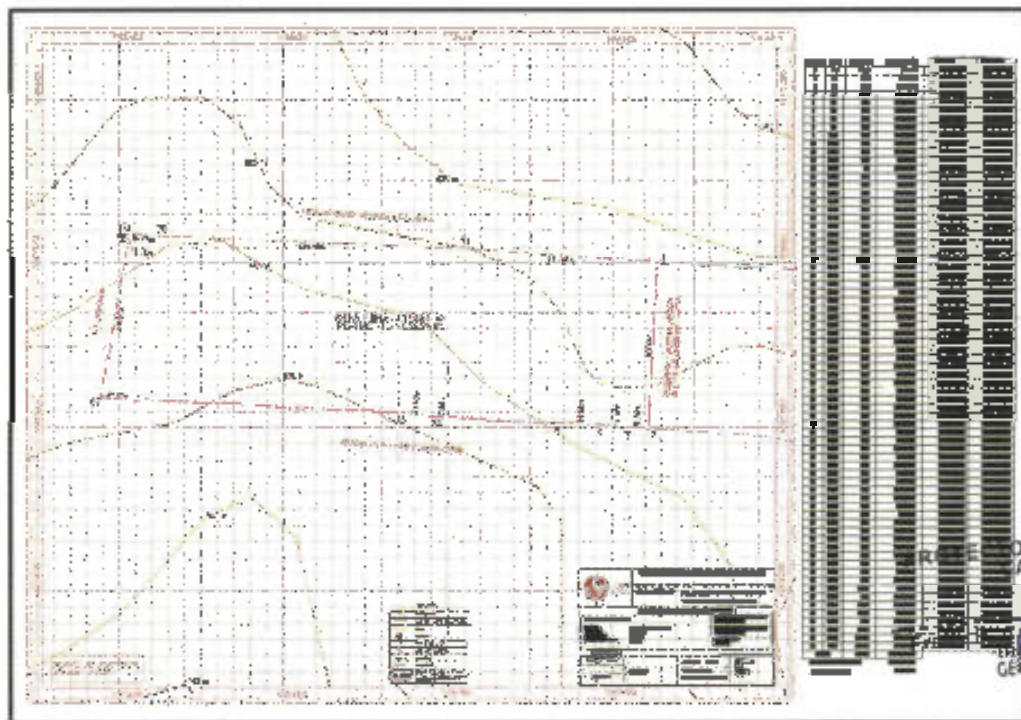


Imagen N°02. Plano perimétrico-topográfico

IV. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

4.1. OBJETIVO GENERAL.

El objetivo general del Planeamiento Integral propuesto en esta ocasión es asignar Reglamentación, Zonificación y Vías, calles primarias y secundarias entre otros al predio ocupado por la URBANIZACION LOS PORTALES, con el fin de integrarlo a la trama urbana existente.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Proponer sitios para la ubicación de Infraestructura crítica que soporte el crecimiento económico y la conectividad regional.
- Optimizar el uso de recursos naturales y promover prácticas de conservación ambiental, a fin de consolidar y delimitar tanto vías como áreas de aportes.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones.
- Establecer una visión a largo plazo que guíe el desarrollo sostenible y equitativo del área de intervención.
- Promover la integración de las diversas políticas sectoriales para lograr un enfoque coherente.
- Mejorar la calidad de vida de la población mediante el acceso equitativo a servicios básicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

4.3. ESTRATEGIAS

- Realizar diagnósticos participativos para identificar necesidades y potencialidades del área de intervención.
- Diseñar marcos regulatorios que incentiven la inversión y el desarrollo sostenible.
- Promover alianzas público-privadas para la elaboración y posterior ejecución de proyectos de alto impacto que beneficien a la Provincia de Lampa.

4.4. NECESIDADES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- Acceso a información actualizada y fiable para la toma de decisiones basada en evidencia.
- Capacitación continua de los actores involucrados en el planeamiento y gestión territorial.
- Financiamiento sostenible para la implementación de planes y proyectos.
- Compromiso político y social para garantizar la continuidad y adaptabilidad del planeamiento a largo plazo.
- Acceso a la posibilidad de obtención de una licencia de Habilitación Urbana para la ejecución de proyectos de servicios básicos.

4.5. FINALIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, aprobado mediante DS-012-2022-VIVIENDA SUB CAPÍTULO II DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL Artículo 66.- Concepto, contenido y forma de aprobación 66.1 Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. 66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.

Artículo 67.- Ámbito de intervención del PI El PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana

PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACION "LOS PORTALES", UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN.
INMOBILIARIOS CASIL S.A.C.
Camposano Huallabamba
N° 20112293
GERENTE GENERAL

4.6 VIGENCIA DE UN PLANEAMIENTO INTEGRAL

De acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH 020, Artículo 39, se indica que un Planeamiento Integral tendrá una vigencia de diez (10) años.

V. ANALISIS DE INTEGRAL DE IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

El planeamiento integral es un enfoque crítico en la planificación urbana, especialmente en el contexto de la provincia, para un crecimiento rápido con planificación urbanística ordenada, considerando todos los aspectos del desarrollo urbano, incluyendo la infraestructura, la vivienda, el transporte, los servicios públicos y el medio ambiente.

El Impacto que generará la Modificación del Plan de Desarrollo Urbano en los componentes son los siguientes:

- A. **SISTEMA VIA:** Articulación de la Vía calle Sin nombre, con sección de (10.00ml), proyección de la vía con Habilitación Urbana Asociación NIÑO JESUS, calle Rafael Velarde, con sección vial de (10.00ml), calle las Palmeras con sección vial de (10.00ml); asimismo reconocimiento de la vía calle S/N 01 y S/N 02 con sección vial de (10.00ml), a fin de brindar accesibilidad a las áreas residenciales, área recreativa y educación.
- B. **EQUIPAMIENTO URBANO:** Reconocimiento del equipamiento urbano recreativo dentro del Plan de Desarrollo Urbano para acceder al desarrollo como espacio público y ser usado como tal. Así mismo el equipamiento educativo accederá a beneficios del estado al ser saneado y reconocido como tal dentro del Plan de Desarrollo Urbano actualizado.
- C. **SERVICIOS BÁSICOS:** Al no ser reconocida dentro del Plan de Desarrollo Urbano el área residencial, los ciudadanos no pueden acceder a proyectos de inversión de mejoras de las calles y servicios básicos como: desagüe. Por lo tanto, la asignación de la Zonificación permitirá que la urbanización LOS PORTALES, pueda acceder a todo tipo de proyecto social para la mejora de su vecindario y puedan establecerse de manera ordenada dentro de la Habilitación Urbana.
- D. **GESTION DE DESARROLLO URBANO:** Debido que las áreas residenciales están determinadas como otros usos se restringe el derecho a una vivienda digna debido que no existe la posibilidad de acceder a construir una vivienda formal previa una licencia de edificación, por lo tanto, como consecuencia el Plan de Desarrollo Urbano limita su gestión dentro de la planificación urbana.

El presente proyecto no tiene impacto negativo alguno sobre el Planeamiento Integral del predio la (URB.LOS PORTALES).


MARCOS ANTONIO SAUREZ
ARQUITECTO CIP 1004

PROYECTOR INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

Fredy R. Campesano Huatullo
DNI N° 20118793
GERENTE GENERAL

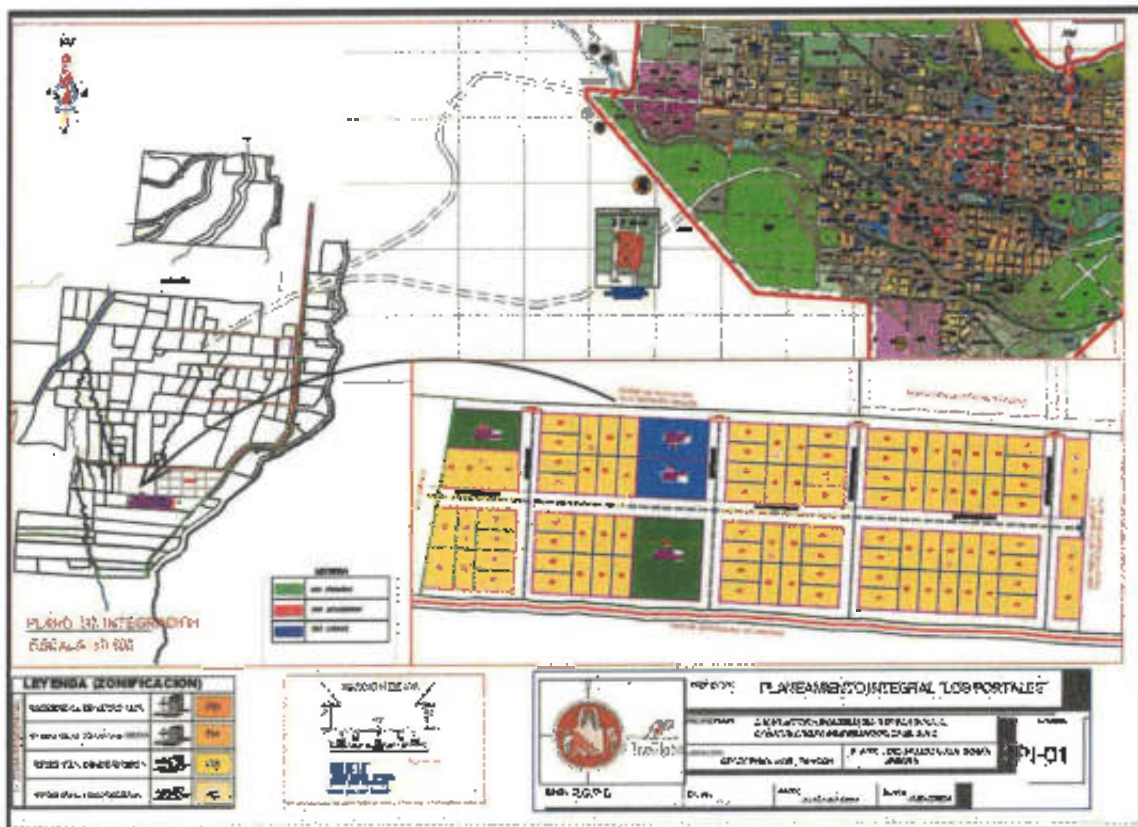


Imagen N°03. Imagen del Usos de Planeamiento Integral

5.1. FACTORES.

5.1.1. ASPECTOS CLIMATICOS.

5.1.1.1 PRECIPITACIONES PLUVIALES.

La ciudad de Pangoa ha experimentado diversas condiciones de precipitaciones pluviales que han afectado tanto a la infraestructura como a la agricultura local:

5.1.1.2 PRECIPITACIONES INTENSAS:

En enero y febrero, las precipitaciones de lluvias son mayores que los demás meses del año, tanto así que son acompañadas de fuertes vientos e inundaciones, que ocasionan derrumbes que causa daños en viviendas, cultivos y carreteras.

Estas precipitaciones extremas provocaron inundaciones en áreas de cultivo y caminos rurales, afectando significativamente la vida diaria de los residentes.

5.1.1.2 PATRONES CLIMATICOS:

Según datos históricos, las precipitaciones en la región de Junin pueden variar considerablemente con meses que tienen de alta pluviosidad y otros más secos.

Los patrones de precipitación son cruciales para la planificación agrícola y la gestión de recursos hídricos en la región.

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

ING. N° 2018283
GERENTE GENERAL

5.1.1.3 IMPACTO EN LA INFRAESTRUCTURA:

Las lluvias intensas han causado problemas recurrentes en la infraestructura vial, haciendo que algunas carreteras sean intransitables durante las temporadas de lluvias.

La gestión adecuada del drenaje y la infraestructura resistente a las inundaciones son esenciales para mitigar estos impactos.

Las precipitaciones pluviales en el ámbito de intervención, así como en el departamento de Junin las precipitaciones son intensas en los meses de enero, febrero, marzo, sin embargo, la zona de estudio no es inundable como lo son otras zonas de la ciudad ya que se encuentra zona plana de menos pendientes y de suelo firme.

VI. ANALISIS DE RIESGO EN MATERIA DE EGESTION DE RIESGO DE DESATRES Y ADAPTACION AL CAMBIO CLIMATICO, IDENTIFICACION DE LAS ZONAS CON CONDICION DE PROTECCION ECOLOGICA Y AMBIENTAL.

6.1 GENERALIDADES:

La adaptación al cambio climático en distrito de Pangoa requiere un enfoque integral que considere las condiciones climáticas específicas de la región, incluyendo precipitaciones, temperaturas y vientos:

a. PRECIPITACIONES PLUVIALES:

- Desafíos: Las intensas precipitaciones y el desborde de ríos pueden causar inundaciones y daños a algunas infraestructuras cercanas al borde de río.
- Adaptación: Mejora de Infraestructura de Drenaje: Implementar sistemas de drenaje y defensas ribereñas eficientes para manejar el exceso de agua y prevenir inundaciones y reforestación y Conservación de Cuencas: Plantar árboles y proteger áreas naturales para reducir la erosión y mejorar la absorción de agua.

b. TEMPERATURAS:

- Desafíos: Las temperaturas extremas, tanto frías como cálidas, pueden afectar la salud y la agricultura.
- Adaptación: Construcción de Viviendas Adecuadas: Diseñar viviendas que mantengan el calor en invierno y sean frescas en verano y agricultura productiva: Introducir cultivos resistentes las variaciones de temperatura y técnicas de productividad.

c. VIENTOS:

- Desafíos: Los vientos fuertes pueden causar daños a la infraestructura rústicas y afectar la sensación cálida.
- Adaptación: Diseño Urbano: Planificar la disposición de viviendas alejadas del borde de los ríos, zonas riesgo (zonas de deslizamiento) y reforestar árboles para reducir el impacto de los vientos fuertes, inundaciones y protección de Infraestructura y cultivos: Fortalecer estructuras y construir su vivienda alejado del borde de ríos, quebradas entre otros.

b. MEDIDAS GENERALES:

- Educación y Conciencia: Informar a la población sobre los riesgos del cambio climático, las precipitaciones y las medidas de adaptación.
- Planificación y Gestión: Desarrollar planes de emergencia y estrategias de gestión de riesgos climáticos.

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIC S.A.C.

Fredy R. Camposano Hualfilla
GERENTE GENERAL



- **Colaboración:** Trabajar con autoridades locales, organizaciones y la comunidad para implementar soluciones efectivas.

6.2. MEDIO AMBIENTE.

La delimitación, zonificación y demás componentes del Planeamiento Integral de la Urbanización "Los Portales", **NO** representa algún tipo de riesgo ambiental; en zona adyacente no se registra actividad que tenga impacto ambiental negativo, ya que la naturaleza y uso principal del mismo es de Residencial.

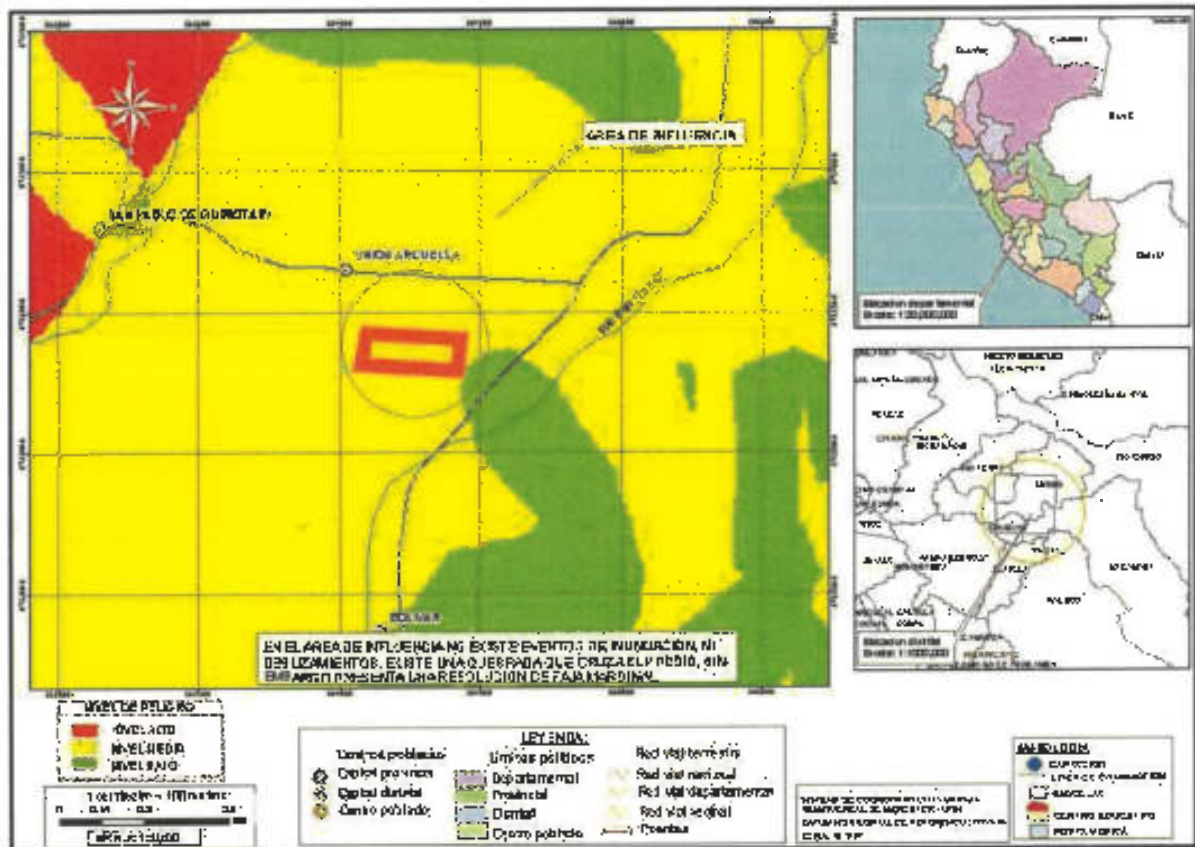


Imagen N°04. Imagen riesgo del predio a intervenir.

En lo que corresponde a Cartografía de Riesgos, la delimitación del presente Planeamiento integral no se presentan registros de Zonas de Riesgo no Mitigable.

6.3. IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES.

Durante el proceso de ejecución de la obra, habrá eiección al medio físico tales como la generación de polvos, humos y gases emitidos por los equipos y maquinaria pasada, de igual manera va a causar ruidos. Los mismos que pueden disminuirse si se monitorea el cumplimiento de las normas ambientales. En cuanto al suelo y al agua, también es probable que haya contaminación por los combustibles carburantes y lubricantes, como residuos sólidos en la fase de ejecución. Lo que también se puede mitigar si se monitorea

PROYECTO INMOBILIARIOS CASIL S.A.C.

Fredy R. Camposano Huallullo
DNI N° 70115283
C.E.M. N° 1



o controla el comportamiento ambiental. Durante el transporte de materiales de la cantera a obra pueden producirse emisiones de material particulado (polvo), afectando a la población local y/o vida silvestre.

Al respecto, esta emisión de polvo puede minimizarse, humedeciendo periódicamente los caminos temporales, así como humedeciendo la superficie de los materiales transportados y cubriéndolos con un toldo húmedo.

Durante el proceso de construcción se generarán materiales excedentes, los cuales deberán ser colocados en botaderos, debidamente compactados, por lo menos con cuatro pasadas de tractor de orugas, sobre de capas de un espesor adecuado.

También es probable la presencia de residuos sólidos y aguas residuales, acumuladas por el desmonte, los cuales son ambiente de mosquitos y otros factores de enfermedades.

CONCLUSIÓN:

La adaptación al cambio climático del sector Bolívar, distrito de Pangoa, se requiere un enfoque multidimensional que aborde los desafíos específicos de la región. Implementar medidas de infraestructura, educación y gestión puede ayudar a mitigar los impactos y mejorar la resiliencia de la población, todo ello en coordinación con el área encargada por parte de la Municipalidad Provincial de SATIPO.

Si bien el peligro en cualquier lugar es latente, los riesgos específicos en el ámbito de intervención son mínimos, respecto a otras zonas continuas de riesgos.

6.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.

En el distrito de Mazamari existen varias zonas identificadas con condiciones de protección ambiental y ecológica:

6.5. ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ECOLÓGICA:

- **QUEBRADAS:** Es un abertura estrecho y profundo, en forma de "V", generalmente creado por la erosión del agua. Es un área donde el agua fluye encajonada entre montañas o lomas, creando un paso estrecho. A menudo, las quebradas albergan un arroyo o riachuelo, y en algunas ocasiones, pueden secarse en la temporada seca, como en los meses de junio, julio, agosto y setiembre.
- **Áreas de Conservación Regional:** Estas áreas están designadas para proteger la biodiversidad y los ecosistemas únicos de la región. Como es fuente de abastecimiento como uso de agua potable para algunos sectores que se encuentran alejados del área urbana.

6.6. ZONIFICACIÓN ECOLÓGICA Y ECONÓMICA (ZEE):

- La Zonificación Ecológica y económica del departamento de Junín, identifica diversas zonas con potencialidades y limitaciones específicas para el uso sostenible del territorio. Estas zonas incluyen áreas de protección y conservación ecológica, así como zonas productivas y de recuperación.

CONCLUSIÓN:

Los predios que conforman la delimitación para el presente Planeamiento Integral de la Urbanización LOS PORTALES, cuenta con condiciones de Protección Ambiental y Ecológica, lo más cercano es la delimitación

de una catarata siendo esta al del C.P. Villa Maria, de la cual el proyecto se encuentra a más de 0.62km de distancia.

VII. ZONIFICACIÓN EN EL AMBITO DE INTERVENCIÓN:

7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO.

Considerando que el área de intervención del Planeamiento Integral no se encuentra ubicado en Zona residencial, área de recreación y educación y teniendo su cercanía a la zona urbana consolidada como es de la habilitación urbana NIÑO JESUS, unida al área de intervención a con un acceso que conecta a la carretera marginal a C.P. VILLA MARIA, se ha considerado PROPONER la siguiente Zonificación, como instrumento técnico normativo de gestión urbana, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano y en el presente caso se concreta en lo siguiente:

- Su anexión al ÁREA URBANA con fines de vivienda, considerando que, al encontrarse próximo a áreas urbanas consolidadas, cuenta con la factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica y provisión de agua potable y alcantarillado.
- Se propone una Zonificación Residencial Densidad Media (RDM), acorde a los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Recreación Pública, Educación.

El área clasificada como Zona Residencial Media RDM Tipo 3, se ha organizado teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, así como el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA y modificación por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

La zonificación actual incluye los 06 lotes para uso de vivienda, 02 áreas de recreación y 02 áreas de Educación de Urbanización "LOS PORTALES", como se puede observar en la Tabla N°01.

MANZANA A		
N° LOTE	ÁREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	712,83	RP
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	162,10	RDM

MARCOS IVAN LAZAR JABIRELLA
ARQUITECTO

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

Fredy R. Camposano Huallullo
DNI N° 20115293
GERENTE GENERAL



MANZANA B		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACION
LOTE N°01	200,00	RP
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	200,00	RDM
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM
LOTE N°09	200,00	RDM
LOTE N°10	200,00	RDM

MANZANA C		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACION
LOTE N°01	200,00	RDM
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	200,00	RDM
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM
LOTE N°09	200,00	RDM
LOTE N°10	200,00	RDM
LOTE N°11	200,00	RDM
LOTE N°12	200,00	RDM

MARCO SWANFLAZO JALFELOU
 ARQUITECTO C.A.P. 10034

PROYECTOS INMOBILIARIOS
 CASIL S.A.C.
 Fredy R. Campoamor Huastulillo
 DNI N° 20110793
 GERENTE GENERAL



PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACION 'LOS PORTALES' UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN.

MANZANA D		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	200,00	RDM
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	200,00	RDM
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM
LOTE N°09	200,00	RDM
LOTE N°10	200,00	RDM
LOTE N°11	200,00	RDM
LOTE N°12	200,00	RDM
LOTE N°13	200,00	RDM
LOTE N°14	200,00	RDM
LOTE N°15	200,00	RDM
LOTE N°16	200,00	RDM
LOTE N°17	200,00	RDM
LOTE N°18	200,00	RDM

MANZANA E		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	258,30	RDM
LOTE N°02	255,44	RDM

MANZANA F		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	254,01	RDM
LOTE N°02	265,69	RDM

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASU S.A.C.


 Fredy R. Camposano Hualullo
 DNI: N° 70111293
 GERENTE GENERAL


 MARCOS GUILLERMO HUALULLO
 ARQUITECTO C.P. 10000



PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACION "LOS PORTALES", UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN.

MANZANA G		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	200,00	RDM
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	200,00	RDM
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM
LOTE N°09	200,00	RDM
LOTE N°10	200,00	RDM
LOTE N°11	200,00	RDM
LOTE N°12	200,00	RDM
LOTE N°13	200,00	RDM
LOTE N°14	200,00	RDM
LOTE N°15	200,00	RDM
LOTE N°18	200,00	RDM
LOTE N°17	200,00	RDM
LOTE N°18	200,00	RDM

MANZANA P		
N° LOTE	AREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	200,00	RDM
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	200,00	RDM
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM
LOTE N°09	200,00	RDM
LOTE N°10	200,00	RDM
LOTE N°11	200,00	RDM
LOTE N°12	200,00	RDM

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASTEL S.A.C.

Fredy R. Campuzano Huaitulo
DNI. N° 20112793
GERENTE GENERAL

MARCOS IVAN LAZO JAUREGUI
ARQUITECTO / CAP 10464



MANZANA I		
N° LOTE	ÁREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	200,00	RDM
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	1434,69	RPP
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM
LOTE N°09	200,00	RDM
LOTE N°10	200,00	RDM

MANZANA J		
N° LOTE	ÁREA	ZONIFICACIÓN
LOTE N°01	200,00	RDM
LOTE N°02	200,00	RDM
LOTE N°03	200,00	RDM
LOTE N°04	200,00	RDM
LOTE N°05	200,00	RDM
LOTE N°06	200,00	RDM
LOTE N°07	200,00	RDM
LOTE N°08	200,00	RDM

Tabla 1. Uso actual dentro del área de intervención.

La zonificación del entorno inmediato es Residencial Media (RDM), área de recreación (RP), educación (E). Por otro lado, las proyecciones de la Vía calle Sin Nombre, calle Sin -01 y Calle Sin -02, no se encuentran en el plano vigente no está actualizado; asimismo la calle Velarde y calle Palmeras proyectan de la Habilitación "NIÑO JESUS" Aprobado e inscrito, como se representa en la siguiente Imagen.



PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACION 'LOS PORTALES' UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN

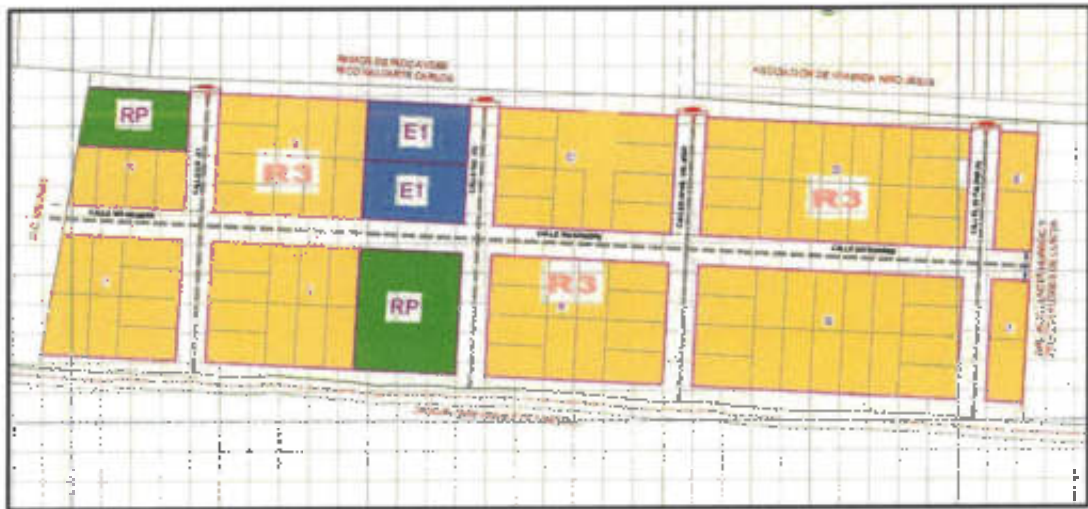


Imagen 5. PROPUESTA DE LA ZONIFICACION Y PROYECCIONES VIALES por Actualizarse en el PDU.

CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACION														
ZONIFICACION RESIDENCIAL (PARA FINES DE EDIFICACION Y HABITACION)														
ZONIFICACION	DESCRIPCION	USO	DENSIIDAD MEDIA (HAB/HA)	LONG. MINIMO (M)	ANCHO MINIMO (M)	ALZURA MAXIMA (M)	COEF. DE OBRAS (CO)	AREA CONSTR. (M2)	AREA TOTAL (M2)	ESPACIAMIENTO (M)	APORTES GRATUITOS DE INFRAESTRUCTURA			
											PAVIMENTACION	AGUAS	ENERGIA	OTROS
RS	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA	UNIFAMILIAR AUTONOMO	400	30	8	4 - 5 pisos	2.5	70	7	3-4 metros	0	0	0	0
RS	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	UNIFAMILIAR AUTONOMO	200	35	8	4 - 5 pisos	2.5	100	10	3-4 metros	0	0	0	0
RS	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	UNIFAMILIAR AUTONOMO	100	40	10	2 - 3 pisos	2.0	150	15	3-4 metros	0	0	0	0
RS	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	UNIFAMILIAR	50	50	10	2 - 3 pisos	1.5	200	20	3-4 metros	0	0	0	0
RS	RESIDENCIAL SIMPLE	UNIFAMILIAR	100	45	10	2 - 3 pisos	1.5	180	18	3-4 metros	0	0	0	0

(1) Zona residencial de recreación pública: se refiere a la zona de recreación pública que se define en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157.
 (2) Zona de servicios públicos complementarios: se refiere a la zona de servicios públicos complementarios que se define en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157.
 (3) Zona de bases: se refiere a la zona de bases que se define en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157.
 (4) Zona de recreación pública: se refiere a la zona de recreación pública que se define en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157.
 (5) Zona de servicios públicos complementarios: se refiere a la zona de servicios públicos complementarios que se define en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157.
 (6) Zona de bases: se refiere a la zona de bases que se define en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N° 27962 y la Ley N° 27157.

ZONA DE RECREACION PUBLICA			
DESCRIPCION	CLAVE	SIMBOLO	AREA TOTAL
RECREACION PUBLICA PADMA	ZRP (M)		28.39 Ha
ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS			
BASESA	E1		

Se ha considerado la nomenclatura de la zonificación según el D.S. N°12-2022-VIVIENDA. Así mismo respecto a la propuesta de los Aportes se rigen a lo determinado en la Habilitación Urbana aprobada de la siguiente manera:

DESCRIPCION	%	APORTE NORMATIVO A DEJAR (M2)	APORTE DEJADO EN TERRENO (M2)
RECREACION	8	1,775.54	2,147.52
SERPAR	2	443.88	0.00
EDUCACION	2	443.88	1400.00
OTROS FINES	1	221.94	0.00

PROYECTOS INMOBILIARIOS
 BASA S.A.C.
 Fede R. Campuzano Huallulo
 DNI. N° 20118293
 GERENTE GENERAL



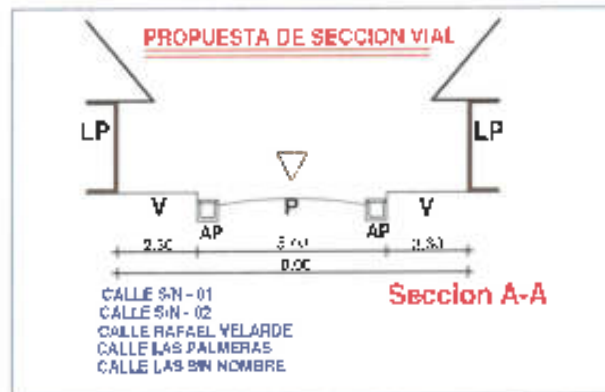
PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACIÓN 'LOS PORTALES'. UBICADO EN EL SECTOR BÓLIVAR, DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN.

TOTAL DE APORTES	1	2,219.42	3,547.52
------------------	---	----------	----------

7.2 VIA PROPUESTA:

Se proponen las siguientes vías locales:

¶ **Vía de sección denominada A-A:** Tiene una sección de 10.00 ml. Vía principal que tiene un alcance directo, al acceso del terreno materia de planeamiento.



VIII. LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

8.1. BASE NORMATIVA.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, en su Norma TH.010, Artículo 9, por su tipo de zonificación del presente Planeamiento Integral, le corresponde el tipo 3 de Habitación Urbana, por lo tanto, según el Artículo 10, Norma TH.010, RNE, corresponde dejar un 13% de aportes reglamentarios, tal como se detalla en el siguiente cuadro.

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

Como se observa en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo del presente Planeamiento Integral, se ha previsto la ubicación de las áreas destinadas para Educación, Otros Usos y Recreación Pública, conforme se detalla a continuación:

8.1.1. RECREACIÓN PÚBLICA:

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASILS, S.C.
 Freddy Camposano Huallillo
 D.N.I. N.º 40118293
 GERENTE GENERAL

MARCOS IVAN LAZO JAUREGUI
 ARQUITECTO C.A.P. 13477

Las áreas de recreación pública son espacios diseñados y destinados para el uso y disfrute de la población. Estas áreas tienen como objetivo proporcionar un entorno seguro y accesible donde las personas puedan participar en actividades recreativas, deportivas, culturales y de esparcimiento:

8.1.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE RECREACIÓN PÚBLICA:

- ✓ Accesibilidad:
- ✓ Deben ser accesibles para todos los miembros de la población, incluyendo personas con discapacidades.

- ✓ Seguridad:
 - ✓ Diseñadas para garantizar la seguridad de los usuarios, con instalaciones adecuadas y mantenimiento regular.
- ✓ Diversidad de Usos:
 - ✓ Ofrecen una variedad de actividades y servicios, como parques, canchas deportivas, áreas de juegos infantiles, senderos para caminar y correr, y espacios para eventos culturales.
- ✓ Espacios Verdes:
 - ✓ Incluyen áreas verdes que contribuyen al bienestar ambiental y proporcionan un entorno natural para el esparcimiento.
- ✓ Infraestructura:
 - ✓ Equipadas con instalaciones como bancos, baños públicos, fuentes de agua, iluminación adecuada y señalización.

8.1.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE RECREACION:

- ✓ Flexibilidad:
 - ✓ Estas áreas permiten una amplia tipos de actividades y usos que no están específicamente categorizados en otras clasificaciones de uso del suelo.
 - Diversidad de Funciones:
Pueden incluir instalaciones de servicios públicos, infraestructuras de transporte, áreas de recreación, zonas de conservación ambiental, y otros.
- ✓ Adaptabilidad:
 - ✓ Son áreas que pueden adaptarse a las necesidades cambiantes de la población y del entorno, permitiendo una gestión más dinámica del territorio.

8.1.1.3 IMPORTANCIA DE LAS ÁREAS DE RECREACIÓN:

- ✓ Versatilidad: Permiten una planificación urbana más flexible y adaptable a las necesidades específicas de la comunidad.
- ✓ Sostenibilidad: Facilitan la integración de funciones esenciales para el desarrollo sostenible, como la conservación ambiental y la infraestructura de servicios públicos.
- ✓ Desarrollo Integral: Contribuyen a un desarrollo urbano y rural más equilibrado y multifuncional.

PROYECTO INMOBILIARIO
CAPIL S.A.C.

Fredy R. Campesano Huallillo
DNI N° 301 8293
SEÑALANTE CAPIL

Estas áreas son fundamentales para el desarrollo integral de las ciudades y comunidades, proporcionando espacios para actividades y servicios que no se ajustan a las categorías tradicionales de uso del suelo.

8.1.1.4. EDUCACIÓN:

Los espacios destinados a educación, en proyectos de habilitación urbana son áreas específicamente diseñadas y reservadas para la construcción y operación de instituciones educativas. Estos espacios son esenciales para garantizar el acceso a la educación de calidad tanto para inicial y primaria, dentro del sector Capirushari:

8.1.1.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS EDUCATIVOS:

- ✓ Accesibilidad:
 - ✓ Deben estar ubicados en lugares de fácil acceso para los estudiantes y el personal educativo, con buenas conexiones de transporte público y vías de acceso seguras.
- ✓ Seguridad:
 - ✓ Diseñados para proporcionar un entorno seguro, con medidas de seguridad adecuadas como cercas, vigilancia y sistemas de emergencia.
- ✓ Infraestructura Adecuada:
 - ✓ Incluyen edificios y espacios que cumplen con los estándares de calidad y confort necesarios para el proceso educativo, como aulas, laboratorios, bibliotecas, áreas deportivas y recreativas.
- ✓ Espacios Verdes y Recreativos:
 - ✓ Incorporan áreas verdes y espacios abiertos para actividades recreativas y deportivas, promoviendo un ambiente saludable y equilibrado para los estudiantes.
- ✓ Flexibilidad y Adaptabilidad:
 - ✓ Diseñados para ser flexibles y adaptables a diferentes necesidades educativas y cambios en la matrícula estudiantil.

8.1.1.6. TIPOS DE ESPACIOS EDUCATIVOS:

- ✓ Escuelas Primarias y Secundarias:
 - Instituciones que proporcionan educación básica y media, con instalaciones adecuadas para el aprendizaje y el desarrollo integral de los estudiantes.
- ✓ Institutos Técnicos y Vocacionales:
 - Centros educativos que ofrecen formación técnica y profesional, equipados con talleres y laboratorios especializados.
- ✓ Universidades y Centros de Educación Superior:
 - Espacios destinados a la educación superior, con infraestructura avanzada para la investigación y el desarrollo académico.
- ✓ Centros de Educación Especial:
 - Instituciones diseñadas para atender a estudiantes con necesidades educativas especiales, con instalaciones y recursos específicos para su desarrollo.

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

FRANCISCO J. CASIL
DNI N° 2.182.972
GERENTE GENERAL

8.1.1.7 IMPORTANCIA DE LOS ESPACIOS EDUCATIVOS EN LA HABILITACIÓN URBANA:

- ✓ Desarrollo Comunitario: Fomentan el desarrollo social y económico de la comunidad al proporcionar acceso a la educación y oportunidades de aprendizaje.
- ✓ Cohesión Social: Promueven la integración y la cohesión social al ser puntos de encuentro y participación comunitaria.
- ✓ Sostenibilidad: Contribuyen a la sostenibilidad urbana al integrar prácticas de construcción ecológica y el uso eficiente de recursos.

Estos espacios son fundamentales para el desarrollo integral de las urbanizaciones, asegurando que todos los residentes tengan acceso a una educación de calidad en un entorno seguro y adecuado, estos espacios están a cargo del Ministerio de Educación.



Imagen 6. Grado de consolidación del área a intervenir y equipamiento cercano.

LEYENDA	
	ÁREA CONSOLIDADA
	ÁREA LIBRE

DESCRIPCIÓN	(%)	ÁREA (m ²)
Otros Usos	0,00	0,00
Recreación Pública	60,54%	2147,52
Educación	14,21%	1400,00
TOTAL	74,75%	3547,52

Tabla 01. Área a aporte del área a intervenir

IX. PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA.

9.1. GENERALIDADES VIALES:



PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.
Freddy R. Campoverde Huallata
DNI. N° 20118290
GERENTE GENERAL



La integración de un predio rural a la trama urbana más cercana se realiza a través de diferentes tipos de vías, cada una con su función específica. Aquí tienes un resumen de los tipos de vías que se utilizarán en este proceso:

9.2. VIAS PRIMARIAS:

- ✓ Avenidas Principales: Vías amplias que conectan diferentes sectores y aportan un alto volumen de tráfico.

9.3. VIAS SECUNDARIAS:

- ✓ Calles Secundarias: Vías que conectan las calles locales con las vías colectoras y principales, facilitando el acceso a diferentes sectores.

9.4 VIAS LOCALES:

- ✓ Caminos Vecinales: Vías que conectan áreas rurales con las zonas urbanas, facilitando el acceso a servicios y actividades urbanas.

9.5 VIAS DE SERVICIO:

- ✓ Vías de Acceso: Pequeñas vías que proporcionan acceso directo a propiedades específicas, como entradas a viviendas o negocios.
- ✓ Vías de Servicio: Vías que permiten el acceso a servicios públicos y áreas de mantenimiento.

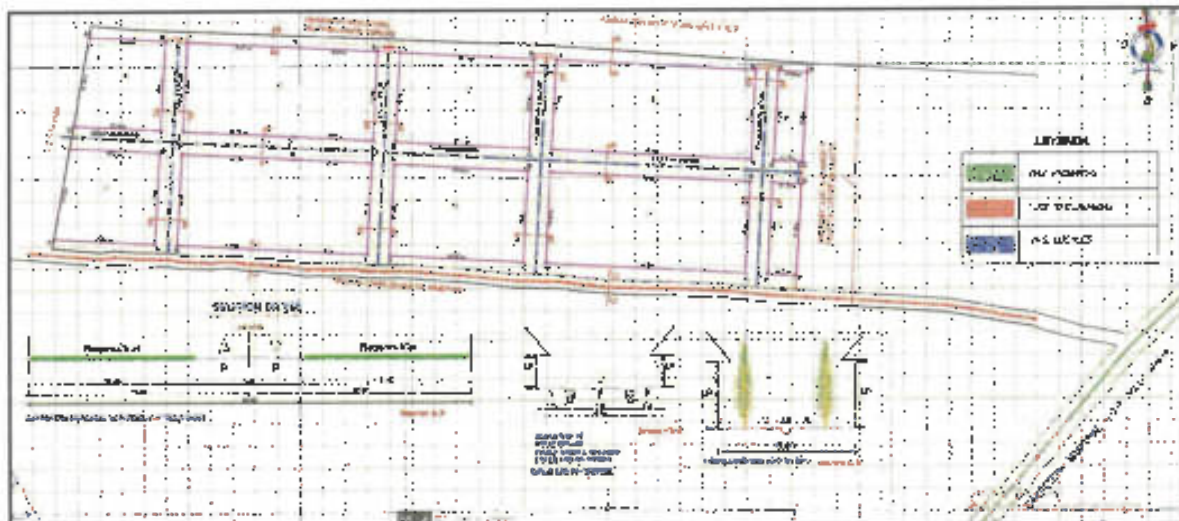


Imagen 7. Propuesta de red de vías primarias, secundarias y locales.

9.6 BASE NORMATIVA.

El Reglamento Nacional de Edificación, Norma GH.020, Artículo 4 y Artículo 24, es la normativa actual y vigente que regula la delimitación in situ de las vías dentro de la delimitación del ámbito de intervención de la Urbanización LOS PORTALES, respeta la continuidad de vías existentes y de la Habilitación NIÑO JESUS, por lo que no existan interrupciones y restricciones en el uso de sus vías, siendo estas de uso público; los anchos viales responden a un diseño de vías en concordancia al Artículo 8, Norma GH.020 del RNE, y demás parámetros mínimos requeridos, en ese entender, la Urbanización LOS PORTALES, cumple todos los aspectos normativos establecidos en el Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, lo cuales puede ser corroborados por la Municipalidad Provincial de Satipo.

9.7 SISTEMA VIAL URBANO:

La Norma GH 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en su Artículo 37 indica que "En las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías."

La propuesta vial a nivel de Planeamiento Integral tiene el objetivo de definir la vialidad que permita la movilidad y la accesibilidad urbana hacia y desde el área a urbanizar que corresponde a los predios que conforman la Urbanización LOS PORTALES y su conexión con la trama existente.

El acceso a los predios que conforman la Urbanización LOS PORTALES a través de la carretera marginal a C.P. VILLA MARÍA, como vía de primer orden, la cual conecta al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano de la Ciudad de Pangoa y la salida que se lleva a la provincia de Satipo.

10.8 VIAS PRIMARIAS EN EL AMBITO DE INTERVENCIÓN.

La principal vía que tiene la delimitación del ámbito de intervención del presente Planeamiento Integral es la carretera Pangoa – C.P. Villa María, colindancia directa del ámbito de intervención, el cual dará acceso y salida al proyecto.

La construcción de esta carretera fue llevada a cabo por el Gobierno Regional de Junín, reflejando el compromiso de las autoridades locales con el progreso de su territorio. La ruta ofrece una alternativa más segura y rápida para el transporte de personas y bienes, lo que se traduce en una mejora en la calidad de vida de los habitantes. Además la carretera ha sido diseñada para resistir las condiciones climáticas adversas de la región, lo que asegura su funcionalidad a largo plazo.

9.9 VIAS LOCALES EN EL AMBITO DE INTERVENCIÓN.

El proyecto dentro de la delimitación del ámbito de intervención del presente Planeamiento Integral cuenta con vías urbanas las cuales fueron diseñadas respetando los criterios establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH.020, Capítulo II Diseño de Vías.

9.10 INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA.

Los predios que conforman la Urbanización LOS PORTALES, correspondientes al ámbito de intervención del presente Planeamiento Integral, se integran a la trama urbana más cercana, constituida por el casco urbano de la Pangoa, manteniendo la compatibilidad con el contexto inmediato de su entorno y los usos de suelo de sus colindancias.

La propuesta vial a nivel de planeamiento integral, tiene el objetivo de definir la infraestructura vial que permita la movilidad y la accesibilidad urbana desde el área de estudio que corresponde al terreno y articularlo a la trama vial urbana existente.

Al respecto, el acceso a los predios se da a través de la Carretera marginal al C.P. Villa María, considerado como vía de primer orden. La carretera le da conexión al predio con el Centro de la Ciudad de Pangoa asimismo conecta con las habilitaciones urbanas vecinas, siendo así la integración a la trama urbana ya viene resuelta por la vía en mención.

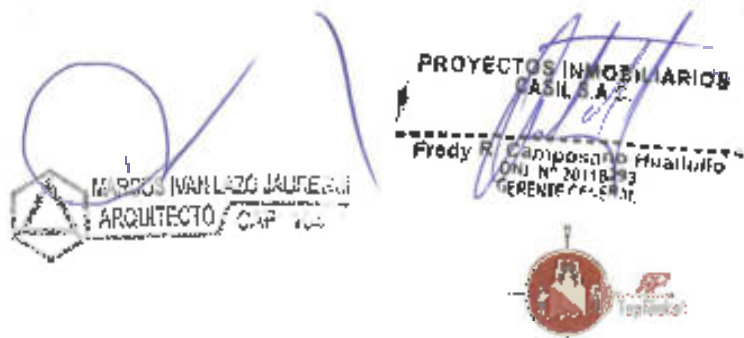




Imagen 8. Propuesta de integración a la trama urbana.

X. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

10.1 IMPLEMENTACIÓN:

La ejecución de un planeamiento integral es un proceso de ordenamiento que se requiere una minuciosa consideración de varios mecanismos y estrategias para asegurar que los planes estratégicos se traduzcan en acciones efectivas y resultados tangibles. Este proceso comienza con una investigación preliminar exhaustiva que establece las metas y objetivos claros del proyecto, identificando zonas de riesgos para identificar y mitigar posibles obstáculos.

Además, es esencial establecer un proceso de implementación estratégica que detalle los pasos concretos para convertir el plan estratégico en acción, adaptándose a las particularidades de la empresa o proyecto en cuestión. La planificación estratégica a través de herramientas como el Cuadro de Mando Integral puede proporcionar una visión holística que integra todos los aspectos del negocio, asegurando que los recursos humanos trabajen conjuntamente hacia la consecución de los objetivos establecidos.

Finalmente, la ejecución efectiva de la estrategia requiere un seguimiento continuo y una evaluación para asegurar que la ejecución del plan se alinea con la estrategia propuesta, permitiendo ajustes oportunos y garantizando que los objetivos de la organización se cumplan de manera eficiente y efectiva.

10.2 DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS PRELIMINAR:

- ✓ Investigación Preliminar: Realizar un análisis detallado de la situación actual, incluyendo estudios de viabilidad, análisis de impacto ambiental y social, y evaluación de recursos disponibles.
- ✓ Identificación de Problemas y Oportunidades: Detectar áreas de mejora y posibles oportunidades de desarrollo.

10.3 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ALCANCE:

- ✓ Establecimiento de Metas Claras: Definir objetivos específicos, medibles, alcanzables, relevantes y con un tiempo definido.

- ✓ Alcance del Proyecto: Definir el alcance del planeamiento integral, especificando las áreas y aspectos que se abordarán.

10.4 DESARROLLO DE ESTRATEGIAS Y PLANIFICACIÓN:

- ✓ Planificación de Acciones: Crear un plan detallado que incluya las acciones necesarias para alcanzar los objetivos, con cronogramas, recursos y dependencias claramente definidos.
- ✓ Asignación de Recursos: Distribuir los recursos humanos, financieros y materiales de manera eficiente para cada etapa del proyecto.

10.5 EJECUCIÓN DEL PLAN:

- ✓ Implementación de Acciones: Poner en marcha las acciones planificadas, asegurando la coordinación entre los diferentes actores involucrados.
- ✓ Contratación y Adquisición: Gestionar la contratación de personal, la adquisición de materiales y equipos necesarios para la ejecución del proyecto.

10.6 MONITOREO Y CONTROL:

- ✓ Supervisión Continua: Monitorear el progreso del proyecto, asegurando que se cumplan los plazos y se mantenga la calidad esperada.
- ✓ Gestión de Riesgos: Identificar y gestionar posibles riesgos y problemas que puedan surgir durante la implementación.

10.7 COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN:

- ✓ Involucrar a las Partes Interesadas: Asegurar que todos los actores relevantes estén informados y participen activamente en el proceso.
- ✓ Transparencia: Mantener una comunicación abierta y transparente sobre el progreso y los resultados del proyecto.

Estos mecanismos aseguran que el planeamiento integral se implemente de manera efectiva, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y mejorando la calidad de vida de la comunidad.

10.8 SEGUIMIENTO:

Los mecanismos de seguimiento de un planeamiento integral son esenciales para garantizar que los objetivos estratégicos de una organización se cumplan de manera efectiva. Estos mecanismos deben ser diseñados para monitorear continuamente el progreso hacia las metas establecidas y para identificar cualquier desviación del plan original. Una metodología efectiva para el seguimiento y evaluación de un plan estratégico incluye la definición de indicadores de rendimiento claros y medibles, la implementación de sistemas de información que permitan la recolección de datos en tiempo real y la realización de evaluaciones periódicas que faciliten la toma de decisiones basada en evidencia. Además, es decisivo que exista una buena planificación operativa que permita comparar los resultados obtenidos con los esperados y que se genere información necesaria y oportuna para realizar dicha comparación.

10.9 MONITOREO Y CONTROL:

- ✓ Supervisión Continua: Monitorear el avance del proyecto, asegurando que se cumplan los plazos y se mantenga la calidad esperada.
- ✓ Gestión de Riesgos: Identificar y gestionar posibles riesgos y problemas que puedan surgir durante la implementación.

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

Fredy R. Camposano Huallullo
DNI N° 28118293
C.E. 44000071681



10.10 EVALUACIÓN:

La evaluación de un planeamiento integral es un proceso complejo que requiere una metodología detallada y sistemática para asegurar que los objetivos estratégicos de una organización se cumplan de manera eficaz. Este proceso comienza con la definición clara de los criterios de evaluación, que pueden incluir la relevancia, efectividad, eficiencia, impacto y sostenibilidad del plan.

El análisis de estos datos es crucial para evaluar la efectividad del plan en alcanzar las metas propuestas. Basándose en este análisis, se realizan los ajustes necesarios para mejorar la efectividad del plan. Es importante que este proceso no sea un evento aislado, sino que se realice de manera periódica para garantizar que el plan se mantenga alineado con la misión y visión de la organización y responda adecuadamente a las dinámicas cambiantes del entorno.

En el contexto de la planificación estratégica, la evaluación debe ser considerada como una herramienta de gestión poderosa que permite no solo enunciar intenciones, sino también plantear objetivos medibles y alcanzables, proponiendo acciones específicas para lograr esos propósitos. Esto implica solidez en el trabajo y un movimiento coherente hacia objetivos comunes, aplicando estrategias que estén alineadas con la visión institucional.

La evaluación estratégica, por lo tanto, se convierte en el proceso que permite comparar los resultados obtenidos con los objetivos y metas planificados, estableciendo su nivel de eficacia, eficiencia y efectividad, y proporcionando información valiosa para la toma de decisiones y la implementación de acciones de mejora.

En resumen, los mecanismos de evaluación de un planeamiento integral son fundamentales para el éxito y la mejora continua de cualquier organización, permitiendo adaptarse a los cambios y desafíos que presenta el entorno, y asegurando que los recursos se utilicen de manera efectiva y eficiente para alcanzar los objetivos estratégicos establecidos.

10.11 REGLAMENTACIÓN,

El reglamento del presente Planeamiento Integral se propone en concordancia al **DECRETO SUPREMO N°12-2022-VIVIENDA**.

10.12 IMPORTANCIA DEL REGLAMENTO:

- ✓ **Orden y Sostenibilidad:** Asegura un desarrollo urbano ordenado y sostenible, evitando la expansión descontrolada y promoviendo el uso eficiente del suelo.
- ✓ **Seguridad y Calidad de Vida:** Garantiza que las nuevas áreas urbanas cuenten con la infraestructura y servicios necesarios para una buena calidad de vida.

Este reglamento es fundamental para guiar el proceso de integración de predios rurales a la trama urbana, asegurando que se realice de manera ordenada y conforme a las normativas vigentes.

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- CONTENIDO.

El presente Reglamento, contiene las normas para la aplicación de la Zonificación y Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Integral de la delimitación de la Urbanización LOS PORTALES para el futuro desarrollo de la Habilitación Urbana con el mismo nombre, ubicado en la Provincia de Satipo del Departamento de Junín; planificado en función de las características propias de su contexto, en el marco de las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). El presente Reglamento comprende un conjunto de normas que establece las restricciones específicas al uso del suelo de cada propiedad urbana.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de intervención del presente Planeamiento Integral es de aplicación a los predios que conforman la delimitación del ámbito de intervención de la Urbanización LOS PORTALES, ubicado en el Distrito de Pangoa, Provincia de Satipo, Departamento de Junín.

Artículo 3.- VIGENCIA DEL PLAN.

El presente Planeamiento Integral tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de su aprobación mediante Ordenanza Municipal, todo ello en concordancia al Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH.02G, Artículo 39, el cual indica que, "El planeamiento Integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años."

Artículo 4.- APROBACIÓN Y/O ACTUALIZACIONES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

El concejo provincial de Satipo conformado por su Alcalde y Regidores, aprueban las modificaciones y/o actualizaciones al Planeamiento Integral, en concordancias a los procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Artículo 5.- MARCO LEGAL.

- ✓ Constitución Política del Perú.
- ✓ Decreto Supremo N° 012 – 2022 – VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- ✓ Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- ✓ Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- ✓ Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 012 – 2006 – VIVIENDA y modificatorias.
- ✓ Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y modificatorias.

CAPITULO II: LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN. Artículo 6.- LICENCIA DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIÓN.

Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante el cual La Municipalidad Provincial de Satipo otorga autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Artículo 7.- OBLIGATORIEDAD.

- ✓ Están obligados a solicitar Licencia de Habilitación Urbana o Edificación referidos en el presente reglamento las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar.
- ✓ Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida por el Planeamiento Integral, deberá contar con Licencia de Construcción, respetando los parámetros urbanos establecidos en la presente norma.
- ✓ Para la obtención de la Licencia de Construcción, la obra deberá cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA de la Municipalidad Provincial de Satipo, Reglamento Nacional de Edificaciones vigente Ley 29090 y normas urbanas vigentes.
- ✓ Las obras de edificación ejecutadas por entidades del estado.

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASU S.A.C.

Fredy R. Campesano Huallullo
DNI N° 70118293
Carné N° 4100

Artículo 8.- RESTRICCIONES.

Ninguna persona natural o jurídica, ni entidad pública, puede realizar obras ni actuaciones que no se ajusten a las previsiones y contenidos del Planeamiento Integral, cualquier modificación de la zonificación, posterior a la aprobación del presente documento, queda sujeta a las siguientes condiciones.

- ✓ Ningún cambio de zonificación se puede realizar dentro del plazo de dos (02) años de aprobado el Planeamiento Integral. Sin embargo se podrá solicitar cambios de zonificación que se consideren justificadamente necesarios y de interés público. En ella deben figurar obligatoriamente los propietarios de los inmuebles vecinos y de los predios posteriores colindantes, quienes también deben opinar expresamente a favor, dando su conformidad al cambio de zonificación.

PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA URBANIZACIÓN "LOS PORTALES", UBICADO EN EL SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANGOA-SATIPO-JUNIN.

- ✓ El cambio de zonificación no procede si el uso vigente es de mayor nivel que el solicitado, salvo por razones de riesgo físico no mitigable.
- ✓ En la Zona de Tratamiento Especial (ZTE), Zona de Recreación (R), Zona de Reserva Natural (ZRN), Zona de Reserva Paisajística (ZRP), Zona de Riesgo (R) el cambio de zonificación no procede.

CAPITULO III: ZONIFICACION Y USOS DE SUELO

Artículo 25.- Se ha determinado la Zonificación en el ámbito de intervención, estableciéndose zonas Residenciales, Comercio, Aportes Reglamentarios, cuyas descripciones y reglamento de uso se describen a continuación:

- a. RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM): Son aquellas zonas residenciales indicadas en el Plano de Zonificación con la clave (RDM). Estas zonas están destinadas a la ejecución y/o uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- b. RECREACIÓN PÚBLICA (RP): Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas a las actividades de recreación activa, pasiva, servicios complementarios de recreación que son de uso público irrestricto. Se considera dentro de este uso los parques (de cualquier escala), las plazas y las plazuelas.
- c. EDUCACIÓN (E): Son aquellas áreas destinadas a la localización y funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles.

- ✓ El área de aportes propuesta para la presente Habitación Urbana, se considera los Aportes para RECREACIÓN PÚBLICA y EDUCACIÓN. El monto de la redención de los aportes reglamentarios correspondiente a porcentaje faltante será cancelado de acuerdo a cálculo correspondiente, de acuerdo a la normativa vigente.
- ✓ En función a la DENSIDAD se considera del TIPO 3, RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (R3), teniendo como construcción unifamiliar/multifamiliar, compatible con R3, con Educación inicial y primaria.
- ✓ Teniendo en cuenta las características de las obras (CALIDAD MÍNIMA DE LAS OBRAS), se CONSIDERA DEL TIPO "E" y de acuerdo a la EJECUCIÓN DE OBRAS será URBANIZACIÓN CON VENTA GARANTIZADA DE LOTES Y CONSTRUCCION SIMULTANEA ENTRE OTROS.

CUADRO DE AREA DE MANZANAS Y LOTES

Manzana	Numero de Lotes				Area (m2)			
	Vivienda	O.U.	Recreación	Educación	Vivienda	O.U.	Recreación	Educación
A	✓				752,10		712,83	
B	10			2	2030,35			1400
C	12				2399,56			
D	18				3600,00			
E	2				511,83			
F	2				513,70			
G	18				1690,00			
H	12				2460,00			
	10		1		2013,41		1434,60	
I	8				1766,34			
TOTAL	96		2	2	19759,82		2147,52	1400,00

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

Fredy R. Campushino Huamán
DNI N° 20118293
GERENTE GENERAL



CUADRO DE AREAS GENERALES

DESCRIPCION	AREA/M2	%
AREA BRUTA	33159,51	100
AREA DE LOTES	19759,82	59,59
AREA DE APORTES	3547,52	10,70
AREA DE VIAS	9852,17	29,71

XI. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- ✓ La Habilitación Urbana se desarrollará en una extensión de 03 Has 3,149.51 m2, terreno que se encuentra localizado dentro del área de Expansión Urbana, de acuerdo a Plan Urbano Distrita, encontrándose en el lado sur del radio urbano del distrito de Pangoa.
- ✓ Dentro del área a habilitar se propone 10 manzanas (A, B, C, D, E, F, G, H, I y J), siendo todas las manzanas lotes regulares.
- ✓ Se han respetado las vías existentes como son los que se describen a continuación:
- ✓ Se ha propuesto las siguientes vías:

Vías existentes:

CA. RAFAEL VELARDE	10.00 ml.	DE SECCION
CA. LAS PALMERAS	10.00 ml.	DE SECCIÓN

Vías propuestas:

CA. SIN NOMBRE-01	10.00 ml.	DE SECCIÓN
CA. SIN NOMBRE-02	10.00 ml.	DE SECCIÓN
CA. SIN NOMBRE	10.00 ml.	DE SECCIÓN

XII. CONCLUSIONES

En cuanto a la accesibilidad, consideramos que el sistema vial que se localiza en nuestro predio es el más conveniente en razón a que se articula armónicamente con todo el sistema vial vigente, sin embargo, hemos planteado vías locales que constituyen los ejes integradores de la futura habilitación urbana proponiendo las secciones vías que articulan al terreno con el casco urbano del distrito de Pangoa de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del distrito.

Sabemos que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee potencialidad para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente y la presencia de un escenario natural.

Por lo tanto, el Planeamiento Integral propuesto, posibilitará un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y rápido. Así mismo se permitirá actualizar el área consolidada

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASIL S.A.C.

Fredy R. Campos Huallufo
DNI. N° 20118591
GERENTE GENERAL



aprobada a través de una Habitación Urbana el Plan de Desarrollo Urbano, al cual es más real a lo existente abriendo posibilidades para que el ciudadano pueda acceder a sus derechos. Así mismo las áreas de aporte podrán estar saneadas correctamente a fin de solicitar proyectos de inversión.

XIII. RELACION DE PLANOS

Acompañan a la presente Memoria Descriptiva los siguientes SIETE (7) Planos:

1	UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	ESC. 1:2500
2	PERIMETRICO TOPOGRAFICO	ESC. 1:1500
3	PLANO DE SECCION VIAL	ESC. 1:1500
4	PLANO DE ZONIFICACION	ESC. 1:1500
5	PLANO DE USOS	ESC. 1:1500
6	PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA.	ESC. 1:1000
7	PLANO DE EQUIPAMIENTO	ESC. 1:1000

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASI S.A.C.
PROYECTO CASI

PROYECTOS INMOBILIARIOS
CASI S.A.C.
Fredy R. Cambasano Huallullo
DNI. N° 20118293
GERENTE GENERAL

E 554200

E 554400

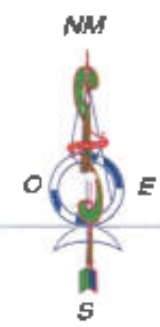
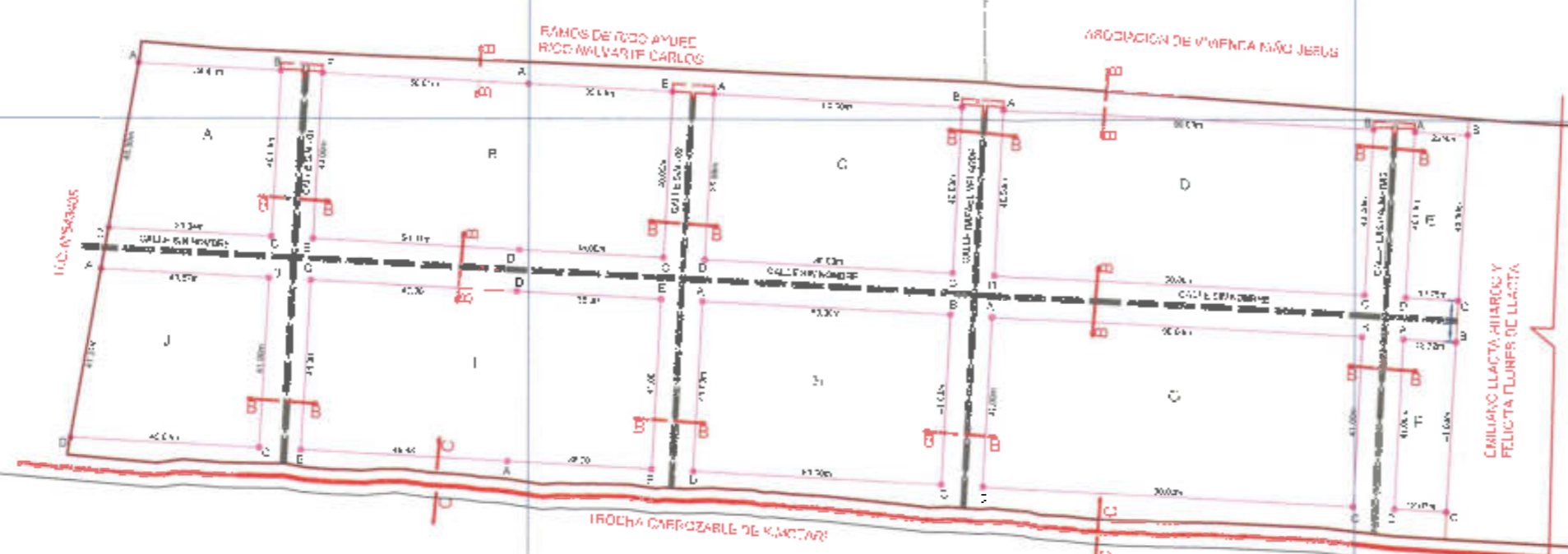
E 554600

N 8733400

N 8733400

3733200

N 8733200



LEYENDA

	VÍAS PRIMARIAS
	VÍAS SECUNDARIAS
	VÍAS LOCALES

CUADRO DE AREAS

MARCA 4

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	30.00	3000.00	180.00	...
B	B-C	40.00	4000.00	240.00	...
C	C-D	50.00	5000.00	300.00	...
D	D-A	60.00	6000.00	360.00	...
TOTAL			18000.00	1080.00	

MARCA 5

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	35.00	3500.00	210.00	...
B	B-C	45.00	4500.00	270.00	...
C	C-D	55.00	5500.00	330.00	...
D	D-A	65.00	6500.00	390.00	...
TOTAL			20000.00	1200.00	

MARCA 6

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	40.00	4000.00	240.00	...
B	B-C	50.00	5000.00	300.00	...
C	C-D	60.00	6000.00	360.00	...
D	D-A	70.00	7000.00	420.00	...
TOTAL			22000.00	1320.00	

MARCA 7

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	45.00	4500.00	270.00	...
B	B-C	55.00	5500.00	330.00	...
C	C-D	65.00	6500.00	390.00	...
D	D-A	75.00	7500.00	450.00	...
TOTAL			24000.00	1440.00	

MARCA 8

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	50.00	5000.00	300.00	...
B	B-C	60.00	6000.00	360.00	...
C	C-D	70.00	7000.00	420.00	...
D	D-A	80.00	8000.00	480.00	...
TOTAL			26000.00	1560.00	

MARCA 9

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	55.00	5500.00	330.00	...
B	B-C	65.00	6500.00	390.00	...
C	C-D	75.00	7500.00	450.00	...
D	D-A	85.00	8500.00	510.00	...
TOTAL			28000.00	1680.00	

MARCA 10

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	60.00	6000.00	360.00	...
B	B-C	70.00	7000.00	420.00	...
C	C-D	80.00	8000.00	480.00	...
D	D-A	90.00	9000.00	540.00	...
TOTAL			30000.00	1800.00	

MARCA 11

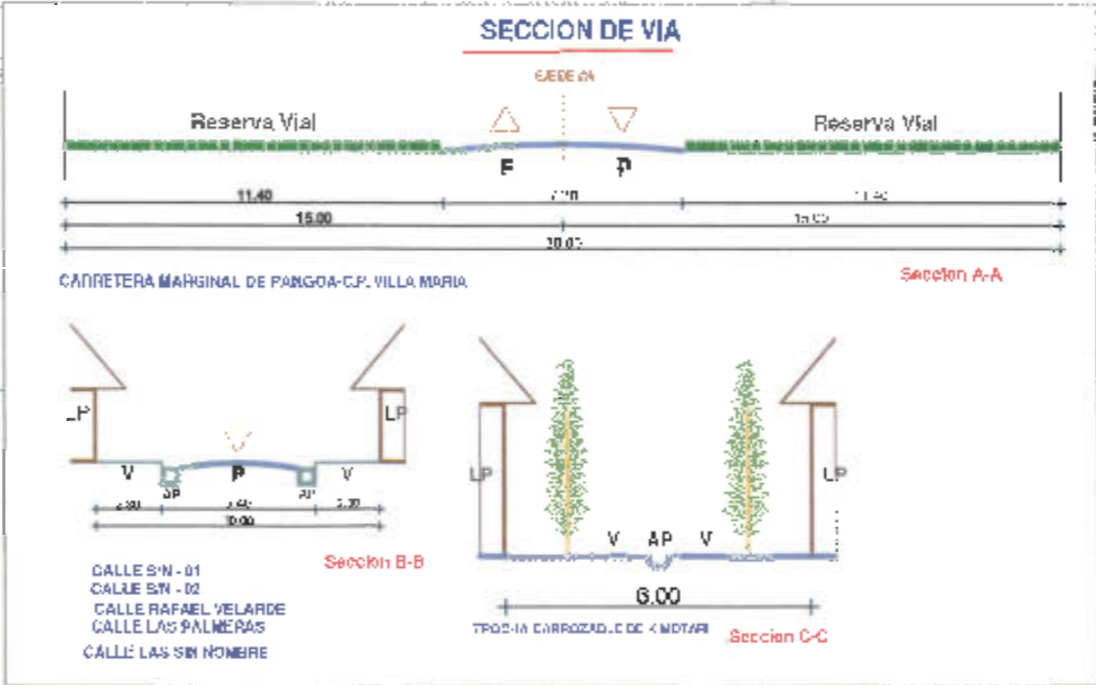
SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	65.00	6500.00	390.00	...
B	B-C	75.00	7500.00	450.00	...
C	C-D	85.00	8500.00	510.00	...
D	D-A	95.00	9500.00	570.00	...
TOTAL			32000.00	1920.00	

MARCA 12

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	70.00	7000.00	420.00	...
B	B-C	80.00	8000.00	480.00	...
C	C-D	90.00	9000.00	540.00	...
D	D-A	100.00	10000.00	600.00	...
TOTAL			34000.00	2040.00	

MARCA 13

SECT	LADO	DISTANCIA	AREA (M ²)	PERÍMETRO	COORDENADAS
A	A-B	75.00	7500.00	450.00	...
B	B-C	85.00	8500.00	510.00	...
C	C-D	95.00	9500.00	570.00	...
D	D-A	105.00	10500.00	630.00	...
TOTAL			36000.00	2160.00	



CARRERA MARGINAL - C.P. VILLA MARIA

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASI S.A.C.

Fredy K. Campesano Huallullo
DNI N° 80118293
GERENTE GENERAL

MARCO VARELA ZURRULO
ARQUITECTO C.P. 10124

PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL "LOS PORTALES", DE LA PARCELA 543402 SECTOR BOLIVAR, DISTRITO DE PANGOA,

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA REY ROMA S.A.C. CONSTRUCTORA INMOBILIARIOS CASI S.A.C.

JUBICACION: SECTOR BOLIVAR - PANGOA PLANO: RED DE VIAS

LAMINA: V-01

Diseño: R.G.P.C. TopGlobal

Dibujo: Fecha: Junio del 2025 Escala: 1500

E 554200

E 554400

E 554600

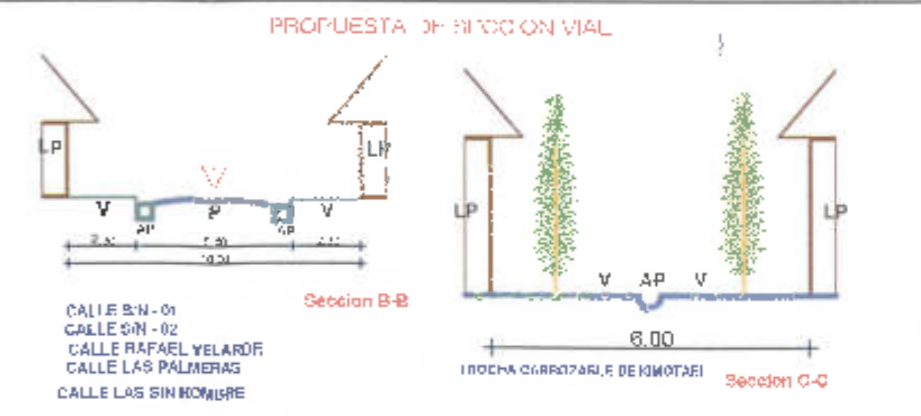


LEYENDA	
DESCRIPCION	TRAMA
1.-ZONA DE EDUCACION BASICA (E1)	[Blue Box]
2.-ZONA RESIDENCIAL MEDIA (RDM - R3)	[Yellow Box]
3.-RECREACION PUBLICA (RP)	[Green Box]
4.-PLUESTO DE SALUD (H1)	[Orange Box]
5.-OTROS USOS (O.U.)	[Grey Box]

CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACION											
ZONIFICACION RESIDENCIAL (PARA FINES DE CALIFICACION Y REAFIRMACION)											
INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR
1	100	2	100	3	100	4	100	5	100	6	100
7	100	8	100	9	100	10	100	11	100	12	100

DESCRIPCION	INDICADOR	VALOR
1.-ZONA DE EDUCACION BASICA (E1)	100	100
2.-ZONA RESIDENCIAL MEDIA (RDM - R3)	100	100
3.-RECREACION PUBLICA (RP)	100	100
4.-PLUESTO DE SALUD (H1)	100	100
5.-OTROS USOS (O.U.)	100	100

DESCRIPCION	INDICADOR	VALOR
RESIDENCIAL URBANA MEDIA DENSIDAD	RDM	100
COMERCIO Y SERVICIOS	C 1	100
COMERCIO Y SERVICIOS	C 2	100
EDUCACION BASICA	E3	100
PROTECCION AMBIENTAL	FZ	100
OTROS USOS	OU	100



ZONA	USOS COMPATIBLES						
	U1	U2	U3	C-1	C-2	ED-1	ED-2
EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA	●	●	●	●	●	●	●
RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	●	●	●	●	●	●	●
COMPATIBILIDAD	●	●	●	●	●	●	●
COMPATIBILIDAD RESTRICTA	○	○	○	○	○	○	○

DESCRIPCION	(%)	AREA (m2)
Otros Usos	0,00	0,00
Recreacion Publica	6,48	2147,52
Educacion	4,22	1400,00

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASIL S.A.C.
 Freddy R. Campesano Huamani
 DNI N° 20118293
 GERENTE GENERAL

MARDO VAH LAZO JAUREGUI
 ARQUITECTO CAP 1532

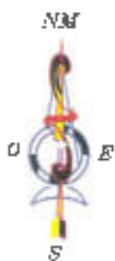
PROYECTO PLANEAMIENTO INTEGRAL "LOS PORTALES"

PROPIETARIO: CONSTRUCORA INMOBILIARIA DEL NOROCCIDENTE S.A.C.
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CASIL S.A.C.

JURISDICCION: DISTRITO DE PANGOA
 TIPO: ZONIFICACION Y VAS

FECHA: JUNIO del 2025
 ESCALA: 1" = 500

ZV-1



NM



PROYECTOS INMOBILIARIOS CASIL S.A.C.
 Freddy R. Campos no Huallufo
 DNI N° 20118293
 GERENTE GENERAL

LEYENDA

	MAS PRIMARIAS
	MAS SECUNDARIAS
	MAS LOCLES

IVARCOS IVAN LAZO JAUREGUI
 ARQUITECTO / CAP: 12-2-2015

PLANO DE INTEGRACION
 ESCALA: 1/1500

LEYENDA (ZONIFICACION)

1.- ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		R5
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		R4
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		R3
	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		R2



PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL "LOS PORTALES"

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA REY ROMA S.A.C.
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIOS CASIL S.A.C.

UBICACION: SECTOR BOLIVAR - PANGOA

PLANO: INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

LAMINA: PI-01

Dibujó: _____ Fecha: Junio del 2024 Escala: INDICADA

Diseño: R.G.P.C.