



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 065 -2026-MDLV

La Victoria,

19 FEB. 2026

El Alcalde de la Municipalidad Distrital de La Victoria

VISTO:

Expediente administrativo N°009026-2025, notificación N°756-2025-MDLV, notificación N°755-2025-MDLV, Expediente administrativo N°013832-2025, Informe N° 1087-2025-MDLV/GDTI-DCyCU-YGCV, Memorando N° 1118-2025-MDLV/GDTI, Memorando N° 1343-2025-MDLV/GM, Informe Legal N° 865-2025-MDLV/OGAJ, Informe 84-2026-MDLV/GDTI-DCyCU-YGCV, Informe N°142-2026-MDLV/GDTI, Memorando N° 220-2026-MDLV/GM, Informe Legal N° 107-2026-MDLV/OGAJ, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley N° 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, estableciéndose dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los Gobiernos Locales tienen por finalidad representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción. Además, constituye función específica compartida de las municipalidades distritales promover la igualdad de oportunidades con criterios de equidad.

Que, el artículo 24° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece:

Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.

CIUDAD DE PROGRESO

8 Av. Unión N° 1696, La Victoria - Chiclayo

www.gob.pe/munilavictoria-chiclayo



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso. La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación."

Que, el Decreto supremo que aprueba el reglamento de licencias de habilitación Urbana y licencias de edificación decreto supremo N° 029-2019 establece:

Artículo 41.- Habilitación Urbana de Oficio

41.1 Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano.

41.2 Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo.

41.3 El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

41.4 La ocupación del predio matriz debe tener su origen en un contrato privado de compraventa, suscrito por el titular registral.

41.5 Los propietarios registrales o los poseedores de predios matrices que figuren en la Municipalidad como urbanos, pero que mantengan el uso rústico en el Registro de Predios, pueden solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matrices, con la finalidad que se evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual pueden presentar la documentación señalada en el artículo 46 del Reglamento, con la finalidad de coadyuvar con el diagnóstico.

41.6 En caso el diagnóstico determine que el predio matriz puede ser objeto de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad procede conforme lo dispuesto en el literal a) del numeral 47.1



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

del artículo 47. De lo contrario, la Municipalidad emite un Informe Técnico - Legal fundamentando su decisión, el cual es puesto en conocimiento de los solicitantes.

Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

- Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.
- Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.
- Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:
 - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
 - Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas
 - Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
 - Memoria descriptiva.
 - Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

46.2 Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

Artículo 47.- Procedimiento

47.1. El órgano responsable desarrolla los siguientes actos procedimentales para declarar la habilitación urbana de oficio

- Dispone el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio al haber identificado que el predio matriz cumple con las condiciones señaladas en el artículo 44 del Reglamento.
- Notifica a los titulares registrales de los predios matrices y, de ser el caso, a los poseedores, sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.
- Realiza el levantamiento topográfico, catastral y, de ser el caso, de la información que se requiera.
- Realiza, de corresponder, la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como la rectificación de áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
- Elabora el Informe Técnico - Legal, los planos y la documentación técnica que sustenten la declaración de habilitación urbana de oficio.
- Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado y dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

47.2. Para el caso previsto en el numeral 41.5 del artículo 41 del Reglamento, la Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, evalúa la solicitud y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo

Que, mediante Expediente Administrativo N°009026-2025 de fecha 04 de julio del 2025, la administrada EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ, solicita aprobación de Habilitación Urbana de Oficio denominada JOSE TORRES CORDOVA, correspondiente al predio matriz inscrito en la Partida Registral N°11140818, signado con Unidad Catastral N°114289 con un área de 1.5775 Has, ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque.



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

Que con cédula de notificación N°756-2025-MDLV de fecha 06 de octubre del año 2025, se le notificó al Propietario de la Partida registral N°1140818, Sr. ALEX FRANG TORRES MELENDEZ, sobre el inicio del procedimiento de declaración de Habilitación urbana de Oficio.

Que, mediante Notificación N°755-2025-MDLV, se le notificó a la Sra. EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ y a los poseionarios, sobre las acciones preliminares para el inicio de declaración de Habilitación urbana de Oficio José Torres Córdova.

Que, mediante expediente administrativo N°013832-2025, el Sr. ALEX FRANG TORRES MELENDEZ y carta adjunta, el Propietario comunica la ACEPTACIÓN al trámite de HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, iniciado respecto al predio de su propiedad, inscrito en la Partida Electrónica Matriz N°1140818, donde se iniciará el procedimiento de declaración de la Habilitación urbana de Oficio "JOSE TORRES CORDOVA".

Que, mediante Informe N° 1087-2025-MDLV/GDTI-DCyCU-YGCV, de fecha 21 de noviembre del 2025, la jefe de la División de Catastro y Control Urbano señala como conclusiones los siguiente:

- ✓ De la evaluación técnica legal, se determinó que el área ocupada por el sector José Torres Córdoba, materia de habilitación urbana de oficio, cumple con los requisitos para aprobar la Habilitación Urbana de Oficio José Torres Córdoba de conformidad a lo estipulado en el artículo 44 del reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y licencia de Edificación aprobado por el decreto supremo N°029-2019-Vivienda.
- ✓ Se determinó que el área ocupada por la Habilitación Urbana de oficio, no se encuentra dentro de las causales de prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio de conformidad al Artículo 45 del reglamento de Licencia de habilitación urbana y licencia de Edificación aprobado por el decreto supremo N°029-2019-Vivienda.
- ✓ El Proyecto de **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO JOSE TORRES CORDOVA**, está constituida por 05 manzanas y 119 Lotes de los cuales 118 son destinados para vivienda residencial y 01 lotes de aporte para educación ubicado en la Manzana "D". De acuerdo con el Plano de Lotización (lamina PL-01), el cuadro general de distribución de áreas y el cuadro por manzanas queda de detallado de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE DATOS TECNICOS DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

CUADRO GENERAL DE AREAS		
Descripción	Área m²	Porcentaje %
Área de Vivienda	11,211.04	71.33
Área de Educación (aporte)	331.56	2.11
Circulación y Vías	3,862.30	24.57
Área autopista el Sol	313.00	1.99
Total	15,717.90	100

CUADRO GENERAL POR MANZANAS DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

CUADRO DE MANZANAS		
MANZANA	AREA (m²)	CANTIDAD LOTES
A	3,098.00	33
B	3,550.15	38
C	3,020.20	34
D	1,380.25	13
E	494.00	1



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

TOTAL	11:542.60	119
-------	-----------	-----

- ✓ La Municipalidad Distrital de la Victoria, mediante Resolución de Alcaldía debe disponer la aprobación de **LA HABILITACION URBANA DE OFICIO JOSE TORRES CORDOVA**, cuyo titular registral es el Sr. **ALEX FRANG TORRES MELENDEZ**, propiedad inscrita en la partida N°11140818, el cual ha manifestado su consentimiento a la aprobación del proyecto de habilitación urbana de oficio.
- ✓ Asimismo, la resolución debe contener la aprobación de la rectificación de Área, linderos y medidas perimétricas del predio matriz al amparo del artículo N°47 del Decreto supremo N°029-2019-VIVIENDA.

Que mediante Memorando N° 1118-2025-MDLV/GDTI de fecha 26 de noviembre del 2025, la Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura señala que la asesora legal para procesos administrativos de la GDTI mediante el Informe N° 017-2025-AMMO/45, remite el expediente al Jefe de la División de Catastro y Control Urbano, con finalidad de que cumpla con derivar a esta Gerencia, el expediente técnico con el Informe Técnico, conforme a lo regulado en el inciso 46.1 ítem b) del art. 46 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y posterior a ello se expida el acto resolutorio respectivo, en el cual se deberá tener en cuenta el contenido regulado en el art. 48 del Reglamento antes mencionado.

Que, mediante Memorando N° 1343-2025-MDLV/GM de fecha 27 de noviembre del 2025, la Gerente Municipal solicita se emita Opinión legal y se proyecte resolución correspondiente respecto a lo remitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, en relación a la Habilitación Urbana de Oficio realizado y aprobado por el Jefe de la División de Catastro y Control Urbano, en calidad de Órgano Responsable de realizar las actividades respectivas para dicho procedimiento.

Que, por medio del EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N°009026-2025, presentado por la administrada EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ, en calidad de Posesionaria del Sector JOSE TORRES CORDOVA, sin personería jurídica, solicito a la Municipalidad DISTRITAL DE LA VICTORIA realizar la habilitación URBANA DE OFICIO en el Sector JOSE TORRES CORDOVA, el cual está ubicado en el Sector Chacupe, Distrito de la Victoria, adjuntando la Copia literal de dominio de la partida N°11140818, inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP -Chiclayo, donde revisado los antecedentes registrales tiene como propietario al Sr. ALEX FRANG TORRES MELENDEZ a quien oportunamente se le ha notificado (Notificación N°756-2025-MDLV) manifestando el Titular Registral mediante carta anexa al Expediente N°013832-2025, estar de acuerdo al inicio del procedimiento de Habilitación urbana de Oficio. Así mismo según el Informe N°092-2025-JCGM de fecha 06/10/2025, se determinó la procedencia de la Habilitación urbana de Oficio en el Sector José Torres Córdoba.

Que, de conformidad al artículo N°24 de la Ley 29090 (Ley de Regulación de Habilitación urbanas y edificaciones), incorporado por el artículo único de la Ley N°29898, se realizaron las acciones técnicas siguientes en el Sector José Torres Córdoba:

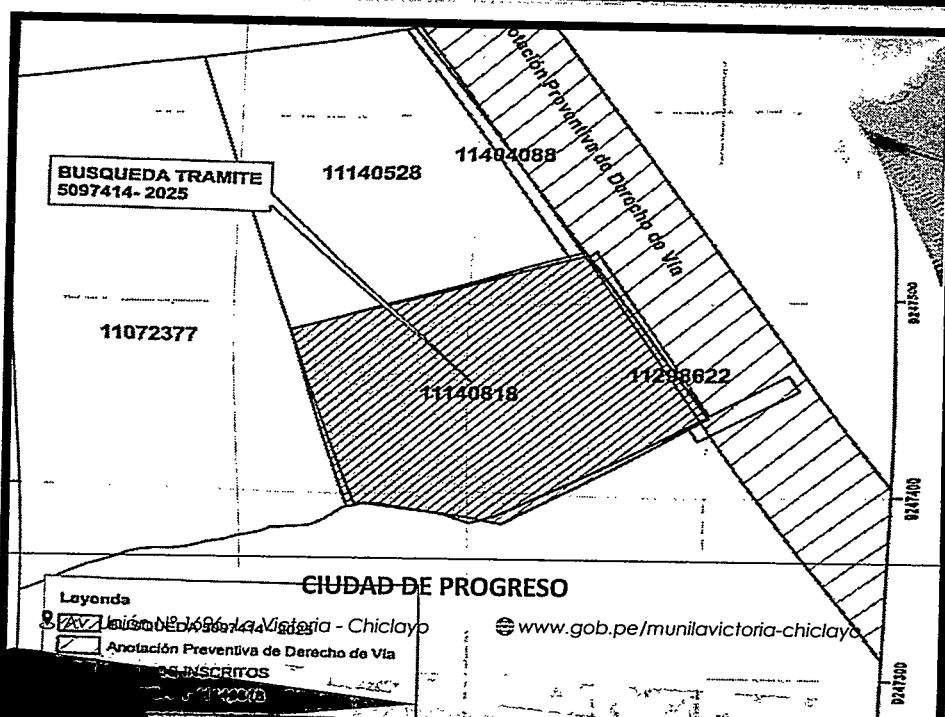
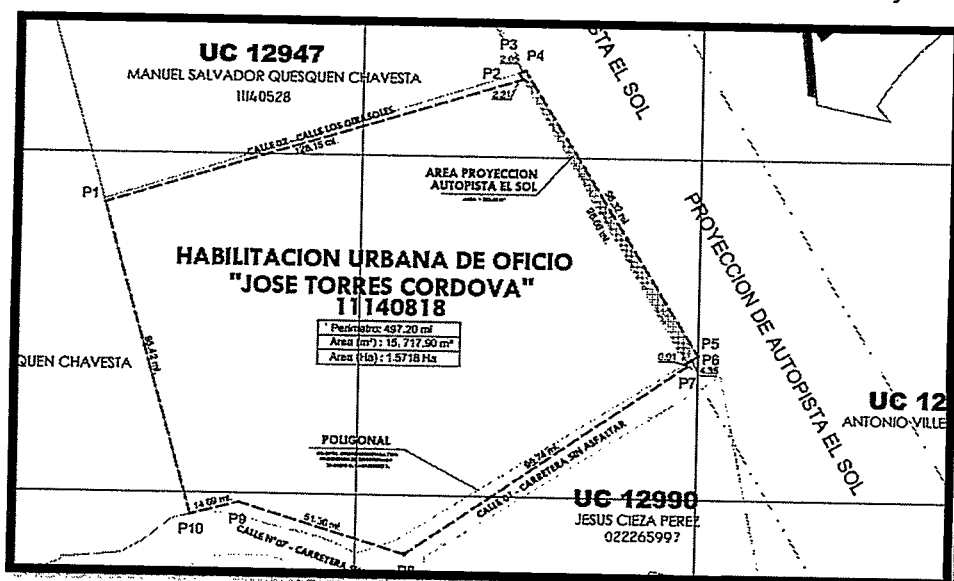
- a. Se ha verificado que el del análisis y diagnóstico técnico de la partida N°11140818, este contaba con la aprobación de HABILITACION URBANA CON CONSTRUCCION PROGRESIVA Y VENTA GARANTIZADA JOSE TORRES CORDOBA donde se emitieron los siguientes actos resolutorios: Resolución de Licencia de habilitación Urbana Progresiva N°162-2018-MDLV/GDU de fecha 23/04/2018, rectificada mediante Resolución de habilitación Urbana con construcción progresiva N°286-2018-MDLV/GDU de fecha 24/07/2018, modificada con RESOLUCION DE LICENCIA N°368-2018-MDLC/GDU de fecha 24/07/2018, Resolución de Modificación de aprobación de la habilitación Urbana con Construcción progresiva N°523-2018-MDLV/GDU de fecha 21/12/2018 y RESOLUCION DE CAMBIO DE USO DE AREAS DE APORTES REGLAMENTARIOS POR CANCELACION DE APORTES REDIMIDOS EN DINERO A LA HABILITACION URBANA CON COSTRUCION PROGRESIVA N°129-2019-MDLV-DCyCU-AVV de fecha 16/04/2019), sin embargo los actos resolutorios no se encuentran vigentes por haber vencido el plazo



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

de la anotación preventiva, por lo tanto el Predio matriz NO CUENTA CON ACTOS RESOLUTIVOS VIGENTES, reuniendo las condiciones para ser objeto de HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, conforme a lo regulado en el art. 45, 46 y 47 de lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

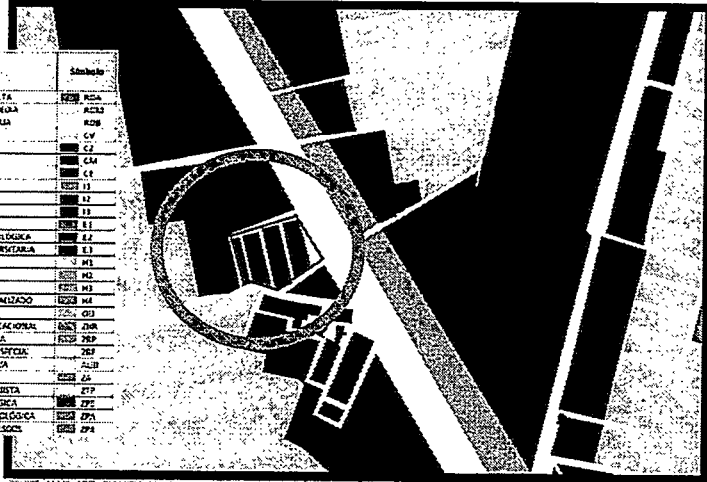
- b. Que, del análisis técnico de la partida N°11140818, en los asientos N°D0006 y N°D0008, se encuentran inscrito la ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO DE VIA A FAVOR DE PROVIAS PARA LA EJECUCION DE LA AUTOPISTA VIA EL SOL, de la constatación en campo se ha verificado que el área de derecho de VIAS, no afecta las manzanas y/o lotes donde se está declarando la Habilitación urbana de Oficio, por lo cual se ha realizado la delimitación en el estudio técnico del AREA de Derecho de Vía en merito a la información registral (Certificado de búsqueda catastral N°2025-5097414 de fecha 08/08/2025, cartografía oficial de PROVIAS y la constatación física al inmueble dejándose constancia en el cuadro general de áreas del Proyecto la existencia y delimitación de esta área, por lo tanto la Declaración de Habilitación urbana de Oficio No se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia para la no declaración de Habilitación urbana de Oficio conforme a lo establecido en el artículo N°24-B de la Ley 29898 en concordancia con lo señalado en el artículo N°45 del DS N°029-2019-VIVIENDA (Reglamento de la Ley 29090).





Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

- c. Se identifico al predio matriz con un área de 1.5575 ha o 15, 575.00 m² que se encuentra inscrito en la partida registral N°11140818 del registro de predios de la Oficina Registral de Chiclayo, inscrito como predio rustico y cambio de uso, la propiedad se encuentra inscrita a nombre del Sr. ALEX FRANG TORRES MELENDEZ, el predio se encuentra dentro del área urbana consolidada del Distrito de la Victoria, cuenta con zonificación de Comercio Zonal (CZV) según el plano de Zonificación y usos de suelo aprobado mediante Ordenanza Municipal N°033-2022_MPCH y Ordenanza Municipal N°000018-2025-MPCH/A de fecha 03/07/2025 emitida por la Municipalidad Provincial de Chiclayo, la misma que reúne las condiciones necesarias para realizar una habilitación urbana de oficio, de conformidad al detalle siguiente:



Clasificación General de Suelo	Zonificación	Subsuelo
SUELO URBANO	RESIDENCIAL DE TIPO ALTA	RES
	RESIDENCIAL DE TIPO ALTA	RES
	RESIDENCIAL DE TIPO ALTA	RES
	RESIDENCIAL DE TIPO ALTA	RES
	COMERCIO ZONAL	CZ
	COMERCIO METROPOLITANO	CM
	COMERCIO ESPECIALIZADO	CE
	INDUSTRIA ELABORATIVA	IE
	INDUSTRIA ALIMENTARIA	IA
	GRAN INDUSTRIA	GI
	EDUCACIÓN BÁSICA	EB
	EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA	EST
	EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA	EU
	PORTA MEDICA	PM
	HOSPITAL GENERAL	HG
SUELO RURAL	CENTRO DE SALUD	CS
	HOSPITAL / UNIDAD ESPECIALIZADA	HU
	OTROS USOS	OT
	ZONA DE INFILTRACIÓN RECARGA ACUÍFERA	ZA
	ZONA DE RECARGA ACUÍFERA	ZA
	ZONA DE REGISTRO DE AGUA	ZA
	ÁREA URBANA DE RESERVA	AR
	ZONA RURAL AGROPECUARIA	RA
	ZONA DE TRATAMIENTO PASADIZA	TP
	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE
SUELO DE PROTECCIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN AGROECOLÓGICA	ZA
	ZONA DE PROTECCIÓN POR RIESGOS	ZR

Predio ubicado en zona urbana con zonificación CZ (Comercio Zonal)

- d. Dentro del análisis técnico y de la evaluación de la realidad jurídica y registral de la Partida N°11140818, se ha concluido que también es necesario realizar la RECTIFICACION Y LINDERACION DEL AREA Y MEDIDAS PERIMETRICAS del predio matriz, teniendo en cuenta los resultados de las búsquedas catastrales emitidas por el registro público con atención N°2025-5097414, N°2022-2226375, por lo tanto, al amparo del artículo N°47, numeral d) del Decreto supremo N°029-2019-VIVIENDA, Reglamento de la Ley 29090 y que se ha puesto de conocimiento mediante la Notificación N°75-2025-MDLV, al propietario registral del predio matriz de la partida 11140818, se procede a realizar la rectificación del Área, linderos y medidas perimétricas, quedando el predio matriz y el proyecto de Habilitación urbana de Oficio José Torres Córdova, con las siguientes características:

❖ **DENOMINACION DEL PREDIO:**
HABILITACION URBANA DE OFICIO "JOSE TORRES CORDOVA".

❖ **UBICACIÓN:**
El terreno se ubica al oeste del distrito de La Victoria, localizado en el sector de Chacupe, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

❖ **AREA Y PERIMETRO:**

El área cuenta con una extensión superficial de 1.5718 Has ó 15, 717.90 m² y el perímetro tiene una longitud total de 497.20 ml.



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

❖ LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

NORTE:

Primer tramo, desde el vértice 1 al 2 con Calle sin nombre (futura calle los Girasoles) y una medida de 128.15 ml.

Segundo tramo, desde el vértice 2 al 3 con Calle sin nombre (futura calle los Girasoles) y una medida de 2.21 ml.

Tercer tramo, desde el vértice 3 al 4 con propiedad de terceros (UC N°12947) y una medida de 2.05 ml.

SUR:

Primer tramo, desde el vértice 5 al 6 con la Proyección de Autopista El Sol y una medida de 4.35 ml.

Segundo tramo, desde el vértice 6 al 7 con Calle sin nombre 01 (futura calle los Ficus) y una medida de 0.91 ml.

Tercer tramo, desde el vértice 7 al 8 con Calle sin nombre 01 (futura calle los Ficus) y una medida de 99.74 ml.

Cuarto tramo, desde el vértice 8 al 9 con Calle sin nombre 07 (futura calle las Diamelas) y una medida de 51.36 ml.

Quinto tramo, desde el vértice 9 al 10 con Calle sin nombre 07 (futura calle las Diamelas) y una medida de 14.69 ml.

ESTE:

Primer tramo, desde el vértice 4 al 5 con área de la Proyección de la Vía El Sol y una medida de 98.32 ml.

OESTE:

Primer tramo, desde el vértice 1 al 10 Colinda con el Predio inscrito en la partida N°11072377 (Unidad catastral N°12947), en línea recta de 1 tramo, de 95.42 ml.

❖ CUADROS DE COORDENADAS UTM:

CUADRO DE COORDENADAS - HUO JOSE TORRES CORDOVA - WGS84					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	128.15	90°52'59"	626224.5215	9247485.3171
P2	P2 - P3	2.21	283°36'53"	626347.0050	9247523.0020
P3	P3 - P4	2.05	76°54'8"	626345.8742	9247524.9053
P4	P4 - P5	98.32	104°28'9"	626347.8308	9247525.5267
P5	P5 - P6	4.35	90°7'59"	626400.0600	9247442.2276
P6	P6 - P7	0.91	268°29'43"	626396.3763	9247439.9060
P7	P7 - P8	99.74	93°45'45"	626396.8401	9247439.1253
P8	P8 - P9	51.36	128°54'31"	626314.6180	9247382.6600
P9	P9 - P10	14.69	210°58'58"	626265.4065	9247397.3423
P10	P10 - P1	95.42	91°50'55"	626251.1726	9247393.6955

e. Características técnicas del sector

❖ Características de los lotes

Nivel de consolidación: la información corresponde al trabajo en campo y la constatación ocular.

LEYENDA	
CANTIDAD DE LOTES OCUPADOS	99
CANTIDAD DE LOTES LIBRES	20

Características de la edificación: la totalidad de lotes edificados (99) cuenta con edificación del tipo semirústico (adobe y techos de calaminas).



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

Usos de los lotes: la información ha sido recopilado de la constatación y los documentos de propiedad del Propietario

Uso del predio	
Lotes de usos residencial (Vivienda)	118
Lote de Aporte (Educación)	1

Servicios Básicos: la información ha sido recopilado de la constatación en campo

Servicio	
Agua	99 lotes
Desagüe	99 lotes

Servicio	
Energía	99 lotes
Desagüe	99 lotes

Las 05 manzanas que agrupan una totalidad de 119 lotes presentan una consolidación al 90.05 %, presentando construcciones con un área mayor a 35 m² con material predominante de adobe rústico, destinadas netamente a uso de vivienda, asimismo se cuenta con servicios básicos necesarios para el procedimiento de habilitación urbana de oficio, según lo establece el artículo N°44 del reglamento de licencia de habilitación urbana y licencias de edificación.

- ❖ Con la notificación N°756-2025-MDLV, se le notificó al propietario del predio matriz inscrito en la partida N°11140818, así mismo con notificación N°755-2025-MDLV se le notificó a los poseedores sobre el inicio del procedimiento y la elaboración del expediente técnico legal de la habilitación urbana de oficio José Torres Córdova, para ello se realizaron las labores de campo, tales como constatación de la realidad física, estudio registral de la partida N°11140818, recopilación de toda la información requerida para la elaboración del expediente técnico de la Habilitación urbana, donde se evidencio que físicamente está constituida por 05 manzanas, 119 lotes (01 lote de aporte para educación y 118 para vivienda) y se constató que se ha respetado la intangibilidad del Derecho de vías anotado por Provias.

- f. De conformidad al artículo 44 del Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de Edificación aprobado por el decreto supremo N°029-2019-Vivienda, se verificó lo siguiente:

- El predio matriz inscrito en la partida N°11140818, mantiene su condición de predio rústico.
- El área consolidada corresponde al 90.05 % del total del área útil del predio matriz.
- El sector cuenta con servicios públicos instalados.
- El Sr. Alex Frang Torres Córdova es propietario registral del predio matriz inscrito en la partida N°11140818, quien ha manifestado su aceptación a la declaración de Habilitación urbana de Oficio mediante carta adjunta al expediente N°2025-13832, anexo al expediente principal N°2025-09026 que fue presentado por la poseedora Sra. Eduvina Guerrero Hernández, por lo tanto el proyecto cuenta con el manzaneo y lotización definido a la realidad física, el cual está acorde con el plan de Desarrollo metropolitano en lo que se refiere a la Zonificación y usos de suelo y así mismo acorde con la ejecución del proyecto de la Autopista el Sol.
- El área ocupada por el predio matriz, no se encuentra afectado por condiciones especiales como, encontrarse ejecutada sobre la canalización de acequias de regadíos y/o servidumbres de cables de red eléctrica de media y alta tensión, vía férrea y/o faja marginal de ríos, de ser el caso.
- Asimismo, el predio matriz no se encuentra inmerso a las condiciones de prohibición establecidas en el artículo N°45 del reglamento de Licencias de habilitación urbana y



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

licencias de Edificación aprobado por el decreto supremo N°029-2019-Vivienda, las cuales son:

- No se evidencio tramite alguno respecto a procedimientos y/o regularización de habilitación urbana, ejecutadas ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha.
- Cuenta con servicios públicos domiciliarios y presenta edificaciones fijas y permanentes con áreas mayores a 35.00 m2 y con materiales como adobe y calamina en su mayor porcentaje.
- No se cuenta ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras según la ley de la materia.
- No se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- No se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía
- No se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural.
- No se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad o mejor derecho o preferencia del título.
- No es considerado por la Entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población
- No se evidencia, ni existe superposición de áreas con predios de terceros.

Que, mediante Informe Legal N° 865-2025-MDLV/OGAJ de fecha 01 de diciembre del 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica señala que siendo responsabilidad y función de la División de Catastro y Control Urbano, organizar y revisar el desarrollo y/o ejecución de las habilitaciones urbanas, acorde con el crecimiento de las áreas urbanas del distrito conforme lo establece el art. 03.2.5 ítem k) de la Resolución de Alcaldía N 524-2024-MDLV, se deberá **APROBAR la HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO denominada "JOSÉ TORRES CÓRDOVA"**, correspondiente al predio signado con Unidad Catastral N° 114289 inscrito en la Partida Registral N° 11140818, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chiclayo, de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, con un área de 1.5775 has, ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, a favor de la señora EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ; en base a lo sustentado por la División de Catastro y Control Urbano, mediante Informe N° 1087-2025-MDLV/GDDTI-DCyCU-YGCV, y al Informe N° 1118-2025-MDLV/GDTI, emitido por la Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, y al haberse cumplido con los requisitos establecidos por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y por el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Que, mediante Informe 84-2026-MDLV/GDTI-DCyCU-YGCV, de fecha 16 de febrero del 2025, la Jefa de la División de Catastro y Control Urbano, informa sobre esquila de observaciones al Título 03690072-SUNARP precisando como conclusión lo siguiente:

- De la evaluación técnica legal, se determinó que el área ocupada por el sector José Torres Córdoba, materia de habilitación urbana de oficio, cumple con los requisitos para aprobar la Habilitación Urbana de Oficio José Torres Córdoba de conformidad a lo estipulado en el artículo 44 del reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y licencia de Edificación aprobado por el decreto supremo N°029-2019-Vivienda.
- Se determinó que el área ocupada por la Habilitación Urbana de oficio, no se encuentra dentro de las causales de prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio de conformidad al Artículo N°45 del reglamento de Licencia de habilitación urbana y licencia de Edificación aprobado por el decreto supremo N-029-2019-Vivienda.
- El Proyecto de HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO JOSE TORRES CORDOVA. esta constituida por 05 manzanas y 119 Lotes de los cuales 118 son destinados para vivienda residencial y 01 lotes de aporte para educación ubicado en la Manzana "D". De acuerdo con el Plano de Lotización (lamina PL-01), el cuadro general de distribución de áreas y el cuadro por manzanas queda de detallado de la siguiente manera:



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

CUADRO GENERAL DE DATOS TÉCNICOS DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

CUADRO GENERAL DE AREAS		
Descripción	Área m ²	Porcentaje %
Área de Vivienda	11,211.04	71.33
Área de Educación (aporte)	331.56	2.11
Circulación y Vías	3,862.30	24.57
Área autopista el Sol	313.00	1.99
Total	15,717.90	100

CUADRO GENERAL POR MANZANAS DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

CUADRO DE MANZANAS		
MANZANA	AREA (m ²)	CANTIDAD LOTES
A	3,098.00	33
B	3,550.15	38
C	3,020.20	34
D	1,380.25	13
E	494.00	1
TOTAL	11,542.60 m ²	119 lotes

➤ La Municipalidad Distrital de la Victoria, mediante Resolución de Alcaldía debe disponer aclarar la resolución que aprueba LA HABILITACION URBANA DE OFICIO JOSE TORRES CORDOVA, la cual es propiedad del Sr. ALEX FRANG TORRES MELENDEZ, propiedad inscrita en la partida N°11140818, el cual ha manifestado su consentimiento a la aprobación del proyecto de habilitación urbana de oficio.

➤ Asimismo, también se aclare la resolución indicando que el área inscrita de 1.5775 has, de la cual se procede a realizar la rectificación del Área, linderos y medidas perimétricas, quedando el predio matriz con una extensión superficial de 1.5718 Has ó 15, 717.90 m² y el perímetro tiene una longitud total de 497.20 ml, a favor del titular registral Alex Frang Torres Meléndez solicitada por a favor de la señora EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ:

Que, así mismo en el Informe 84-2026-MDLV/GDTI-DCyCU-YGCV, se establecen las siguientes recomendaciones:

➤ Se derive el expediente al Área de Asesoría Legal y demás dependencias de la Municipalidad distrital de la Victoria para que se aclare la resolución que aprueba la HABILITACION URBANA DE OFICIO JOSE TORRES CORDOVA, de conformidad al artículo N°24 de la Ley 29090 (ley de regulación de habilitación urbanas y edificaciones).

La Municipalidad debe solicitar la inscripción registral de la Habilitación urbana de Oficio para ello, se debe adjuntar una copia certificada de la resolución aclaratoria, con los documentos solicitados por el registrador público en la eschuela de observación.



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

- Realizada la inscripción registral, la transferencia individual registral de los lotes resultantes del proceso de habilitación urbana de oficio, deberá ser gestionada por el titular registral y/o los poseesionarios.

Que, el Informe N° 142-2026-MDLV/GDTI de fecha 17 de febrero 2026, que la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, remite a la Gerente Municipal las observaciones al Título N° 2025 - 03690072 - Habilitación Urbana de Oficio "Jose Torres Cordova".

Que, mediante Memorando N° 220-2026-MDLV/GM de fecha 18 de febrero del 2026, la Gerente Municipal, solicita se emita Opinión Legal y se proyecte el acto resolutivo conforme a lo precisado en el Informe 84-2026-MDLV/GDTI-DCyCU-YGCV, en cual se comunica las subsanaciones de las observaciones formuladas al Título N° 2025-03690072 emitidos por la SUNARP, respecto a la Habilitación Urbana de Oficio denominada JOSE TORRES CORDOVA.

Que, mediante Informe Legal N° 107-2026-MDLV/OGAJ de fecha 19 de febrero del 2026, la Oficina General de Asesoría Jurídica señala que se debe **ACLARAR LA RESOLUCION QUE APRUEBA la HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO denominada "JOSÉ TORRES CORDOVA"**, correspondiente al predio signado con Unidad Catastral N° 114289, ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Registral N° 11140818, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, con un área inscrita de 1.5775 has, de la cual se procede a realizar la rectificación del Área, linderos y medidas perimétricas, quedando el predio matriz con una extensión superficial de 1.5718 Has ó 15, 717.90 m² y el perímetro tiene una longitud total de 497.20 ml, a favor del titular registral Alex Frang Torres Melendez solicitada por a favor de la señora EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ; en base a lo sustentado por la División de Catastro y Control Urbano, mediante Informe N° 1087-2025-MDLV/GDDTI-DCyCU-YGCV, y al Informe N° 1118-2025-MDLV/GDTI, emitido por la Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura.

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas aplicables a la materia; y contando con los informes técnicos por parte de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, División Catastro y Control Urbano, así como el informe legal por parte de la Oficina General de Asesoría Jurídica.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ACLARAR LA RESOLUCION QUE APRUEBA la HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO denominada "JOSÉ TORRES CORDOVA", correspondiente al predio signado con Unidad Catastral N° 114289, ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Registral N° 11140818, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, con un área inscrita de 1.5775 has, de la cual se procede a realizar la rectificación del Área, linderos y medidas perimétricas, quedando el predio matriz con una extensión superficial de 1.5718 Has ó 15, 717.90 m² y el perímetro tiene una longitud total de 497.20 ml, a favor del titular registral Alex Frang Torres Melendez solicitada por a favor de la señora EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ; en base a lo sustentado por la División de Catastro y Control Urbano, mediante Informe N° 1087-2025-MDLV/GDDTI-DCyCU-YGCV, y al Informe N° 1118-2025-MDLV/GDTI, emitido por la Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR la Memoria Descriptiva y Planos de la Habilitación Urbana de Oficio "JOSÉ TORRES CORDOVA", siendo los siguientes: Plano Perimétrico (P-01), Plano de Consolidación (C-01), Plano de altura de pisos (C-02), Plano de Manzaneo y aportes (M-01), Plano de Lotización (L-01), Plano de Ubicación - Localización (U-01), Plano de Ubicación - Localización (U-02); que forman parte de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la Inscripción Registral del cambio de uso de rústico a

CIUDAD DE PROGRESO



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

urbano, del predio signado con Unidad Catastral N° 114289, ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque; inscrito en la Partida Registral N° 11140818, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, con un área de 1.5718 Has ó 15, 717.90 m² y un perímetro total de 497.20 ml, al haberse declarado mediante la presente Resolución la Habilitación Urbana de Oficio de acuerdo a los Planos y Memoria Descriptiva.

ARTÍCULO CUARTO: INCOPORAR a la presente resolución la valorización de las obras de la habilitación urbana "JOSÉ TORRES CÓRDOVA":

DESCRIPCION	VALORIZACION				
	UNIDAD	METRADO	PRECIO UNITARIO (Nuevos Soles)	PARCIAL (Nuevos Soles)	TOTAL
					(Nuevos Soles)
TRAZADO Y LOTIZACIÓN					
DELIMITACIÓN DEL TERRENO DE LOS LOTES DE LA HABILITACION	M2	15,394.90	2.85	43,875.46	43,875.46
RED ELÉCTRICA					
POSTES DE ALUMBRADO PÚBLICO	Unid.	32	1152.24	36,871.68	165,650.43
TENDIDO DE CABLEADO ELÉCTRICO	ML	794.65	53.42	42,450.20	
CONEXIÓN DOMICILIARIA	Puntos	119	725.45	86,328.55	
RED DE AGUA POTABLE					
TENDIDO DE RED DE AGUA	ML	1,220.42	73.42	89,603.24	150,916.80
CONEXIÓN DOMICILIARIA	Puntos	119	515.24	61,313.56	
RED DE ÁLCANTARILLADO					
BUZON PÚBLICO	Unid.	12	2,850.00	34,200.00	280,876.72
TENDIDO DE RED DE DESAGUE	ML	1,220.42	138.73	169,308.87	
CONEXIÓN DOMICILIARIA	Puntos	119	650.15	77,367.85	
SUBTOTAL					641,319.42
IGV (18.00%)					115,437.49
TOTAL					756,756.91

Se excluye de la Valorización el área que corresponde a la ejecución de la Autopista el Sol.

Se deja constancia que el desarrollo de la presente valorización fue realizado en base a los costos actuales que maneja el mercado, debido a que no es posible detectar el valor de las obras que fueron efectuadas en los diferentes momentos en los cuales se fue consolidando el área urbana.

Cabe señalar a su vez, que es un valor tentativo de la misma, ya que, debido a su naturaleza de habilitación urbana de oficio, esto no nos permite conocer con seguridad como se efectuó o que clase procedimiento de obras se realizaron.

ARTÍCULO QUINTO: PRECISAR que la inscripción registral individual de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio será gestionada de acuerdo a lo establecido en el numeral

CIUDAD DE PROGRESO



Municipalidad Distrital de LA VICTORIA

49.2 del artículo 49 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR a los administrados: ALEX FRANG TORRES MELENDEZ con domicilio en la Calle José María Arguedas N° 119 PPJJ El Bosque y EDUVINA GUERRERO HERNANDEZ, en su domicilio real Mz B Lote 30 HU José Torres Córdova, ambos en el Distrito de La Victoria de la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque.

ARTÍCULO SEPTIMO: NOTIFICAR a las Gerencias y áreas competentes de la Municipalidad Distrital de La Victoria, la resolución a emitir para los fines que estimen convenientes.

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.




MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA
Edwin Vásquez Sánchez
AL CALDE