Firmado digitalmente por ZAPATA LOZADA RICARDO AUGUSTO FIR 42530287 hard
Unidad: GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Cargo: GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso:25/03/2025 - 15:49:35

Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana

Pimentel 25 marzo 2025

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000028-2025-MDP/GDTI [45455 - 2]**

# *LICENCIA DE HABILITACION URBANA*

**EXPEDIENTE:** 45455-0

**FECHA DE EMISION:** 24 de marzo del 2025.

**FECHA DE VENCIMIENTO:** 24 de marzo del 2028.

**ADMINISTRADOS :** CONSTRUCTORA GALILEA SAC

**DENOMINACIÓN :** HABILITACIÓN URBANA “SOL DE PIMENTEL II" - ETAPA 15

**PLANOS APROBADOS :**

- FUHU - Formulario Unico de Habilitacion Urbana
- Memoria Descriptiva
- Plano de UL-01 - Plano de Ubicación
- Plano PTL-01 - Plano de Trazado y Lotización.

**UBICACIÓN DEL PREDIO :**

Sublote 2 Predio San José Zona Hacienda la Joyita, Lambayeque - Chiclayo - Pimentel - P.E.Nº11435715.

**CUADRO DE ÁREAS:**

| HAB. URB. SOL DE PIMENTEL II - ETAPA 15 | |
|---|---|
| Área bruta del terreno (m2) | 5,428.76 |
| Área útil vendible (m2) | 3,704.63 |
| Área de vías públicas (m2) | 1,724.13 |

**Nº TOTAL DE MANZANAS :** 01 (Manzana D-3).

**CONSIDERANDO:**

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el Artículo 194 de la Constitución Política del Estado, y en concordancia con el Artículo 11 del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipales ? 27972.

Que, mediante Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo II del Título Preliminar, señala respecto a la Autonomía, que “Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico”.

Que, de acuerdo con la Ley Nº27444, Ley del Procedimiento Administrativo General en su artículo IV del Título Preliminar, numeral 1.1 refiere al principio de legalidad, donde “**Las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la constitución, la Ley y al derecho**, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que le fueron conferidas”. Asimismo, el numeral 1.4 del mismo artículo hace referencia que, las decisiones que la autoridad administrativa tome con respecto a las restricciones a los administrados no deben exceder la facultad que se le ha sido atribuida. Que de acuerdo con la Constitución Política del Perú, en su artículo 2, numeral 20, señala que: **“Toda persona tiene**

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000028-2025-MDP/GDTI [45455 - 2]**

**derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad"**.

Que, mediante expediente Nº 45455-0 de fecha 19 de febrero del 2025, el administrado solicita Licencia de Habilitación Urbana Modalidad "C" denominada HABILITACIÓN URBANA "SOL DE PIMENTEL II" - Etapa 15.

Que, mediante Informe Tecnico Nº 000010-2025-MDP/GDTI-SGDT[45455-1] de fecha 11 de marzo del 2025, emitido por la Subgerente de Desarrollo Territorial informa que:

**DE LA DOCUMENTACIÓN**

- El administrado **CUMPLE** con presentar todos los requisitos establecidos en el TUPA municipal para el procedimiento de LICENCIA DE HABILITACION URBANA MODALIDAD C – POR REVISORES URBANOS.
- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°11435715, el cual señala como titular a: CONSTRUCTORA GALILEA S.A.C.
- De acuerdo al Certificado de Vigencia código de verificación 01257807 de fecha 11/07/2024, según partida electrónica Nº12269028 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el poder a favor de LUIS AURELIO ANGULO GONZALES-VIGIL.
- El administrado adjunta Certificado de Zonificación y Vías N°030-2022 Reg. Doc. N°999288-2022 Reg. Exp. N°467434-2022 de fecha 13 de enero del 2022, el cual consta que el predio se encuentra predominantemente en una ZONA URBANA - RDM.
- Se cumple con adjuntar Factibilidad de Servicios EPSEL con Resolución de Gerencia General N°170-2023-EPSEL-S.A./GG de fecha 04 de julio del 2023.
- Se cumple con adjuntar Factibilidad de Servicios DISTRILUZ ENSA-GR-0295-2023 de fecha 30 de marzo del 2023
- Se cumple con adjuntar Estudio de Mecánica de Suelos suscrito por Ing. José Cristhian Huertas Martell de fecha enero del 2022
- Se cumple con adjuntar Carta N°200-2024-VIVIENDA/VMCS-DGAA de fecha 30 de enero del 2024 suscrito por MARIBEL CANCHARI MEDINA en su calidad de Directora General de la Oficina de Asuntos Ambientales del MVCS, donde deja constancia que no el presente proyecto no se encuentra en las tipologías de proyectos previstos; por lo que **no se encuentra sujeta al SEIA** (Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental), toda vez que el proyecto no corresponde a la tipología de los proyectos previstos en la Resolución Ministerial N°023-2020-MINAM, con lo cual no se encuentra comprendido en el SEIA, por lo **que no requiere previa Certificación Ambiental para el inicio de obras.**
- Según el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos CIRA N°2-2022-DDC/LAM/MC de fecha 05/01/2022, en la ubicación del predio materia de calificación no se registra en superficie evidencias arqueológicas en superficie
- El proyecto se encuentra distribuido por un total de 01 manzana y 26 lotes.
- El diseño de lotización propuesta CUMPLE con el lote mínimo normativo.
- Como profesional responsable del presente proyecto se encuentra el Arq. Jorge Tapia Osorio con registro CAP N°13201 quien se encuentra debidamente colegiado y habilitado para ejercer la profesión.

**ZONIFICACIÓN:**

- Según el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022) la zonificación predominante asignada es **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**.

**PLAN VIAL:**

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000028-2025-MDP/GDTI [45455 - 2]**

- Según el Plan Vial del Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022), el predio materia de calificación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**.

**SEGÚN BASE GRÁFICA DE REGISTRO**

- Se informa que sobre el predio materia de calificación se encuentra dentro de la jurisdicción de Pimentel.
- Se informa que no se registra oposición ni superposición según la base gráfica que se maneja en esta oficina
- Se deja constancia que la Base Gráfica que opero en la presente subgerencia no es producto de un catastro realizado, sino netamente de registro, por lo cual, se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe técnico corresponde a la fecha de la emisión del mismo.
- No se tiene conocimiento de oposición al presente trámite administrativo.

Que, mediante Oficio Nº 405-2023-VIVIENDA/CMVU DGPRVU-DY de fecha 21 de abril del 2023, el Director de Vivienda, señala: en conformidad con lo establecido por el numeral 13 de las definiciones del artículo 3 de la Ley Nº29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo Nº006-2017-vivienda, el Proyecto Integral constituye un proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años, requiriendo que, para la ejecución de cada etapa se solicite la licencia respectiva. Siendo que se cuenta con un proyecto integral aprobado bajo modalidad C por Comisión Tecnica, corresponde la prosecución de la misma, solicitando la emisión de las demás licencias bajo la misma modalidad, sin embargo, dicha emisión no amerita una nueva calificación de la Comisión Tecnica sino solo las acciones para la expedición del documento de la licencia.

Por lo argumentos antes expuestos, la subgerencia brinda la **CONFORMIDAD TÉCNICA** al presente trámite administrativo, consignando en la documentación técnica las cargas técnicas que crea conveniente, de ser el caso.

Por lo descrito la Sub Gerencia, evaluó la información presentada y en concordancia a: La ordenanza Municipal que aprueba el TUPA, el D.S. Nº029-2019-VIVIENDA, el expediente presentado **CUMPLE** con los requisitos para LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA y es **CONFORME TÉCNICAMENTE**, para ser notificada acto resolutivo.

Que, la Subgerencia de Desarrollo Territorial siendo el órgano responsable del ordenamiento urbano, del adecuado uso del suelo y el catastro necesario para la planificación urbana-espacial del distrito, ha cumplido con emitir el respectivo análisis técnico.

Que, estando a las consideraciones expuestas y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley Nº27972 y artículo 79º y 80º del Reglamento de Organización y Funciones -ROF, aprobado mediante Ordenanza Municipal Nº017-2021-MDP-A de fecha 20 de diciembre del 2021;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO 1o.- DECLARAR PROCEDENTE,** lo solicitado por el administrado Luis Aurelio Angulo Gonzales Vigil en calidad de apoderado de Constructora Galilea SAC conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia con Código de Verificación N° 27249245 de la P.E.N° 12269028 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, quien solicita Licencia de Habilitación Urbana Etapa 15 "Sol de Pimentel II", solicitado mediante registro Sisgedo Nº 45455-0 de fecha 19 de febrero del 2025, en virtud a los argumentos técnicos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la la

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000028-2025-MDP/GDTI [45455 - 2]**

presente resolución.

**ARTICULO 2o.- AUTORIZAR** la ejecución en el plazo de 36 meses, las obras de Habilitación Urbana aprobado en la presente resolución previa presentación del Anexo H, recibo de pagos de verificación técnica y Póliza Car según corresponda, debiendo sujetarse a lo debidamente sellado y firmado por la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, en el cual se debe considerar las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

**ARTICULO 3o.- AUTORIZAR** la construcción simultánea de viviendas, previa obtención de la Licencia de Edificación tramitada en la presente entidad edil.

**ARTICULO 4o.- AUTORIZAR** la suscripción de contratos de venta garantizada resultante de la Habilitación Urbana, exceptuando los que corresponden a los aportes reglamentarios.

**ARTICULO 5o.- DISPONER** la reserva de los aportes reglamentarios, según lo indicado en el cuadro de áreas, para ser transferidos en su oportunidad a la entidad competente de acuerdo a Ley.

**ARTICULO 6o.- NOTIFICAR** la presente resolución a la Subgerencia de Desarrollo Territorial, para su incorporación en la Base Gráfica de esta entidad edilicia y coordinación con la Gerencia de Administración Tributaria.

**ARTICULO 7o.- NOTIFICAR** copia de la presente resolución a la Municipalidad Provincial de Chiclayo para su conocimiento y acciones de su competencia.

**ARTICULO 8o.- NOTIFICAR** la presente resolución conforme a Ley; y, publicarla en el Portal Institucional www.munipimentel.gob.pe, acto provisto de carácter y valor oficial conforme al Art. 5° de la Ley N° 29091.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE**

Firmado digitalmente
RICARDO AUGUSTO ZAPATA LOZADA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso: 25/03/2025 - 15:49:35

*Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Municipalidad distrital Pimentel, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://sisgedo3.munipimentel.gob.pe/verifica/*

VoBo electrónico de:

- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
  JESSICA CHEVARRIA MORÁN
  SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
  25-03-2025 / 09:30:47