



RESOLUCION GERENCIAL N° 000030-2025-MDP/GDTI [46745 - 2]

LICENCIA DE HABILITACION URBANA

EXPEDIENTE: 46745-0

FECHA DE EMISION: 25 de marzo del 2025.

FECHA DE VENCIMIENTO: 25 de marzo del 2028.

ADMINISTRADOS : SAMUEL CORDOVA PALMA

DENOMINACIÓN : HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO "LAS ACACIAS II ETAPA"

PLANOS APROBADOS :

- FUHU - Formulario Unico de Habilitación Urbana.
- Memoria Descriptiva.
- Plano UL-01 - Ubicacion y Localizacion.
- Plano P-01 - Perimetrico
- Plano T-01 - Topográfico
- Plano L-01 - Manzaneo
- Plano LT-01 - Trazado y Lotización
- Plano V-01 - Sección Vial.
- Plano DVR-01 - Detalle de veredas y rampas.
- Memoria de Pavimentos
- Plano PAV 01 - Pavimento Flexible
- Plano PV-01 - Vías
- Plano PST-01 - Secciones Típicas
- Plano DPV-01 - Detalle de pistas, vereda y rampas
- Plano PC-1 - Canaletas

UBICACIÓN DEL PREDIO :

Sub Lote 02 - P.E.N° 11477569 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo - Oficina Registral Chiclayo.

CUADRO DE ÁREAS:

HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO "LAS ACACIAS II ETAPA"		
Área Bruta del terreno	8326.72 m2	100%
Área útil de lotes	7280.61 m2	87.44%
Área de vías	1046.11 m2	12.56%

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".

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000030-2025-MDP/GDTI [46745 - 2]**

Que, de acuerdo con la Ley N°27444, 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 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 N° 46745-0 de fecha 06 de marzo del 2025, el administrado solicita Licencia de Habilitación Urbana Modalidad "B" - aprobación de Proyecto con evaluación por Municipalidad denominada HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO “LAS ACACIAS II ETAPA”.

Que, mediante Informe Técnico N° 000013-2025-MDP/GDTI-SGDT[46745-1] de fecha 13 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 B - LOTE UNICO.
- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°11477569, el cual señala como titular a: SAMUEL CORDOVA PALMA.
- El administrado adjunta Certificado de Zonificación y Vías N°020-2024 Reg. Doc. N°1469315-2024 Reg. Exp. N°634168-2024 de fecha 22 de enero del 2024, el cual consta que el predio se encuentra predominantemente en una ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).
- Se cumple con adjuntar Certificado de Factibilidad N°052-2024-EPSEL-S.A.-GG-GPO de fecha 14 de febrero del 2025.
- Se cumple con adjuntar Certificado de Factibilidad de Suministro Eléctrico ENSA-GT-APG-0059-2025 Exp.2025212002235 de fecha 08 de febrero del 2025
- El administrado adjunta el Certificado de Condición Cultural N°000011-2025-DDC LAM/MC de fecha 18 de febrero del 2025, donde SE CERTIFICA que el predio signado como SUB LOTE 02 NO SE ENCUENTRA DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO.
- El proyecto corresponde a 01 lote único cuya área útil es de 7,280.61 m²
- El diseño de lotización propuesto CUMPLE con el lote mínimo normativo.
- Como profesional responsable del presente proyecto se encuentra el Arq. José Alberto Exebio Amiel con registro CAP N°10662 quien se encuentra debidamente colegiado y habilitado para ejercer la profesión.
- Respecto a los Planos de Pavimentos, suscribe el Ing. Jaricsa Belen Cusma Samame con registro CIP N°302255, 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)**.
- Según el Plano de Sectorización Catastral, codificación y clasificación de vías y habilitaciones urbanas del ámbito urbano del distrito de Pimentel, formulada por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, mediante Informe Técnico N°000048-2024-GDTI/SGDT, aprobado mediante Acuerdo de Concejo N°000020-2024-MDP/CM[15144-3] de fecha 27 de marzo del 2024, el predio materia de calificación de ubica en el **SECTOR CATASTRAL N°08** del distrito de Pimentel.

PLAN VIAL:



RESOLUCION GERENCIAL N° 000030-2025-MDP/GDTI [46745 - 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.

CONSIDERACIONES:

- **NO PRESENTA CERTIFICACIÓN AMBIENTAL**, tal cual lo suscrito en Título II Habilitación Urbana Capítulo I Generalidades Artículo 21 “Certificación Ambiental”, el cual suscribe: “(...) *certificación ambiental conforme a lo dispuesto en la Ley N°27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y su reglamento (...)*”
1. El administrado suscribe a la Resolución Ministerial N°023-2020-MINAM donde se modifica el listado con relación a proyectos de inversión contenidos en el rubro vivienda de la Ley N°27446 (Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental), donde dicha resolución menciona a las **habilitaciones urbanas tipo Residenciales de 04 tipologías**.
 2. Visto el INFORME 00000004-2025/DGAA/DEIA-JGUILLEN de fecha 29 de enero del 2025, donde se suscribe: “(...) **en relación a este dispositivo legal, a la fecha, los proyectos de habilitación urbana, del Listo de Inclusión que requieren Certificación Ambiental, son los siguientes (...)**”, mencionando a las mismas **habilitaciones urbanas tipo Residenciales de 04 tipologías**:
 - *Donde el proyecto implica la ampliación de la costa (terrenos ganados al mar e integrados al área urbana)*
 - *Donde el proyecto está referido a zonas en las que las PPS no presten el servicio (no cuenten con conexión a la red pública)*
 - *Donde el proyecto está ubicado en Zonas de Amortiguamiento, Áreas de Conservación Regional y en Ecosistemas Frágiles.*
 - *Donde el proyecto está ubicado en terrenos con nivel freático elevado o agua superficial (donde el estudio de mecánica de suelos determine la necesidad de implementar drenaje de aguas subterráneas)*
 - *Donde el proyecto está ubicado sobre terrenos con pendientes mayores a 20% (laderas)*
 3. **En el presente caso**, visto el Informe Técnico Favorable ITF HU-C-2024-0005948 que corresponde a la aprobación del proyecto habilitación urbana denominada Residencial Puerta del Mar se encuentra declarado CONFORME, aprobado por Revisores Urbanos, en donde **NO SE HA SUSCRITO** ninguna de estas tipologías descritas en el párrafo anterior, es decir, la presente habilitación urbana no corresponde ni se enmarca en las mismas, por lo que se cumple con informar que **queda acreditado la omisión de la Certificación Ambiental** para la mencionada Habilitación Urbana Modalidad B Lote Único “Las Acacias” II Etapa.

CARGA TÉCNICA:

Los aportes correspondientes a las Áreas de Recreación Pública, Aporte para educación y las Áreas de Otros Fines serán redimidos en dinero, conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.



RESOLUCION GERENCIAL N° 000030-2025-MDP/GDTI [46745 - 2]

En ese sentido, la suscrita es de la opinión de que se deje inscrita en los Registros Públicos la carga correspondiente al déficit de aportes reglamentarios, como garantía del pago de los mencionados aportes. Esto garantizará que, al momento de la recepción de obras, el administrado cumpla con la redención en dinero de los aportes reglamentarios pendientes.

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.

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 N°27972 y artículo 79° y 80° del Reglamento de Organización y Funciones -ROF, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°017-2021-MDP-A de fecha 20 de diciembre del 2021;

SE RESUELVE:

ARTICULO 1o.- DECLARAR PROCEDENTE, lo solicitado por Samuel Cordova Palma, quien solicita **Licencia de Habilitación Urbana de Lote único "LAS ACACIAS II ETAPA"** - Modalidad "B" - aprobación de Proyecto con evaluación por Municipalidad, solicitado mediante expediente N° 46745-0 de fecha 06 de marzo del 2025, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la 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.- DISPONER la inscripción como **CARGA TÉCNICA** el déficit de aportes reglamentarios, como garantía del pago de los mencionados aportes.

ARTICULO 4o.- 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 5o.- NOTIFICAR copia de la presente resolución a la Municipalidad Provincial de Chiclayo para su conocimiento y acciones de su competencia.

ARTICULO 6o.- 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: 26/03/2025 - 15:31:20



RESOLUCION GERENCIAL N° 000030-2025-MDP/GDTI [46745 - 2]

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
26-03-2025 / 08:15:51