



MUNICIPALIDAD DE
PIURA



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
SUBGERENCIA DE DESARROLLO URBANO, RURAL Y CATASTRO

RESOLUCIÓN SUBGERENCIAL N° 108-2025-SGDURyC/MPP

San Miguel de Piura, 13 de febrero del 2025.

Vistos los expedientes N° 2621 de fecha 16.01.2025 y N° 2621-01-01 de fecha 05.02.2025 donde el administrado Franz Paul Alva Villarreal con poder inscrito en la P.E. N° 12269028 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, quien representa a Constructora Galilea S.A.C. y solicita a la Municipalidad Provincial de Piura la aprobación de proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 por etapas denominado "Valle Alto" con construcción simultánea y venta de viviendas edificadas con evaluación previa por Revisores Urbanos y, los informes N° 022-2025-CFMM-SGDURyC/MPP de fecha 31.01.2025 y N° 028-2025-CFMM-SGDURyC/MPP de fecha 10.02.2025.

CONSIDERANDO:

Que, los expedientes N° 2621 de fecha 16.01.2025 y N° 2621-01-01 de fecha 05.02.2025 donde el administrado Franz Paul Alva Villarreal con poder inscrito en la P.E. N° 12269028 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, quien representa a Constructora Galilea S.A.C. y solicita a la Municipalidad Provincial de Piura la aprobación de proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 por etapas denominado "Valle Alto" con construcción simultánea y venta de viviendas edificadas con evaluación previa por Revisores Urbanos y, los informes N° 022-2025-CFMM-SGDURyC/MPP de fecha 31.01.2025 y N° 028-2025-CFMM-SGDURyC/MPP de fecha 10.02.2025;

Que, el Decreto Legislativo N° 1675 de fecha de publicación 28.09.2024, norma que modifica la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, donde en su artículo 3 ítem 13 otorga facultades a los Revisores Urbanos para aprobar proyecto integral de habilitación urbana con un plazo de vigencia de 10 años.

Que, el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones aprobado con D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, especifica en parte en su artículo 16 lo siguiente: "Para el caso de proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente." Asimismo, en el ítem 5 del artículo 10

Que el Reglamento de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones aprobado con D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, en su artículo 34 detalla los Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana.

Que con Informe Técnico Favorable Habilitación Urbana N° HU-C-2025-0006505 de fecha 13.01.2025, los Revisores Urbanos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), Arq. Julio M. Ramírez Llorca con código AHU-II-0212-II-213 y Reg. CAP N° 5569 e Ing. Civil Angel Fredy Alanoca Quenta con código EHU-III-0087 y Registro CIP N° 39009, aprobaron previa evaluación el proyecto de proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 por etapas denominado "Valle Alto" con construcción simultánea y venta de viviendas edificadas, el cual se desarrolla sobre dos (02) predios inscritos en las partidas registrales de SUNARP Piura, P.E. N° 04004420 con un área de 84,810.2819 m² con un perímetro de 1,676.71 ml. y la P.E. N° 11098937 con un área de 2,392.00 m² con un perímetro de 275.32 ml., ambos predios ubicados en el distrito y provincia de Piura, cuyo Cuadro General de Areas es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE AREAS DE PROYECTO INTEGRAL DE HABILITACION URBANA POR ETAPAS VALLE ALTO CON CONSTRUCCION SIMULTANEA Y VENTA DE VIVIENDAS EDIFICADAS

DESCRIPCION	AREA (m2)	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA TERRENO (P.E. N° 04004420 y P.E. N° 11098937)	87202.28	
AREA AFECTACION POR VIA PRIMARIA PDU PIURA AL 2032 (SECCION C-C)	181.12	
AREA AFECTACION POR VIA PRIMARIA PDU PIURA AL 2032 (SECCION Q-04)	2847.68	
AREA PENDIENTE DE HABILITACION URBANA	1131.49	
AREA REMANENTE 1	13.51	
AREA REMANENTE 2	205.72	
AREA UTIL HABITABLE	82822.76	100.00
AREA DE LOTES (507 lotes de uso vivienda y 02 lotes de servicios)	47404.90	57.24
AREA DE VIAS LOCALES	26333.28	31.79
AREA DE APORTE(S) PARA RECREACION PUBLICA	7380.98	8.91
AREA DE APORTE(S) PARA MINISTERIO DE EDUCACION	1703.60	2.06
AREA DE APORTE(S) PARA OTROS FINES	0.00	No exigible
AREA DE APORTE(S) PARA PARQUES ZONALES	0.00	No exigible

Asimismo, el citado proyecto integral de habilitación urbana se desarrolla en diecisiete (17) etapas las cuales se detallan a continuación:

ETAPA	MANZANA	N° LOTES	USO	AREA (M2)	
				PARCIAL	TOTAL
ETAPA 1	I-1	3	VIVIENDA	372.70	4520.83
	A-1	10	VIVIENDA	1157.09	
	A-2	11	VIVIENDA	1326.28	
	A-3	15	VIVIENDA	1664.76	
ETAPA 2	B-1	16	VIVIENDA	1440.00	4482.68
	B-2	16	VIVIENDA	1440.00	
	B-3	15	VIVIENDA	1394.01	
	J-1	1	SERVICIOS	208.67	
ETAPA 3	C-1	21	VIVIENDA	1940.97	1940.97
ETAPA 4	C-2	24	VIVIENDA	2160.00	2160.00
ETAPA 5	C-3	24	VIVIENDA	2155.20	2155.20
ETAPA 6	D-1	24	VIVIENDA	2157.74	2157.74
ETAPA 7	D-2	24	VIVIENDA	2160.00	2160.00
ETAPA 8	D-3	24	VIVIENDA	2160.00	2160.00
ETAPA 9	D-4	15	VIVIENDA	1428.36	2917.90
	D-5	16	VIVIENDA	1489.54	
ETAPA 10	E-1	1	SERVICIOS	82.46	4701.26
		1	EDUCACIÓN	1703.60	
	6	VIVIENDA	676.41		
	F-1	6	VIVIENDA	672.74	
	F-2	16	VIVIENDA	1566.05	
ETAPA 11	F-3	22	VIVIENDA	2029.17	2029.17
ETAPA 12	F-4	26	VIVIENDA	2462.70	2462.70
ETAPA 13	F-5	32	VIVIENDA	2896.22	2896.22
ETAPA 14	G-1	24	VIVIENDA	2183.17	3037.34
	G-2	9	VIVIENDA	854.17	
ETAPA 15	G-3	24	VIVIENDA	2174.72	3283.64

	G-4	13	VIVIENDA	1108.92	
ETAPA 16	G-5	27	VIVIENDA	2270.96	3716.04
	G-6	17	VIVIENDA	1445.08	
ETAPA 17	H-1	27	VIVIENDA	2326.81	2326.81

Que con informes N° 022-2025-CFMM-SGDURyC/MPP de fecha 31.01.2025 y N° 028-2025-CFMM-SGDURyC/MPP de fecha 10.02.2025, el Arq. Carlos Francisco Marquez More en calidad de servidor municipal CAS de esta subgerencia, recomienda que se emita la resolución municipal aprobando el proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 denominada "Valle Alto" con construcción simultanea y venta de viviendas edificadas con aprobación y evaluación previa por Revisores Urbanos, esto en base a la normativa vigente como es el ítem 13 del artículo 3 del D.L. N° 1675 de fecha de publicación 28.09.2024, norma que modifica la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el artículo 16 del TUO de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y el artículo 34 del Reglamento de la Ley N° 29090 aprobado con D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, sugiriendo posterior a la emisión del acto resolutorio subgerencia se realice una verificación administrativa y fiscalización posterior si se ha vulnerado alguna norma urbanística del caso.

Que, en mérito al artículo 79 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, numeral 13 del artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1675 de fecha de publicación 28.09.2024, es la norma que modifica la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y, en uso de las facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 077-2023-A/MPP de fecha 11.01.2023;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. - APROBAR el proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 por etapas denominado "Valle Alto" con construcción simultanea y venta de viviendas edificadas – Modalidad C con aprobación y evaluación previa por Revisores Urbanos, el cual está conformado por diecisiete (17) etapas las cuales se detallan en el considerando 5 de la presente resolución municipal, quinientos siete (507) lotes de uso vivienda y dos (02) lotes de uso servicios, con un plazo de vigencia de diez años (10), contados a partir del 10 de febrero del 2025 y finaliza el 10 de febrero del 2035.

ARTICULO SEGUNDO. - APROBAR el Cuadro Resumen General de Areas del proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 por etapas denominado "Valle Alto" con construcción simultanea y venta de viviendas edificadas – Modalidad C con aprobación y evaluación previa por Revisores Urbanos, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

DESCRIPCION	AREA (m2)	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA TERRENO (P.E. N° 04004420 y P.E. N° 11098937)	87202.28	
AREA AFECTACION POR VIA PRIMARIA PDU PIURA AL 2032 (SECCION C-C)	181.12	
AREA AFECTACION POR VIA PRIMARIA PDU PIURA AL 2032 (SECCION Q-04)	2847.68	
AREA PENDIENTE DE HABILITACION URBANA	1131.49	
AREA REMANENTE 1	13.51	
AREA REMANENTE 2	205.72	
AREA UTIL HABITABLE	82822.76	100.00
AREA DE LOTES (507 lotes de uso vivienda y 02 lotes de servicios)	47404.90	57.24
AREA DE VIAS LOCALES	26333.28	31.79
AREA DE APORTE(S) PARA RECREACION PUBLICA	7380.98	8.91
AREA DE APORTE(S) PARA MINISTERIO DE EDUCACION	1703.60	2.06
AREA DE APORTE(S) PARA OTROS FINES	0.00	No exigible
AREA DE APORTE(S) PARA PARQUES ZONALES	0.00	No exigible

ARTICULO TERCERO. - APROBAR los planos que forman parte del proyecto integral de habilitación urbana tipo 5 por etapas denominado "Valle Alto" con construcción simultanea y venta de viviendas edificadas – Modalidad C con aprobación y evaluación previa por Revisores Urbanos, los cuales son: Plano de Ubicación y Localización (Lamina U-01), Plano Perimétrico (Lamina PP-01), Plano Topográfico (Lamina PT-01), Plano de Trazado y Lotización (Lamina PTL-01), Plano de conjunto y orientación de viviendas (Lamina PC-01), Plano por etapas (Lamina PE-01), Plano de vías primarias y colectoras (Lamina PI-01), Plano de integración a la trama urbana más cercana (Lamina PI-02), Plano de Usos del Suelo (Lamina PI-03), Plano de etapas de habilitación (Lamina PI-04), Plano de ornamentación de parques (Lamina OR-01), Plano de ornamentación de parques (Lamina OR-02), Plano de ornamentación de parques (Lamina OR-03), Plano de portada (Lamina PDP-01), Plano de arquitectura vivienda unifamiliar modulo típico 1, Plano de arquitectura vivienda unifamiliar modulo

típico 1', Plano de arquitectura vivienda unifamiliar modulo típico 2, Plano de arquitectura vivienda unifamiliar modulo típico 2' y Plano de arquitectura pórtico de ingreso.

ARTICULO CUARTO. – El presente acto resolutivo no autoriza al administrado ejecutar obras preliminares ni obras de habilitación urbana en ninguna etapa.

ARTICULO QUINTO. – Para la ejecución de obras de habilitación urbana de cada etapa, el administrado deberá solicitar la respectiva licencia de habilitación por cada etapa a ejecutar, teniendo como base el proyecto integral de habilitación urbana aprobado.

ARTICULO SEXTO. – La aprobación del presente proyecto integral de habilitación urbana podrá estar sujeto a una verificación administrativa y Fiscalización posterior, que de encontrarse alguna vulneración a las normas urbanísticas vigentes del caso, seguirá el debido proceso para su anulación ante las instancias correspondientes.

ARTICULO SETIMO. - **DESE CUENTA** a la Gerencia de Desarrollo Territorial y Gestión de Inversiones, Subgerencia de Planificación Territorial, Oficina de Control Patrimonial, y a los interesados para los fines consiguientes.

REGISTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

CC:
GTyT
SDURyC
SPT
OCP
INTERESADO.

 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
SUB GERENCIA DE DESARROLLO URBANO, RURAL Y CATASTRO

Arq. Irina Magaly Delgado Panta
CAP. N° 6939
SUB GERENTE

