



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACocha  
GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 171 -2023-MDY-GACT

Puerto Callao, 07 JUL. 2023



**VISTOS**, El Trámite Externo N° 05987-2023, Informe N° 206-2023-MDY-GACT-SGPUR de fecha 27/06/2023, el cual hace suyo el Informe N° 054-2023-MDY-GACT-SGPUR-DCVT de fecha 26/06/2023, el Informe Legal N° 246 - 2023-MDY-GACT-AL/NRM de fecha 03/07/2023, y;

**CONSIDERANDO:**



Que, dentro de los procedimientos administrativos que se desarrollan dentro de esta entidad, uno de ellos es el otorgamiento de licencia de habilitaciones urbanas, que conlleva a esta entidad a un pronunciamiento de aprobación de las mismas, mediante resolución de gerencia. Cabe mencionar que una habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad (Vías), distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas, pueden ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo, este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, según se encuentra previsto en el Artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Normas Municipales – Ley N° 27972, señala: Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo;

Que, con trámites de vistos, ante la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, se solicita la aprobación del Proyecto de la **HABILITACIÓN URBANA "CONDominio HOLIDAY ISLAND" PARA USO DE VIVIENDA**, que se desarrollara en el lote de terreno denominado RANCHITA VERDE, ubicado en el Distrito de Yarinacocha, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali, dicho lote corre inscrito en la Partida N° 40002495 de los registros públicos de Ucayali. El predio denominado Ranchita Verde, tiene una extensión de 157.029503 has. O 1570295.03 m2, descritos en la partida N° 40002495. El terreno es de propiedad de HARLEY INTERNACIONAL CORP. SAC, Representado por TAY (O) DAI JUN. El proyecto a desarrollarse está concebido como viviendas, con áreas recreativas y sociales de uso común, de conformidad con la norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. La vía de acceso será una carretera afirmada que inicia en la plaza de armas de Yarinacocha a la altura del Km. 4.00. La habilitación Urbana proyectada, se enmarca dentro del Capítulo IV Artículos 23 y siguientes de la norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones cumpliendo con el área bruta mínima, con el máximo de unidades de vivienda por hectárea, y el área libre de uso común destinada a recreación, jardines, vías vehiculares interiores, y estacionamientos;

Que, al respecto con el Informe N° 206-2023-MDY-GACT-SGPUR de fecha 27/06/2023, el mismo que hace suyo el Informe N° 054-2023-MDY-GACT-SGPUR-DCVT de fecha 26/06/2023, informa lo siguiente: **Con fecha 05/06/2023**, Los delegados de la Comisión Técnica: el Titular del Colegio de Arquitectos-Ucayali, el Titular del Colegio de Ingenieros-Ucayali, el Titular de ELECTROUCAYALI S.A., el Titular de EMAPACOP S.A (quien se apersono a la reunión a las 11:00 horas a.m., habiendo sido oficiada la reunión a las 9:00



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACocha  
GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

horas a.m.) y el Presidente de la Comisión Técnica, indican en el Acta De Verificación y Dictamen de Habilitaciones Urbanas y en el Libro de Actas de Habilitaciones Urbanas, que, habiendo revisado el **Trámite Externo N° 05987-2023**, y al estar la mayoría de acuerdo, proceden a declarar a la Habilitación Urbana **"CONDominio HOLIDAY ISLAND, CONFORME;**



**Linderos y Medidas Perimétricas.**

El predio rustico para la Habilitación Urbana **"CONDominio HOLIDAY ISLAND"**, tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **POR EL NORTE:** Colinda con Propiedad de Sr. Augusto Pinedo Reyna de 1 tramos con 644.14 ml.
- **POR EL ESTE:** Colinda con la Habilitación Urbana Arizona State, con línea de 1 tramo, con 198.12ml.
- **POR EL SUR:** Colinda con la Carretera de Acceso, con línea de 22 tramos, con 71.10ml., 21.58ml., 8.34ml., 62.53ml., 71.27ml., 69.57ml., 14.46ml., 5.70ml., 5.86ml., 5.11ml., 4.71ml., 11.46ml., 0.89ml., 18.84ml., 42.61ml., 59.82ml., 3.08ml., 27.40 ml., 22.33ml., 86.94ml., 15.42ml., 21.26ml.
- **POR EL OESTE:** Colinda con la Carretera de Acceso, con línea de 1 tramo, con 145.95ml.



✓ **Área y Perímetro:**

- La poligonal descrita en el punto anterior encierra un área de **157 has. 0295.03 m2.** (de acuerdo a la realidad física).
- El perímetro descrito por la poligonal es de **6 462.84 ml.** (de acuerdo a la realidad física).  
Siendo área: **157 has. 0295.00** y perímetro: **6 462.83 ml**, según Partida Electrónica N° 40002495

- ✓ **CUADRO DE DATOS TÉCNICOS (Poligonal Perimétrica):** La ubicación del Matriz de la Habilitación Urbana **"CONDominio HOLIDAY ISLAND"**, ha sido geo-referenciada en el sistema de coordenadas UTM, referenciadas al Datum WGS-84 – Zona 18-S, y Elipsoide Internacional, según se detalla:

| CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - COORDENADAS UTM DATUM WGS84<br>ÁREA DEL TERRENO SEGUN REALIDAD FISICA |       |           |              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|--------------|-------------|
| VERTICE                                                                                          | LADO  | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X)    |
| 1                                                                                                | 1-2   | 112.23    | 264°21'23"   | 542906.0976 |
| 2                                                                                                | 2-3   | 169.10    | 208°39'49"   | 542984.5144 |
| 3                                                                                                | 3-4   | 75.37     | 164°12'24"   | 543063.5260 |
| 4                                                                                                | 4-5   | 117.24    | 88°32'34"    | 543079.2756 |
| 5                                                                                                | 5-6   | 365.30    | 180°40'03"   | 542964.0399 |
| 6                                                                                                | 6-7   | 116.82    | 181°49'27"   | 542605.7910 |
| 7                                                                                                | 7-8   | 455.65    | 178°27'21"   | 542492.0066 |
| 8                                                                                                | 8-9   | 377.33    | 277°2'42"    | 542045.5930 |
| 9                                                                                                | 9-10  | 154.37    | 100°10'59"   | 542165.9411 |
| 10                                                                                               | 10-11 | 292.46    | 89°39'55"    | 542216.0264 |
| 11                                                                                               | 11-12 | 12.14     | 89°31'38"    | 541938.0341 |
| 12                                                                                               | 12-13 | 284.47    | 180°0'0"     | 541935.0575 |
| 13                                                                                               | 13-14 | 280.00    | 280°32'56"   | 541846.5631 |
| 14                                                                                               | 14-15 | 236.66    | 99°58'21"    | 541550.9826 |
| 15                                                                                               | 15-16 | 350.54    | 180°0'0"     | 541475.3187 |
| 16                                                                                               | 16-17 | 299.74    | 83°6'26"     | 541363.2412 |
| 17                                                                                               | 17-18 | 195.33    | 277°10'10"   | 541658.6943 |

|       |       |         |             |             |              |
|-------|-------|---------|-------------|-------------|--------------|
| 18    | 18-19 | 3.03    | 86°56'46"   | 541593.3497 | 9078139.0121 |
| 19    | 19-20 | 319.39  | 273°43'10"  | 541596.2687 | 9078139.8419 |
| 20    | 20-21 | 391.45  | 88°45'30"   | 541489.1882 | 9078440.7505 |
| 21    | 21-22 | 314.29  | 179°47'48"  | 541860.7377 | 9078563.9656 |
| 22    | 22-23 | 4.26    | 74°11'16"   | 542159.4022 | 9078661.8357 |
| 23    | 23-24 | 40.01   | 180°4'9"    | 542159.5754 | 9078657.5766 |
| 24    | 24-25 | 187.00  | 288°58'28"  | 542161.2493 | 9078617.6047 |
| 25    | 25-26 | 525.00  | 195°43'9"   | 542348.1908 | 9078622.0838 |
| 26    | 26-27 | 26.01   | 179°59'15"  | 542850.0081 | 9078776.3824 |
| 27    | 27-28 | 161.28  | 89°55'42"   | 542874.8694 | 9078784.0208 |
| 28    | 28-29 | 152.00  | 182°8'11"   | 542922.0438 | 9078629.7922 |
| 29    | 29-30 | 25.58   | 195°24'17"  | 542971.8900 | 9078486.2014 |
| 30    | 30-31 | 19.30   | 201°46'23"  | 542986.3944 | 9078465.1357 |
| 31    | 31-32 | 108.60  | 193°48'45"  | 543002.5233 | 9078454.3879 |
| 32    | 32-33 | 3.66    | 105°36'5"   | 543104.6553 | 9078417.4854 |
| 33    | 33-34 | 162.35  | 179°43'11"  | 543104.3842 | 9078413.8362 |
| 34    | 34-1  | 105.80  | 99°22'48"   | 543091.5207 | 9078251.9991 |
| TOTAL |       | 6462.84 | 5759°59'58" |             |              |



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACocha  
GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

✓ **Red Vial:** De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 037-2022-MDY-GACT-SGPUR, de fecha 02 de diciembre del 2022, otorgado por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, el predio denominado RANCHITA VERDE, inscrito en la Partida Electrónica N° 40002495 de la oficina registral regional, se encuentra dentro de la Zonificación establecido como Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA), de acuerdo a vigente Plan de Desarrollo aprobado por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo con la Ordenanza N° 013-2018-MPCP del 22.08.18, tal como se hace referencia en el Informe N°153-2022-MDY-GACT-SGPUR-ECHU, solicitado con Expediente Externo N°19773-2022.



○ **Vías Colectoras:**

Jr. San Borja : 20.00 ml. de sección  
Av. Ucayali : 20.00 ml. de sección

○ **Vías Locales:**

Jr. Guillermo Townsend : 10.00 ml. de sección  
Vía Projectada : 10.00 ml. de sección

○ **Vías Projectadas(Colectoras):**

Av. Holiday Island : 20.00 ml. de sección  
Av. Surco : 20.00 ml. de sección  
Av. San Isidro : 20.00 ml. de sección

○ **Vías Projectadas(Locales):**

Jr. Samara : 15.00 ml. de sección  
Calle La Molina : 12.00 ml. de sección  
Calle Cali : 12.00 ml. de sección  
Calle La Planicie : 12.00 ml. de sección  
Calle Camelias : 11.00 ml. de sección  
Calle Casuarinas : 10.00 ml. de sección  
Calle San Telmo : 10.00 ml. de sección  
Calle Puerto Madero : 10.00 ml. de sección

✓ **Tipo de Habilitación Urbana para uso de vivienda o urbanización:** En la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, capítulo I- art. 2 dice que las Habilitaciones Residenciales se clasifican en:

a) **Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones**

- b) Habilitaciones para uso de Vivienda Taller
- c) Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club
- d) Habilitación y construcción urbana especial

**En el artículo 3.-** Las Habilitaciones Residenciales, de acuerdo a su clasificación, podrán llevarse a cabo sobre terrenos ubicados en zonas de expansión urbana, islas rústicas o áreas de playa o campestres, con sujeción a los parámetros establecidos en el Cuadro Resumen de Zonificación y las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano.

✓ **Aportes Reglamentarios:** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano (PDU), el lote se encuentra ubicado en ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - RDB y considerando el certificado de Zonificación y Vías, cuenta con las siguientes normas de Habilitación:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOA  
GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Área de lote normativo : 120.00 m2 Lote mínimo Normativo. (No exigible en zonas consolidadas, solo aplicable en Habilitaciones Urbanas Nuevas).

Frente mínimo de lote : 8.00 ml Frente mínimo Normativo (No exigible en zonas consolidadas, solo aplicable en Habilitaciones Urbanas Nuevas)

Aportes : Total 13%



Que, es preciso señalar que de conformidad con la definición contenida en el numeral 3.3 del Artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 291511 del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por D. S N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Los Bienes de dominio público son aquellos destinados al uso público que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, dentro de ellos se encuentran los Aportes Reglamentarios. Dichos bienes tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Así también lo establece el TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulaciones de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado mediante D.S N° 006-2017-VIVIENDA. Por lo que se entiende que los APORTES REGLAMENTARIOS, son aquellos aportes gratuitos y obligatorios A FAVOR DEL ESTADO, estos son destinados para fines de recreación pública, para servicios públicos complementarios, para educación y otros fines.

Por otro lado, referente a los parques, mediante la Ley N° 26664 se dictaron disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público, en su Artículo 1° lo siguiente: "los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo la administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento estando a cargo de las Municipalidades distrital y/o provincial, en el ámbito de su circunscripción para los fines que señala la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972".

- ✓ **Manzaneo y Lotización:** La Habilitación Urbana "CONDominio HOLIDAY ISLAND", formulada sobre el predio denominado **SECTOR SAN JOSE-RANCHITA VERDE**, inscrito en la partida electrónica N° 40002495 de la oficina registral regional, ha sido diseñado para uso de vivienda, está conformada por cien (100) manzanas, cuya denominación es desde el número "01" hasta el número "100"; encontrándose un total de 2 302 Lotes, tienen las siguientes características:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA  
GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| <b>Uso</b>       | <b>: Vivienda</b>                |
| Por el Frente    | : 12.00 ml, con el Jr. Guayaquil |
| Por la Derecha   | : 25.00 ml, con el lote 29       |
| Por la Izquierda | : 25.00 ml, con el lote 27       |
| Por el Fondo     | : 12.00 ml, con el lote 05       |



**LOTE 29**

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| <b>Área</b>      | <b>: 300.00 m2</b>               |
| <b>Perímetro</b> | <b>: 74.00 ml</b>                |
| <b>Uso</b>       | <b>: Vivienda</b>                |
| Por el Frente    | : 12.00 ml, con el Jr. Guayaquil |
| Por la Derecha   | : 25.00 ml, con el lote 01       |
| Por la Izquierda | : 25.00 ml, con el lote 28       |
| Por el Fondo     | : 12.00 ml, con el lote 03       |

**ARTÍCULO SEGUNDO. - CALIFIQUESE**, a la Habilitación Urbana "CONDominio HOLIDAY ISLAND" PARA USO DE VIVIENDA, como una Habilitación Urbana Residencial Tipo E, de conformidad a su Zonificación de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano (PDU), el lote se encuentra ubicado en ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - RDB.

**ARTÍCULO TERCERO. -TRANSCRÍBASE** la presente Resolución al Registro de Predios de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, para efectos de su inscripción correspondiente, a cargo de la parte interesada.

**ARTICULO CUARTO. - ENCARGAR** a la Secretaria de la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Distrital de Yarinacocha la notificación y distribución de la presente resolución.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA

Arq. Manuel G. Santisteban Cardenas  
Gerente de Acondicionamiento Territorial