

# MEMORIA DESCRIPTIVA

## RECEPCION DE OBRAS DE HABILITACION URBANA LOTE UNICO CON FINES DE EDIFICACION "MI VIVIENDA"

### PROPIETARIO:

El terreno materia de trámite se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 12064779 del Registro de Predios de la Zona Registral IX Sede Lima, a favor de **VIVA G y M S.A.**

### UBICACIÓN:

El terreno está constituido por el Sub Lote 1A de la Manzana L-1, con frente a la Avenida Los Cedros y Avenida Los Algarrobos, Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima; en el cual se han desarrollado las obras de habilitación urbana con un valor ascendente a S/ 630,613.05 soles.

### ÁREA Y PERÍMETRO:

El terreno matriz tiene un área bruta de 10,001.65 m<sup>2</sup> (diez mil uno punto sesenta y cinco metros cuadrados), con un perímetro de 408.98 ml (cuatrocientos ocho punto noventa y ocho metros lineales), encerrado dentro de los linderos y medias perimétricas siguientes:

- FRENTE** : Con una línea recta de 123.00 ml; con la Avenida Los Cedros (antes Ca. 18).
- DERECHA** : Con una línea recta de 81.70 ml, con Lote 4 Mz. L-1.
- IZQUIERDA** : Con una línea recta de 81.70 ml, con la Av. Los Algarrobos (antes Av. 8).
- FONDO** : Con una línea recta de 122.58 ml, con Sub Lote 1B Mz. L-1.

### NORMATIVIDAD APLICADA:

1. La Ordenanza N° 836-MML de fecha 22 de septiembre del 2005, que norma los porcentajes de aportes a efectuar o ceder en habilitaciones urbanas con fines de vivienda.
2. El Reglamento Nacional de Edificaciones Título II – Habilitaciones Urbanas, Consideraciones Generales de Diseño, Normas GH.010, GH.020 – Componentes de Diseño Urbano y TH. 010 Habilitaciones Residenciales.
3. Reglamento de Habilitación Urbana y Construcción Urbana especial D.S. 053-98-PCM de fecha 23.12.98 y sus modificatorias.
4. La Ley N° 29090 y su Reglamento D.S. N° 008-2013-VIVIENDA y sus modificaciones, que regula las Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

## ZONIFICACIÓN, VÍAS Y USOS PERMITIDOS:

Según Certificado de Zonificación y Vías N° 451-2012-MML-GDU-SPHU, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el terreno materia del presente se encuentra calificado con la zonificación RDM (Residencial Media) y usos permitidos según zonificación:

### **Lote Matriz – RDM (Residencial Media)**

Se permite el uso Residencial de Densidad Media (RDM), por tanto es factible utilizar hasta el 100% para uso residencial.

## APORTES REGLAMENTARIOS:

Para el área con zonificación RDM (10,001.65 m<sup>2</sup>), se está proponiendo – en base a la Ordenanza N° 836-2005-MML, tratándose de un proyecto inmobiliario que corresponde a un programa con financiamiento del Fondo Mi Vivienda, y en concordancia con lo establecido en el Artículo 8 de la misma norma local y lo concordante con el Artículo 27° del Capítulo IV del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, a la presente Habilitación Urbana le corresponde dejar el 8% del área del terreno total como aporte para Recreación Pública y el 2% como aporte para Ministerio de Educación.

En tal sentido el Cuadro de Aportes resulta:

<b>CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS</b>		<b>CUADRO N° 2</b>	
ORD. 836 ÁREA AFECTA A APORTES		<b>RDM</b> 10,001.65 m <sup>2</sup>	
TIPO DE APORTE	%	AREA (M2)	PROYECTO
RECREACION PUBLICA	8%	800.13 m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup> (*)
MINISTERIO DE EDUCACION	2%	200.03 m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup> (*)

NOTA: (\*) LOS APORTES REGLAMENTARIOS SERÁN REDIMIDOS EN DINERO.

Para el cálculo de aportes reglamentarios, se ha considerado el Área Bruta correspondiente al terreno, dado que el terreno no está afectado por vía expresa, arterial o colectora, según lo establecido en el Artículo 27° del Capítulo IV del Reglamento Nacional de Edificaciones.

## AREA AFECTA A VÍAS:

Con referencia al área afecta a vías, esta se produce de la siguiente manera:

- Área afecta a Vías (Av. Los Algarrobos) = 137.32 m<sup>2</sup>.
- Área afecta a Vías (Av. Los Cedros) = 79.93 m<sup>2</sup>.

Dicho ello, el área útil resultante del terreno habilitado es de 9,784.40 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 403.49 ml.

<b>CUADRO N° 1: CUADRO DE AREAS (CUADRO RESUMEN)</b>		<b>%</b>
AREA TOTAL TERRENO (MATRIZ)	10,001.65 m2	100.00%
AREA UTIL	9,784.40 m2	97.82%
AREA AFECTA A VIA (AV. LOS ALGARROBOS)	137.32 m2	
AREA AFECTA A VIA (AV. LOS CEDROS)	79.93 m2	

### **LOTIZACIÓN:**

De la habilitación urbana planteada, el terreno matriz cuenta con un lote único normativo, para uso de CONJUNTO RESIDENCIAL; en base a lo normado en la Ordenanza N° 836-2005-MML de fecha 22 de septiembre del 2005, donde:

### **LOTE UNICO (ÁREA ÚTIL):**

Con un área útil de 9,784.40 m<sup>2</sup> (nueve mil setecientos ochenta y cuatro punto cuarenta metros cuadrados), con perímetro de 403.49 ml., de zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes:

- FRENTE** : Con una línea recta de 81.00 ml; con la Avenida Los Algarrobos (antes Av. 8).
- DERECHA** : Con una línea recta de 120.89, con la Avenida Los Cedros (antes Ca. 18).
- IZQUIERDA** : Con una línea recta de 120.60 ml, con propiedad de terceros.
- FONDO** : Con una línea recta de 81.00 ml, con propiedad de terceros.

Lima, 16 de Febrero de 2016