



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, Paz y Desarrollo"



RCC-105322-8

RESOLUCION GERENCIAL N° 60 -2023-MDI-GDUyR/G.

Fecha: Independencia, 08 MAR. 2023

VISTOS; El expediente administrativo con número de registro 105322-0 de fecha 16AGO.2022, sobre visación de planos de **Subdivisión de Lote sin Obras**, incoado por el administrado Reymundo Marcelino Vargas Guerra, el Informe Técnico N° 000976-2022/VISACIONES del 21NOV.2022 y el Informe legal N° 00714-2022/ABOGADO del 02DIC.2022, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 30305, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; reconoce a las municipalidades provinciales y distritales son Órganos de gobierno local que emanan de la voluntad popular con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativo y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

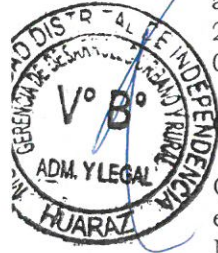
Que, el artículo 195°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú, preceptúa que los Gobiernos Locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; y en concordancia con este marco normativo constitucional, la Ley N° 27972 en su articulado 73° ha regulado que las municipalidades, tomando en cuenta la condición de municipalidad provincial o distrital, asumen sus competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Título V de dicha norma municipal, con carácter exclusivo o compartido, entre otras materias en cuanto a la organización del espacio físico y uso del suelo del ámbito de su jurisdicción territorial, y dentro de este contexto y en concordancia con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado a través del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y demás normas complementarias pertinentes, por el cual las municipalidades tienen competencia para aprobar la subdivisión de lotes de terrenos urbanos ubicados dentro del ámbito de su jurisdicción;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones, que en su Título II, Habilitaciones Urbanas – Norma GH010 en el Capítulo II Independizaciones y Subdivisión, prescribe en su artículo 10° como: "**Las Subdivisiones constituyen las participaciones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación**". Estas pueden ser de dos tipos: **Sin obras**, cuando no requieran la ejecución de vías ni redes de servicios públicos y **con Obras**, cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos;

Que, con la **Ordenanza Municipal N° 001-2017-MPH**, la Municipalidad Provincial de Huaraz, aprobó el Instrumento Técnico de Gestión Urbana, denominada como: **Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022**, de la Provincia de Huaraz, donde se establece los parámetros urbanos y edificatorios para el Área Urbano, asimismo los límites físicos de la zona urbana y zona de expansión urbana;

Que, la **Subdivisión de Lote**, es el procedimiento por el cual el área de un lote matriz se convierte en dos o más unidades, teniendo en cuenta el frente mínimo y el área de lote no normativo que indique la zonificación, así como los retiros frontales, posteriores o laterales, según la urbanización donde se encuentre ubicado el lote materia de subdivisión, en el presente procedimiento, la administrada cumple con presentar los requisitos establecidos en el TUPA municipal, pero la autoridad cuenta con la facultad para evaluar las condiciones legales para admitir su procedencia;

Que, el artículo 31° del **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**, señala en su numeral 31.1) de la siguiente manera: En caso el administrado requiera realizar la Subdivisión de un lote





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, Paz y Desarrollo"



urbano de acuerdo con la normativa vigente, inicia el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 31° de la acotada norma, la siguiente documentación técnica:

- Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.
- Plano de lote a subdividir señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.
- Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclaturas de cada sub lote propuesto resultante. En concordancia con lo establecido en la Norma GH.020 del R.N.E.
- Memoria Descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sub lotes propuestos resultantes.

Que, de igual manera el artículo 32° del citado Reglamento señala en su numeral 32.1) como: presentada la solicitud para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, la Municipalidad tiene el plazo de diez (10) días hábiles para realizar la verificación del expediente, la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Autorización o Denegación de los solicitado. De ser conforme, el número de la Resolución es consignada en el FUHU, asimismo, el numeral 30.2) del indicado articulado señala: En caso de observaciones, estas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas;

Que, a través del expediente administrativo con número de registro 105322-0 de fecha 16AGO.2022, sobre visación de memoria descriptiva y planos con propuesta de subdivisión de lotes sin obras, solicitado por el administrado Reymundo Marcelino Vargas Guerra, cuyo trámite se encuentra contemplado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Municipalidad, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 004-2019-MDI de fecha 26MAR.2019, enmarcado en el procedimiento N° 70 sobre Subdivisión de Lote Urbano Con o Sin Obras, respecto de su predio ubicado en el Pasaje Topazio y Pasaje Las Piritas, Mza. G Lote 09, Barrio/Sector Palmira Alta, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, procedimiento que implica una evaluación de los datos señalados en la solicitud, así como de los requisitos estipulados, por lo que, de la verificación de los mismos se encuentran descritos en el TUPA institucional; por lo tanto, los administrados: **Reymundo Marcelino Vargas Guerra y Margoth Noemi Garay Chávez**, son propietarios del lote matriz, el mismo que se encuentra inscrita en la partida registral N° **11104866** de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, cuyo predio materia de subdivisión cuenta con los planos y memorias descriptivas que se encuentran técnicamente conforme, donde además se ha descrito su área total de dicha subdivisión, los que están descritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, partida registral ya descritos;

Que, asimismo, la mencionada administrada solicitante ha efectuado el pago de los derechos de trámite con el recibo de caja N° 00130092022 de fecha 12AGO.2022, por el importe de S/ 452.20 soles, conforme corre a folios 53 de autos;

Que, del plano propuesto para la subdivisión de lote urbano sin **obras** de acuerdo al Cuadro de Resumen de Lotes comprende de la siguiente manera:

RESUMEN DE LOTES		
DESCRIPCION	AREA (m2)	PERIMETRO (ml)
SUB LOTE -09-A	68.04	33.32
SUB LOTE 09-B	68.03	33.11
AREA TOAL	136.07	

Dicha propuesta cumple con las normas técnicas de acuerdo a la zonificación vigente;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, Paz y Desarrollo"



Que, de las conclusiones del Informe Técnico N° 000976-2022/VISACIONES de fecha 21NOV.2022, emitido por el responsable del Área de Visaciones de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, que antecede como parte integrante del expediente administrativo, se acredita que se ha llevado a cabo las verificaciones de las coordenadas y los demás aspectos técnicos del predio materia de subdivisión, así como se ha certificado que estos datos son correctos del indicado predio, de la misma forma respecto de las coordenadas, ángulos internos, áreas y perímetros del proyecto de subdivisión, estas se encuentran consignadas en los planos y memoria descriptiva, siendo su resultado correcto, por tanto, **conforme técnicamente** a las bases gráficas y topografía existentes en la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro de esta Entidad Municipal;

Que, el Área de Visaciones de la referida Subgerencia en su parte de conclusiones expone que, el expediente administrativo de visación de planos de **subdivisión de lote sin obras** se encuentra conforme técnicamente, las memorias descriptivas y planos cumplen con todos los datos técnicos requeridos según ley; el predio se encuentra en el Distrito de Independencia, dentro de los límites del área urbana aprobada mediante la Ordenanza Municipal N° 001-2017-MPH del 01FEB.2017. **El terreno se encuentra afecta a la Zona Residencial Densidad Media (RDM R3-R4), según la indicada Ordenanza;**

Que, el Área Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, mediante el Informe Legal N° 000714-2022/ABOGADO del 02DIC.2022, opina que corresponde aprobar la propuesta de subdivisión de lote urbano sin obras, el inmueble de propiedad de los administrados: Reymundo Marcelino Vargas Guerra y Margoth Noemi Garay Chávez, respecto del predio ubicado en el Pasaje Topazio y el Pasaje Las Piritas, Mza. G Lote 09, Barrio/Sector Palmira Alta, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, Ley de Regulación de Habilitaciones y de Edificaciones, Ley N° 29090, Ley modificada por la Ley N° 29476 y de acuerdo al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444;

Que, estando conforme a los Informes Legal y Técnico que corren en autos y por las atribuciones conferidas mediante la Resolución de Alcaldía N° 004-2023-MDI del 03ENE.2023;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – **Autorizar y aprobar** el proyecto de visación de planos de Subdivisión de Lote sin Obras, incoado a través del expediente administrativo N° 105322-0 de fecha 16AGO.2022, respecto del predio urbano ubicado en el Pasaje Topazio y el Pasaje Las Piritas, Mza. G Lote 09, Barrio/Sector Palmira Alta, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: REYMUNDO MARCELINO VARGAS GUERRA y MARGOTH NOEMI GARAY CHAVEZ del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11104866 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área de 136.06 m2, perímetro 48.99 ml., por los fundamentos expuestas en la parte considerativa de esta Resolución.

Artículo Segundo. - **Aprobar** la memoria descriptiva y los planos detallados que contiene el presente expediente administrativo sobre aprobación de Subdivisión de Lote sin Obras, por cumplir con las normas técnicas de acuerdo a la zonificación vigente y de acuerdo a lo que se detalla a continuación:

UBICACIÓN.- El lote materia de subdivisión tiene la siguiente ubicación:

DEPARTAMENTO	: ANCASH.
PROVINCIA	: HUARAZ.
DISTRITO	: INDEPENDENCIA
SECTOR/BARRIO	: PALMIRA ALTA
NOMBRE DE LA VIA	: PSJ. TOPAZIO Y PSJ LAS PIRITAS
MANZANA	: G
LOTE	: 09



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, Paz y Desarrollo"



PROPIETARIOS

: REYMUNDO MARCELINO VARGAS GUERRA Y
MARGOTH NOEMI GARAY CHAVEZ

LINDEROS.

Las medidas y linderos del lote son:

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJES
Por el Frente	Colinda con el Psj. Topazio con	15.02 ml
Por la Derecha	Colinda con el Lote 08 con	9.00 ml
Por la Izquierda	Colinda con el Psj. Las Piritas con	8.53 ml
Por el Fondo	Colinda con el Lote 10 y la Prop. Pedro Jonás Obregón Chávez y Otros en 02 Tramos de 7.99 ml, 8.45 ml; Haciendo un Total de	16.44 ml

AREA PARTIDA REGISTRAL Nº 11104866: 136.06 m2.

AREA FISICO REAL DE TERRENO : 136.07 m2.

PERIMETRO UTIL : 48.99 ml.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto consiste en la subdivisión de Lotes queda ubicada Entre el Psj Topazio y Psj. Las Piritas S/nº el Sector/Barrio de Palmira Alta del Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz. Inscrito en la Partida Nº 11104866 El cual quedara dividido en 02 Sublotes, de la siguiente manera:

SUB LOTE-09-A: (LOTE NO NORMATIVO-USO COMERCIAL)

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJES
Por el Frente	Colinda con el Psj. Topazio con	7.51 ml
Por la Derecha	Colinda con el Lote 08 con	9.00 ml
Por la Izquierda	Colinda con el Sub-lote 09-B con	8.72 ml
Por el Fondo	Colinda con la Prop. Pedro Jonás Obregón Chávez con	8.09 ml

Perímetro : 33.32 ml.

Área : 68.04 m2.

SUB LOTE 09-B: (LOTE NO NORMATIVO-USO COMERCIAL)

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJES
Por el Frente	Colinda con el Psj. Topazio con	7.51 ml
Por la Derecha	Colinda con el Sub-lote 09-A con	8.72 ml
Por la Izquierda	Colinda con el Psj. Las Piritas con	8.53 ml
Por el Fondo	Colinda con el Lote 10 y la Prop. Pedro Jonás Obregón Chávez y Otros en 02 Tramos de 7.99 ml, 0.36 ml; Haciendo un Total de	8.35 ml

Perímetro : 33.11 ml.

Área : 68.03 m2.

RESUMEN DE LOTES

DESCRIPCION	AREA M2	PERIMETRO M
SUB-LOTE-09-A	68.04	33.32
SUB-LOTE 09-B	68.03	33.11
AREA TOTAL	136.07	-----



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, Paz y Desarrollo"



JUSTIFICACION TECNICA:

De acuerdo a la (Ordenanza Municipal N° 078-MPH) los lotes normativos para vivienda deben tener un Área mínima de 90 m². Realizando la sub-división del lote matriz, los sub-lotes 09-A y 09-B no cumplen con el área mínima para vivienda, por lo consiguiente el uso de los sub-lotes serán de uso exclusivo para Comercio.

Artículo Tercero. - Autorizar la inscripción registral de la Subdivisión de Lotes sin Obras de acuerdo a los planos y memoria descriptiva que forman parte de la presente Resolución, acto que se formalizara mediante la gestión de los propietarios ante los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz.

Artículo Cuarto. - Considérese la presente Resolución Gerencial, como título suficiente para su inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz, en concordancia con el artículo 39° - ítem 39.4) del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

Artículo Quinto. - La Subgerencia de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones, se encargará de la publicación de la presente resolución en la página institucional para conocimiento general.

Artículo Sexto. - Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro, el cumplimiento de la presente Resolución y disponga de las medidas que le corresponda de acuerdo a ley.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA
HUARAZ
ING. HOLGER TAYROBLES
GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
CIP 65008

GDUyR/rpt.