



REG. 140953-4

RESOLUCION GERENCIAL N° 152-2023-MDI-GDUyR/G.

Fecha: Independencia, 19 MAYO 2023

VISTOS; El expediente administrativo con número de registro 140953-0 de fecha 28MAR.2023, sobre visación de planos de **Subdivisión de Lote Urbano con Obras**, incoado por la administrada Edith Elena Cruz Reyes, el Informe Técnico N° 000296-2023/VISACIONES del 03ABR.2023 y el Informe Legal N° 000449-2023/ABOGADO del 17ABR.2023, 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 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 Denegación de los solicitado. De ser conforme, el número de la Resolución es consignada en el expediente, FUHU, asimismo, el numeral 30.2) del indicado articulado señala: En caso de observaciones, las 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 140953-0 de fecha 28MAR.2023, sobre visación de memoria descriptiva y planos con propuesta de subdivisión de lotes con obras, solicitado por la administrada Edith Elena Cruz Reyes, 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 Los Petirrojos S/N, Barrio/Sector Shancayan, 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, **la administrada: Edith Elena Cruz Reyes, es** Propietaria del lote matriz, el mismo que se encuentra inscrita en la partida registral N° **11003260** 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, el mencionado administrado solicitante ha efectuado el pago de los derechos de trámite con el recibo de caja N° 00076612023 de fecha 28MAR.2023, por el importe de S/ 452.20 soles, conforme corre a folios 67 de autos;

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

RESUMEN DE AREAS DE LA SUBDIVISION		
DESCRIPCION	AREA (m2)	PERIMETRO (ml)
AREA TOTAL SEGÚN PARTIDA 11003260	200.00	
AREA TOTAL SEGÚN BASE GRAFICA	200.00	59.30
SUB LOTE 3-1A	94.46	38.34
SUB LOTE 3-2A	81.91	37.03

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



Que, de las conclusiones del Informe Técnico N° 0000296-2023/VISACIONES de fecha 03ABR.2023, 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 con 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-MD del 01FEB.2017. **El terreno se encuentra afecta a la Zona Residencial de Densidad Media (RDM-R3), según la indicada Ordenanza;**

Que, el Área Legal de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, mediante el Informe Legal N° 0000449-2023-MDI-GDUyR-SGHUyC/ABOGADO del 17ABR.2023, opina que corresponde aprobar la propuesta de subdivisión de lote urbano sin obras, el inmueble de propiedad de la administrada Edith Elena Cruz Reyes, del predio ubicado en el Pasaje Los Petirrojos S/N, Barrio/Sector Shancayan, 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 con Obras, incoado a través del expediente administrativo N° 140953-0 de fecha 28MAR.2023, respecto del predio urbano ubicado en el Pasaje Los Petirrojos S/N, Barrio/Sector Shancayan, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **EDITH ELENA CRUZ REYES**, del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11003260 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con un área de 200.00 m², perímetro 59.30 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 predio se encuentra ubicado en Psj. Los Petirrojos Este S/N —Barrio de Shancayan, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"



AREAS.

El área total del terreno según título de propiedad es de **200.00 m²** (Doscientos metros cuadrados), el mismo que conforma el área vendible del predio en referencia, ya el mismo ha sido adjudicado antes del plano de base grafica de la Municipalidad distrital de Independencia y que ha la fecha se encuentra con base grafica de título archivado en SUNARP -, además que el predio de la referencia aun no cuenta con proceso de la Habilitación urbana y que realizada la mensura del predio in situ, levantamiento efectuado tiene:

ÁREAS, PERÍMETROS Y LINDEROS DE LA MATRIZ

Referencial		Colindantes	Base grafica	Titulo		Dimensión
Norte	Frente	Colinda con Psj. Los Petirrojos Este (Antes Pasaje Comercial, Propiedad de Edgar Brito), con 02 tramos:	5.08 ml	11.90 ml	Haciendo un total de:	11.90 ml.
			6.82 ml			
Oeste	Derecha	Colinda con Psj. Sin Nombre (Antes Propiedad de Miguel Guillermo), con 01 tramo:	15.00 ml	15.00 ml	Haciendo un total de:	15.00 ml.
Sur	Fondo	Colinda con la Propiedad de Sr. Facundo Clementino Guillermo Tamara, con 01 tramo de :	10.40 ml.	10.40 ml.	Haciendo un total de:	10.40 ml.
Este	Izquierda	Colinda con la propiedad de la Sra. Jessica Arrieta Bustamante (Antes de Sra. Teresa Guillermo) con 01 tramos de:	22.00 ml.	22.00 ml.	Haciendo un total de:	50.65 ml.

Área según inscripción registral partida N.º 11003260

Área según inscripción registral : 200.00 m²

Perímetro según inscripción registral : 59.30 ml

Área según base gráfica : 200.00 m²

ZONIFICACION:

El predio de la referencia se encuentra dentro del área urbana Zonificado como **Zona Residencial (RDM-3)**, según el **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE HUARAZ 2012-2023**, el mismo que se encuentra vigente a la fecha.

VÍAS:

El predio de la referencia tiene como frente el **PSJ. LOS PETIRROJOS ESTE**, con el cual tiene frente el predio de la referencia , según la denominación o nomenclatura de vía determinada, el mismo que se encuentra vigente a la fecha , del mismo que se categoriza como una vía de segundo orden , el mismo la sección de vía se definirá a la consecución de la resolución que apruebe la habilitación urbana del mencionado sector, pero la misma en la actualidad cuenta con una sección de vía existente de sección de **4.00 ml.**, encontrándose aun consolidación urbana determinado por el asentamiento de los predios existentes en el lugar de la intervención.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

**PROPUESTA DE SUB-DIVISIÓN:**

Según la Ley N°29090, título II, Capítulo Independización y subdivisión, se plantea los requisitos para solicitar la licencia de Habilitación Urbana, por ello se adjunta los siguientes cuadros:

Que, de acuerdo con el alineamiento de la Municipalidad distrital de Independencia.

USO	Area (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA BRUTA	200.00		
AREA DE VIVIENDA (02 Lts.)	176.37	88.19	88.19
AREA DE EQUIP. URB. (0 Lts.)	0.00	0.00	
Recreación Pública (0 Lts.)	-----		
Parque (0 Lts.)	-----		
Servicios Complementarios (0 Lts.)	-----		11.81
Otros Usos (0 Lt.)	-----		
Area de reduccion	-----		
AREA DE CIRCULACION(Aporte de via)	23.63	11.81	
AREA TOTAL	200.00		100.00

CUADRO RESUMEN DE AREAS

AREA TOTAL segun Partida N° 11003260		200.00 m²
AREA TOTAL segun base Grafica		200.00 m²
PERIMETRO		59.30 ml
SUB LOTE 3-1A	AREA	94.46 m2
	PERIMETRO	38.34 ml
SUB LOTE 3-2A	AREA	81.91 m2
	PERIMETRO	37.03 ml

Por tanto, la propuesta del área neta para los lotes resultantes es la siguiente:

SUB LOTE: 3-1A**AREA_M²: 94.46****PERÍMETRO _ML: 38.34**

Referencial	Colindantes	Base grafica		Dimensión
Frente	Colinda con Psj. Los Petirrojos Este y área de aporte de vía, con 02 tramos:	6.66 ml	Haciendo un total de:	10.64 ml.
		3.98 ml		
Derecha	Colinda con Psj. Sin Nombre Área de aporte de vía, con 01 tramo:	6.60 ml	Haciendo un total de:	6.60 ml.
Fondo	Colinda con el sub lote 3-2A, con 01 tramo de :	9.72 ml.	Haciendo un total de:	9.72 ml.
Izquierda	Colinda con la propiedad de la Sra. Jessica Arrieta Bustamante (Antes de Sra. Teresa Guillermo) con 01 tramo de:	11.38 ml.	Haciendo un total de:	11.38 ml.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y RURAL

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"



SUB LOTE: 3-2A

AREA M²: 81.91

PERÍMETRO ML: 37.03

Referencial	Colindantes	Base grafica		Dimensión
Frente	Colinda con Psj. Sin Nombre Área de aporte de vía, con 01 tramo:	9.45 ml	Haciendo un total de:	9.45 ml.
Derecha	Colinda con la Propiedad de Sr. Facundo Clementino Guillermo Tamara, con 01 tramo de:	8.93 ml	Haciendo un total de:	8.93 ml.
Fondo	Colinda con la propiedad de la Sra. Jessica Arrieta Bustamante (Antes de Sra. Teresa Guillermo) con 01 tramo de:	8.93 ml.	Haciendo un total de:	8.93 ml.
Izquierda	Colinda con el sub lote 3-1A, con 01 tramo de :	9.72 ml.	Haciendo un total de:	9.72 ml.

Artículo Tercero. - Autorizar la inscripción registral de la Subdivisión de Lotes con 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. HÖLGER ITA ROBLES
GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
CIP. 65008

GDUyR/rpt.