



RESOLUCION GERENCIAL N° 000060-2024-MDP/GDTI [13355 - 4]

VISTO: El Expediente con Registro N° 13355-0 de fecha 19 de febrero del 2024, suscrito por el Sr. Abel Sánchez De La Cruz, quien solicita Subdivisión, Informe Técnico N° 000037-2024-MDP/GDTI-SGDT [13355-1] de fecha 26 de febrero del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, Oficio N° 000365-2024-MDP/GDTI [13355-2] de fecha 28 de febrero del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura e Informe Legal N° 000176-2024-MDP/OGAJ [13355-3] de fecha 01 de marzo del 2024 suscrito por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica.

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el Artículo 194 de la Constitución Política del Estado, y en concordancia con el Artículo 11 del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipales - Ley N° 27972.

Que mediante Expediente con Registro N° 13355-0 de fecha 19 de febrero del 2024, suscrito por el Sr. Abel Sánchez De La Cruz, quien actúa en representación de la Sra. Hibet Magaly Huamán Torres, acreditado con la Carta Poder con firma legalizada de la poderdante, ante Notario Armando Medina Ticse de fecha 07 de febrero del 2024, quien solicita Subdivisión de predio urbano, respecto al predio ubicado en la Mz L Lote N° 5 – Asentamiento Humano Miguel Grau Seminario inscrito en la P10140199, cuya titularidad registral la ostenta la Sra. Hibet Magaly Huamán Torres (asiento 00002).

Que mediante Informe Técnico N° 000037-2024-MDP/GDTI-SGDT [13355-1] de fecha 26 de febrero del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial señala que mediante Resolución Ministerial N.º 029-2021-VIVIENDA, de fecha 29 de enero de 2021, se resuelve modificar la Norma Técnica G.040, Definiciones, del Título I Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por la Resolución Ministerial N° 174-2016-VIVIENDA, define los siguientes términos:

1. "Terreno rústico: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que, por lo tanto, no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas, ni veredas.
2. Terreno urbano: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo de habilitación urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas."
3. Independización de terreno rústico: Proceso de división o partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en parcelas no menores a una (1) hectárea.
4. Parcelación: División de un predio rústico, ubicado en zona rural o de expansión urbana, en parcelas independientes. No genera cambio de uso.
5. Subdivisión: Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a la regulación existente.

Por su parte, la Ley N° 30494 - Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, en su art. 3 inc. 7 y 8, define:

"7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico: Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea".

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

"8. Subdivisión de Predio Urbano: Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o



RESOLUCION GERENCIAL N° 000060-2024-MDP/GDTI [13355 - 4]

norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice".

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación."

Aunado a lo anteriormente descrito, y teniendo en cuenta el Informe Técnico N° 099-2024-JLLD de fecha 22 de febrero del 2024, se informa:

1.- DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

El presente expediente cumple con presentar los requisitos estipulados en el Texto Unico de Procedimiento Administrativo - TUPA.

El formulario FUHU anexo "F" NO se encuentra debidamente llenado.

2.- DE LA INSPECCIÓN DE CAMPO DE FECHA 21-02-2024:

El predio se encuentra dentro de la jurisdicción de Pimentel.

La ubicación del predio corresponde a lo consignado en la documentación técnica.

Se verificó el lote matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el Reg. Sisgado N° 13355-0.

El predio materia de calificación corresponde a 02 vivienda subdivididas espacialmente, una de material precario - adobe y la otra de material noble sin losa aligerada con ingresos diferenciados por calles distintas, asimismo, se encuentran en una topografía accidentada.

3.- DE LA ZONIFICACIÓN SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO CHICLAYO

LAMBAYEQUE 2022-2032 (aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022).

Vista la copia literal de la P.E.N° P10140199 el área del predio es de 92.40 m², por lo que, **NO CUMPLE CON EL AREA MÍNIMA PARA SUBDIVISIÓN** toda vez que el área mínima requerida es de 180.00 m², así consta en el Anexo 2 del Reglamento de Zonificación (pag. 45).

Vista la documentación técnica de parte (Memoria descriptiva y planos) las áreas resultantes de los Sublotes: Sublote 5A cuya área suscribe 48.20 m² y Sublote 5B cuya área suscribe 44.20 m² se deja constancia que dichas áreas **NO CUMPLEN CON EL ÁREA MINIMA DE LOTE**, toda vez que el área mínima requerida por casa sublote es de 90.00m², así consta en el anexo 2 de Reglamento de Zonificación (pag. 45).

Que la Sub Gerente de Desarrollo Territorial concluye que el predio inscrito en la P.E. N°P10140199 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, el área del predio es de 92.40 m², por lo que, **NO CUMPLE CON EL AREA MÍNIMA PARA SUBDIVISIÓN** toda vez que el área mínima requerida es de 180.00 m², así consta en el Anexo 2 del Reglamento de Zonificación (pag. 45).

Los Sublotes resultantes **NO CUMPLEN CON EL ÁREA MINIMA DE LOTE**, toda vez que el área mínima requerida por casa sublote es de 90.00m², así consta en el anexo 2 de Reglamento de Zonificación (pag. 45).

Bajo dicha premisa, informa que el predio inscrito en la P.E. N°P10140199 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo al **NO CUMPLE** con el área mínima que permita realizar el procedimiento de subdivisión

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000060-2024-MDP/GDTI [13355 - 4]**

dicho defecto resultaría ser insubsanable. Por lo descrito la Sub Gerencia, evaluó la información presentada y en concordancia al D.S. N°029-2019-VIVIENDA, la Sub Gerente de Desarrollo Territorial concluye que el expediente presentado es NO CONFORME TÉCNICAMENTE, para ser notificada mediante acto resolutivo.

Que mediante Oficio N° 000365-2024-MDP/GDTI [13355-2] de fecha 28 de febrero del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, señala que en virtud a las conclusiones emitidas por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, quien otorga la NO CONFORMIDAD TECNICA mediante INFORME TECNICO N° 000037-2024-MDP/GDTI-SGDT, por cual se RATIFICA la NO CONFORMIDAD TÉCNICA a lo solicitado, cual se remite el presente a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la emisión del informe legal correspondiente.

Que mediante Informe Legal N° 000176-2024-MDP/OGAJ [13355 - 3] de fecha 01 de marzo del 2024 suscrito por la Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica, señala que al ser examinados los documentos presentados por parte del área técnica se advierte mediante Oficio N°000365-2024-MDP/GDTI [13355-2] e Informe Técnico N°000037-2024-MDP/GDTI [13355-1] que revisada la Partida Electrónica N°P10140199, se evidencia que el área del predio es de 92.40 m2 NO CUMPLE CON EL ÁREA MINIMA PARA SUBDIVISION toda vez que el área mínima requerida es de 180.00 m2, así consta en el anexo 2 del Reglamento de Zonificación, asimismo, los Sublotes resultantes NO CUMPLEN CON EL ÁREA MINIMA DE LOTE, toda vez que el área mínima requerida por casa sub lote es de 90.00m2, así consta en el anexo 2 de Reglamento de Zonificación. Mas un se ha verificado que el predio inscrito en la P.E. N°P10140199 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo al NO CUMPLE con el área mínima que permita realizar el procedimiento de subdivisión dicho defecto resultaría ser insubsanable, por lo cual resulta IMPROCEDENTE lo solicitado por el administrado, por las razones expuestas al no cumplir con los requisitos establecidos y desarrollados en la parte de análisis del presente informe.

Por los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente informe, la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye en DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por el administrado Abel Sánchez de la Cruz identificado con DNI N°46909205, sobre la solicitud de Subdivisión de Predio, del predio ubicado en Asentamiento Humano Miguel Grau Seminario Mz L Lote 5, del Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, ello conforme con el Informe Técnico N°000037-2024-MDP/GDTI-SGDT [13355-1] emitido por la Subgerente de Desarrollo Territorial y RATIFICADO mediante Oficio N°000365-2024-MDP/GDTI [13355-2] emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, asimismo, solicita se emita el acto resolutivo de acuerdo ley.

Que, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, es el órgano responsable del ordenamiento urbano, del adecuado uso del suelo y el catastro necesario para la planificación urbana-espacial del distrito, quien ha cumplido con emitir el respectivo análisis técnico, asimismo, la Oficina General de Asesoría Jurídica siendo el órgano de asesoramiento encargado de asegurar que los actos administrativos de la Entidad se ajusten a Ley, así como ejecutar funciones consultivas en materia jurídica, encargada de organizar, evaluar y supervisar la ejecución de actividades de carácter jurídico y brindar asesoramiento sobre la adecuada interpretación, aplicación y difusión de las normas legales de la competencia municipal, ha cumplido con realizar el análisis técnico legal respectivo.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades — Ley N°27972, Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su Reglamento y modificatorias y art. 80 inc. I) del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2021-MDP-A de fecha 20 de diciembre del 2021;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por el Sr. Abel Sánchez De La Cruz, quien actúa en representación de la Sra. Hibet Magaly Huamán Torres, acreditado con la Carta Poder con



RESOLUCION GERENCIAL N° 000060-2024-MDP/GDTI [13355 - 4]

firma legalizada de la poderdante, ante Notario Armando Medina Ticse de fecha 07 de febrero del 2024 sobre Subdivisión de predio urbano, respecto al predio ubicado en la Mz L Lote N° 5 – Asentamiento Humano Miguel Grau Seminario inscrito en la P10140199, solicitado mediante Expediente con Registro N° 13355-0 de fecha 19 de febrero del 2024, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución al administrado y a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, para conocimiento y fines respectivos.

ARTICULO TERCERO: ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de Información, la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional www.munipimentel.gob.pe, acto provisto de carácter y valor oficial conforme al Art. 5° de la Ley N° 29091.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLIQUESE.

Firmado digitalmente
JOSE FELIX LEONARDO CRUZ ARRIETA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso: 08/03/2024 - 09:26:59

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Municipalidad distrital Pimentel, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sisgedo3.munipimentel.gob.pe/verifica/>

VoBo electrónico de:

- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
04-03-2024 / 14:12:35
- OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
MAYRA TERESA DE JESUS VELEZMORO DELGADO
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
05-03-2024 / 08:29:23