



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000014-2024-MDP/GDTI-SGDT [17903 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgedo N° 17903-0 de fecha 04 de abril del 2024, suscrito por Carmela Yesquen Mori de Velasquez, quien solicita Independización de Predio, el Informe Técnico N° 203-2024-JLLD de fecha 14 de marzo del 2024 emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en su título preliminar artículo II, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y esta radica en su facultad de ejercer actos de gobierno y administración, con su sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el artículo 73° de la citada Ley Orgánica de Municipalidades establece que los Gobiernos Locales asumen las competencias en materia de organización del espacio físico del suelo, por lo que corresponde efectuar las sub-divisiones e independizaciones de los predios de su jurisdicción.

Que, de acuerdo al Reglamento de Organización Y Funciones ROF-2021, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°017-2021-MDP-A, de fecha 20 de diciembre del 2021, artículo 83°, una de las funciones de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, es otorgar autorizaciones, derechos y licencias para habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, espectáculos públicos, ubicación de avisos publicitarios y propaganda política, así como construcción de estaciones radioeléctricas y tendido de cables de cualquier naturaleza.

Que, mediante registro sisgedo N° 17903 de fecha 04 de abril del 2024, suscrito por Carmela Yesquen Mori de Velasquez, quien solicita Independización de Predio del predio signado como Valle Chancay Ubic. Rur. Las Pampas de Pimentel Cod. Pred. 7_6209245_121430 Sector Juan Odoy inscrita en la P.E.N° 11383136 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta: Carmela Yesquen Mori de Velasquez y Francisco Velasquez Reque. Se deja constancia que se adjunta el Certificado de Zonificación y Vías N° 396-2023 de fecha 24 de junio del 2023 expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo, en el cual se señala que el predio no cuenta con dotación de servicios básicos, no habilitado para el desarrollo de actividades urbanas y su reglamentación para convertir un terreno rustico o eriazos urbano es el procedimiento de Habilitación Urbana.

Que, la independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella. Cabe acotar que un predio es urbano cuando cuenta con servicios generales como pistas, veredas, redes de agua, desagüe o alcantarillado y de alumbrado público -esto es- se encuentra habilitado. En ese sentido, que la independización es un acto plenamente registral basado en un procedimiento extrarregistral, que en el caso de predios urbanos se denomina SUBDIVISIÓN.

Que, de acuerdo a lo regulado por la Ley 29090, la subdivisión es el fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. El procedimiento denominado subdivisión se encuentra a cargo de la municipalidad distrital del lugar donde se ubique el inmueble, de conformidad con el art. 73.1.3. de la Ley Orgánica de Municipalidades, el art. 10 de la norma GH010 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA (reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Habilitación). Por otro lado, la normativa vigente les otorga facultad a las municipalidades, de acuerdo a su jurisdicción, a realizar la independización de predios rústicos, siempre y **cuando se ubiquen en zona urbana o de expansión urbana**. Esto es, debido a que estos predios cuentan ya con la vocación de ser urbanos, siguiendo de esta manera el proceso de Habilitación Urbana correspondiente. En concordancia con lo señalado en el numeral 7 artículo 3 del TUO de la ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones se suscribe lo



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000014-2024-MDP/GDTI-SGDT [17903 - 1]

siguiente: *“Partición de un predio rústico ubicado en área urbana o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea. Asimismo, el artículo 5 de la norma GH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones manifiesta lo siguiente: “La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea.*

Que, mediante Informe Técnico N° 203-2024-JLLD de fecha 10 de abril del 2024, señala:

- La independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella. En ese sentido, que la independización es un acto plenamente registral basado en un procedimiento extrarregistral.
- En concordancia con lo señalado en el numeral 7 artículo 3 del TUO de la ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones se suscribe lo siguiente: *“Partición de un predio rústico ubicado en área urbana o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea. Asimismo, el artículo 5 de la norma GH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones manifiesta lo siguiente: “La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea.*
- Dicho esto, se informa que el área a independizar DEBERÁ SER MAYOR A 1 HA, por lo que, que el área inscrita en la P.E. 11383136 INCUMPLE el área mínima normativa consignada, por lo expuesto la presente solicitud resulta NO ATENDIBLE.

Que, revisado el acto solicitado por el administrado “Independización de predio” y revisado el Certificado de Zonificación y Vías N°396-2023 de fecha 24 de junio del 2023 se suscribe que el predio no cuenta con dotación de servicios básicos, no habilitado para el desarrollo de actividades urbanas y su reglamentación para convertir un terreno rústico o eriazos en urbano es el procedimiento de Habilitación Urbana.

En ese sentido, nos encontramos ante el supuesto de un predio rural ubicado en área de expansión urbana, el trámite a corresponder resultaría el de “Independización de predio rústico ubicado en área de expansión urbana”; el cual deberá cumplir con lo regulado en el RNE y la ley N°29090.

Ahora, al verificar la independización el plano de independización, considerando la naturaleza del predio (rústico) del predio materia de evaluación, éste evidentemente no cumple con las áreas mínimas normativas para el trámite de independización; toda vez que el matriz ya consta de un área de 0.2028 has (menor al área mínima de 1 ha). Por tal motivo, **dicho defecto resultaría ser insubsanable**, debiendo en este caso el administrado solicitar la Habilitación Urbana correspondiente para cambiar la naturaleza del predio (de rústico a urbano) y a raíz de dicho trámite pueda cambiar su naturaleza.

Que, la presente Subgerencia de Desarrollo Territorial siendo el órgano responsable del ordenamiento urbano, del adecuado uso del suelo y el catastro necesario para la planificación urbana-espacial del distrito, ha cumplido con realizar el respectivo análisis técnico, en cumplimiento del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, encontrando que la documentación es **NO CONFORME TÉCNICAMENTE**, para ser notificada mediante acto resolutorio.

Estando a lo actuado; y, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°27972, la Ordenanza Municipal N.º 017-2021-MDP/A, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de Pimentel;

SE RESUELVE:

ARTICULO 1o.- DECLARAR IMPROCEDENTE, lo solicitado por Carmela Yesquen Mori de Velasquez, quien solicita Independización de Predio del predio signado como Valle Chancay Ubic. Rur. Las Pampas de Pimentel Cod. Pred. 7_6209245_121430 Sector Juan Odoy inscrita en la P.E.N° 11383136 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgado N°17903-0 de fecha 04 de abril del



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000014-2024-MDP/GDTI-SGDT [17903 - 1]

2024, en virtud a los argumentos técnicos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución al administrado, 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 y COMUNÍQUESE.

JCHM/jacg

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 12/04/2024 - 12:18:46

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/>