



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

GESTIÓN 2015 - 2018

**San Sebastián**  
Gente que Progresa

“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

## **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 143-2016-A-MDSS-SG**

San Sebastián, 18 de marzo de 2016.

### **VISTO:**

El Proveído N° 692-2016 de la Gerencia Municipal, Informe N° 132-2016.GDUR.MDSS, Informe N° 083-2016-UHU-GDUR-MDSS, Informe N° 102-2016-SG-MDSS, Informe N° 10-OERB-AA-MDSS-2016, Opinión N° 054-2016-GAL/MDSS, Informe N° 19-2016.GDUR.MDSS, Opinión N° 001-2016-WSPU-GDUR-MDSS, Informe N° 230-2015-UHU-GDUR-MDSS, Informe N° 447-2015-GDUR/MDSS-wspu, Informe N° 204-2015-UHU-GDUR-MDSS, FUT N° 26086, comunicación presentada por la Asociación Pro Vivienda Santa María, los FUTs N° 17458, 23364, 30165, 30288, 33222 que contienen la solicitud de la señor CARLOS ENRIQUE CACERES BUSTIOS, sobre subdivisión de predio, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, las Municipalidades tanto distritales como provinciales son Órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa según lo establecido por el Artículo 194º de la Constitución Política del Perú modificado por Ley de Reforma Constitucional N° 27680 en actual vigencia y concordante con lo regulado por el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, a fojas (57) se encuentra el FUT N° 017458 con expediente N° 18887-2015, ingresado en fecha 31 de agosto del 2015, en el cual Carlos Cáceres Bustios, solicita la Subdivisión, adjuntado la documentación respectiva que obra en el expediente, tales como planos y formularios;

Que, a fojas (58), se tiene la esquila de atención N° 173-2015-UHU-GDUR, en la cual se le comunica al administrado que debe subsanar la documentación referida a la copia literal de dominio de inscripción del lote materia de subdivisión, emitido por el registro de predios de la SUNARP;

Que, a fojas (69) se encuentra el FUT N° 023364 con expediente N° 25247, ingresado en fecha 18 de noviembre del 2015, en el cual Carlos Cáceres Bustios, presenta la documentación relacionada a la Esquila de Atención N° 173-2015-UHU-GDUR, que le pide subsanar las observaciones planteadas, adjuntado la documentación respectiva que obra en el expediente;

Que, mediante Informe N° 204-2015-UHU-GDUR-MDSS, la Arquitecta Jussara Mariela Chihuantito Melgar, en su calidad de Sub Gerente de Habilitaciones Urbanas, señala que el administrado no ha adjuntado carta de autorización de los copropietarios del predio matriz, ni carta de autorización de la directiva de la Asociación Pro Vivienda Santa María, puesto que dicha asociación cuenta con un reglamento interno donde se establece que el área de los lotes no podrán ser menor a 500 m<sup>2</sup>;

Que, a fojas (73) se tiene el FUT N° 026086, que a su vez genera el Expediente Administrativo N° 27773, ingresado en fecha 21 de diciembre de 2015 por la señora María Elena Murillo Flores, en su calidad de Presidente de la Asociación Pro Vivienda Santa María, en cual señala que mediante estatuto se tiene aprobado que ninguna subdivisión procederá cuando la extensión del terreno sea menor a 500 m<sup>2</sup>, salvo que sea realizado por herederos inscrito en registros públicos o por mandato judicial, aprobado por el concejo e informado a la asamblea, el cual no sea comunicado y señala que la solicitud de subdivisión no es correcta al no haber recibido la Asociación Pro Vivienda Santa María, solicitud o comunicación alguna al respecto;

Que, mediante Informe N° 447-2015-GDUR/MDSS-WSPU, el Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural Abogado Wily Santiago Perales Urruchi, señala que a fojas 67 se aprecia autorización expresa para la tramitación del expediente de subdivisión, además señala que se tiene conocimiento que en la Asociación Pro Vivienda Santa María los lotes mínimos son de 500 m<sup>2</sup>, sin embargo en la partida Registral N° 11169680, no registra ninguna carga, asimismo recomienda proseguir que el trámite de subdivisión de lote y notificar al presidente de la Asociación Pro Vivienda Santa María a fin de tener certeza referida al acuerdo entre copropietarios sobre el lote mínimo;

Que, a fojas (78), se tiene la Esquila de Atención N° 066-2015-UHU-GDUR, en la cual se le comunica a la Asociación Pro Vivienda Tipo Huerta Santa María, la subdivisión solicitada a la Municipalidad Distrital de San Sebastián por el Administrado Carlos Enrique Cáceres Bustios, para que den conformidad o de existir discrepancia lo hagan conocer dentro del plazo de 5 días de notificados;

Que, mediante Informe N° 230-2015-UHU-GDUR-MDSS, la Sub Gerente de Habilitaciones Urbanas, Arquitecta Jussara Mariela Chihuantito Melgar, concluye que habiéndose realizado el análisis técnico, se verifica que el proyecto de subdivisión, procede técnicamente puesto que presenta condiciones favorables y cumple con las normas urbanísticas vigentes, asimismo ampara su opinión en el informe N° 447-2015-GDUR/MDSS-WSPU emitido por el asesor legal que considera debe proseguirse con el trámite de subdivisión solicitado.

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 143-2016-A-MDSS-SG

Página 1 de 6



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

GESTIÓN 2015 - 2018



Que, a fojas (85-96) se encuentra copia simple de Estatuto de la Asociación Pro Vivienda Santa María el cual señala en su Artículo 5º literal d), que *"Sub dividir su lote en Sub Lotes tipo condominio en propiedad horizontal: con un área mínima 500m<sup>2</sup>, Las áreas menores solo se aceptarán en caso de herederos del asociado titular (declaratoria de herederos inscrito en Registros Públicos o Por Mandato Judicial), previa solicitud, calificación por la directiva y Aprobación de la Asamblea General"*;

Que, mediante Expediente Administrativo N° 6780-2016 a fojas (135-139), de fecha 10 de marzo del 2016, el administrado Carlos Enrique Cáceres Bustios, presenta la Ampliación de Rogatoria al Expediente Administrativo N° 4138 de fecha 15 de marzo de 2016; por el cual los copropietarios del predio materia de subdivisión (Fracción Acumulada "A" y "B" del Lote N° 01 de la Manzana "C" de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María, ubicado en el Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco), solicitan ampliar la rogatoria del trámite de subdivisión, e incluir como parte de la subdivisión la situación de la fábrica existente

Que, ahora bien, existe la necesidad de dilucidar lo concerniente a cuál es el instrumento que prevalece para resolver correctamente la presente solicitud de subdivisión, en ese sentido debemos citar normas y criterios los cuales coadyuvarán a un mejor entendimiento y correcta interpretación para el caso en concreto;

Que, según FERNÁNDEZ FARRERES, señala que (...) *"El derecho de asociación (reconocido por la Constitución en su artículo 2, inciso 13) constituye uno de los más importantes mecanismos que el ordenamiento jurídico proporciona a los ciudadanos para que, en forma conjunta, lleven a cabo las actividades de participación política, educativa, social, cultural o deportiva necesarias para un adecuado desarrollo de las personas y de la comunidad en general. Este derecho permite a quienes tengan intereses comunes agruparse, de manera estable y permanente, alrededor de un fin no lucrativo para desarrollar y potenciar tales actividades"*;

Que, en ese orden toda asociación necesita de determinados instrumentos que regulan un mejor desenvolvimiento, así como una adecuada organización, la cual es plasmada en el pacto social, que es el acuerdo por el cual un grupo de personas decide formar una persona jurídica, y el cual se encuentra en el estatuto de la misma;

Que, como lo señala GUTIÉRREZ ALBORNOZ, respecto del estatuto *"es un conjunto de normas que determinan la estructura interna de la persona jurídica, que rigen su actividad, que señalan sus fines y que regulan sus relaciones con el mundo exterior"*;

Que, respecto a las Ordenanzas Municipales, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba su organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios público y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. Mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por Ley (Artículo 40º Ley Orgánica de Municipalidades);

Que, cabe señalar que las Ordenanzas Municipales tienen rango de ley de conformidad con el numeral 4) del Artículo 200º de la Constitución<sup>1</sup>;

Que, dentro los documentos de gestión referidos a la regulación del planeamiento local, llámese planes de desarrollo, planes urbanos, de desarrollo de capacidades, presupuesto participativo, espacios de concertación y participación vecinal, etc., se aprueban también mediante Ordenanza Municipal;

Que, de conformidad con el Artículo 46º de la Ley Orgánica de Municipalidades, las normas municipales son de carácter general, obligatorio y su incumplimiento acarrea las sanciones correspondientes, sin perjuicio de realizar otras acciones<sup>2</sup>. Las Ordenanzas tienen rango de ley y por tanto su inaplicación debe estar sujeta a un proceso de inconstitucionalidad llevada a cabo dentro de la vía procedimental correspondiente, en caso vulnere o atente contra derechos protegidos en la constitución;

Que, dentro de nuestras atribuciones y existiendo un aparente conflicto de incompatibilidad o antinomia entre normas jurídicas de cualquier rango jerárquico sobre determinado asunto, supuesto o hipótesis jurídica, debemos valorar el carácter legal para solucionar dicha incompatibilidad o antinomia aplicando el principio de jerarquía normativa antes que cualquier otro criterio. Al cual cabe realizar ciertas precisiones

<sup>1</sup> Constitución Política del Perú, Artículo 200º: Son garantías constitucionales. 4. La Acción de Inconstitucionalidad, que procede contra las normas que tienen rango de ley: leyes, decretos legislativos, decretos de urgencia, tratados, reglamentos del Congreso, normas regionales de carácter general y Ordenanzas municipales que contravengan la Constitución en la forma o en el fondo.

<sup>2</sup> Judiciales sobre responsabilidades civiles y penales, además y de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional incluso a presentar denuncias antes otros órganos competentes según el grado de responsabilidad del infractor y de la competencias legal, es decir denuncias ante INDECOPI, OSINERGMIN, OSITEL, etc.



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

GESTIÓN 2015 - 2018



Que, para entender el carácter de un estatuto frente a una norma de carácter general debemos citar lo expuesto en la Casación 74-2014 LA LIBERTAD, que a su letra detalla (...) En primer lugar, es necesario dejar establecido que las estipulaciones contractuales o pactos privados no constituyen normas jurídicas, como erradamente entiende la Asociación Pro Vivienda Santa María. Es cierto que un contrato o incluso un pacto social vincula a las partes que lo han celebrado y refleja la voluntad de las mismas, pero ello no lo convierte en una norma jurídica de alcance general; así lo entiende Vicente Guzmán Fluja cuando refiere que debe evitarse cualquier intento de equiparar los negocios jurídicos (contratos, estatutos de personas jurídicas, etcétera), con la ley, toda vez que: "Sin negar que los negocios jurídicos tienen carácter de normas jurídicas de índole privada, calificarlos de auténticas leyes no pasa de ser 'un mezquino argumento' porque serían 'leyes particulares' aptas para regir y regular una concreta relación jurídica sin poder trascender a otras semejantes, a las que nunca podría alcanzar, porque está conformada por concretas voluntades individuales y específicas para el caso en el que se emanan". (El Recurso de Casación Civil, Control de Hecho y de Derecho. Tirant lo Blanch, Valencia, 1996; Página 89)<sup>3</sup>;

Que, de similar opinión es la expuesta por Juan Espinoza Espinoza, cuando refiere "que los actos jurídicos no constituyen normas jurídicas, porque carecen del requisito de la eficacia social, ya que sus efectos son solo inter partes"<sup>4</sup>;

Que, en ese sentido no podemos referirnos a los estatutos como normas legales, por tanto no podemos aplicar a la presente los criterios (o principios) de especialidad (*lex specialis derogat legi generali*), de jerarquía (*lex superior derogat legi inferiori*), por no ser el estatuto una norma de carácter general sino *inter partes*, como bien se ha señalado en los párrafos precedentes, por tanto no existe conflicto alguno, más aun que se debe dejar en consideración que el estatuto no debe contravenir normas legales o con este rango y debe adecuar su estatuto a la reglamentación establecida;

Que, con ello debemos precisar que no estamos desconociendo su instrumento como es el estatuto sino, advertir que este debe estar en armonía con las normas vigentes, siendo dinámico a los distintos cambios, y en caso se vean afectados recurrir a las instancias pertinentes para entablar los procesos que por conveniente consideren a fin de proteger los derechos que reclaman;

Que, ahora bien, se tiene que la Ordenanza Municipal N° 032-2013-MPC, emitido por la Municipalidad Provincial del Cusco, establece que la zonificación para un adecuado Plan de Desarrollo de la Provincia del Cusco, el cual se ha proyectado del año 2013 al 2023, incluyendo y estableciendo parámetros según la realidad física y otros criterios técnicos en lo referido a la zonificación. Es así que para el caso en concreto el tipo de zonificación asignada es:

(AE-VI) PISO VALLE.

(R-2) RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

Esta además cuenta con parámetros ya establecidos como son:

UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR: LOTE MÍNIMO 250.00 M<sup>2</sup>, FRENTE MÍNIMO 8.00 ML

MULTIFAMILIAR (CON FRENTE A VÍAS MAYORES DE 13.00 ML DE SECCIÓN Y/O FRENTE A PARQUES LOTE MÍNIMO 300.00 M<sup>2</sup> FRENTE MÍNIMO 8.00 ML)

Que, por ello debemos señalar que el estatuto adjuntado por la directiva de la Asociación Pro Vivienda Santa María, a fojas 85-96, mediante escritura elaborado en el año 2002, no resulta aplicable, en vista de que el estatuto debe estar en plena armonía con las leyes y normas con rango de ley, como son las Ordenanzas Municipales que son de obligatorio cumplimiento para la comunidad en general, es decir que el estatuto no corresponde contravenir ni desconocer estas normas y deben actualizarse o caso contrario recurrir a las vías establecidas para que no sean afectados por la dación de leyes o normas con rango de ley, en la vía que corresponde;

Que, mediante Informe N° 230-2015-UHU-GDUR-MDSS, la Sub Gerente de la Unidad de Habilitaciones Urbanas, Arquitecta Jussara Mariela Chihuantito Melgar, señala que consta la inscripción del predio matriz fracción acumulada "A" y "B" del Lote N° 01 de la Manzana "C" de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María, ubicado en el Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco en Partida N° 11169680, del Registro de Predios, Zona Registral N° X Sede Cusco Oficina Registral Cusco, de propiedad de Juan Ramón Cáceres Bustios, Carlos Enrique Cáceres Bustios, Sociedad conyugal conformada por Mauri Luz Orue De Salazar y Carlos Uriel Salazar, Silvana Del Carmen Arenas Mercado, Sociedad conyugal conformada por Alberto Vasquez Perez y Maruja Calderon De Vasquez, con un área de 2,231.76 m<sup>2</sup> y perímetro de 199.13 ml. Agrega que el Proyecto de subdivisión cumple con los parámetros urbanos establecidos para la zonificación del lote matriz, (R-2) ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, según Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013 al 2023, las fracciones resultantes se adecuan, a las siguientes condiciones: UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR.: LOTE MINIMO 250.00 M<sup>2</sup>, FRENTE MINIMO 8.00 ML;

<sup>3</sup> CAS. 74-2014 LA LIBERTAD.

<sup>4</sup> Los Principios Contenidos en el Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984, Análisis Doctrinario, Legislativo y Jurisprudencia. Primera Edición, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2003; Página 38.



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

GESTIÓN 2015 - 2018

**San Sebastián**  
Gente que Progresa

Que, además el citado Informe concluye que habiéndose realizado el análisis técnico, se verifica que el proyecto de subdivisión, procede técnicamente puesto que presenta condiciones favorables y cumple con las normas urbanas vigentes, ampara su opinión en el Informe N° 447-2015-GDUR/MDSS-WSPU emitido por el Asesor Legar de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural que considera debe proseguirse con el trámite de subdivisión solicitado, además señala que se ha cumplido con la documentación requerida de conformidad con la Ley N° 29090, modificada por la Ley N° 29476 y Ley N° 29898, su reglamento Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 014-2015-VIVIENDA;

Que, referente a la declaratoria de fábrica la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, mediante Informe N° 083-2016-UHU-GDUR-MDSS, de fecha 15 de marzo de 2016, manifiesta que según Expediente Administrativo N° 6780-2016, de fecha 10 de marzo del 2016, el administrado Carlos Enrique Cáceres Bustios, presenta la Ampliación de Rogatoria al Expediente Administrativo N° 4138 de fecha 15 de marzo de 2016; por el cual los copropietarios del predio materia de subdivisión (Fracción Acumulada "A" y "B" del Lote N° 01 de la Manzana "C" de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María, ubicado en el Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco), solicitan ampliar la rogatoria del trámite de subdivisión, e incluir como parte de la subdivisión la situación de la fábrica existente, según las siguientes características técnicas:

## **FRACCIÓN A:**

### **1.- Descripción:**

- ✓ -ÁREA TECHADA: 1° PISO: 300.79 m<sup>2</sup>
- ✓ -ÁREA TECHADA: 2° PISO: 21.48 m<sup>2</sup>
- ✓ -ÁREA OCUPADA: 1927.19 m<sup>2</sup>
- ✓ -ÁREA LIBRE: 1626.40 m<sup>2</sup>

**2.- Ambientes:** la Fracción A contiene una edificación que se trata de una casa habitación de 2 pisos, en material de adobe.

- **Primer Piso:** consta de 1 hall de ingreso, 05 halls, 01 sala, 01 comedor, 05 dormitorios, 01 estar, 01 estudio, 03 SS.HH., 01 cocina comedor de servicio, 01 lavandería, 01 dormitorio de servicio, 01 área verde, 01 garaje, 01 caja de escaleras, 04 closet, 01 patio.
- **Segundo Piso:** consta de 01 deposito, 01 caja de escaleras

## **FRACCIÓN B:**

### **1.- Descripción:**

- ✓ -ÁREA TECHADA: 0.00 m<sup>2</sup>
- ✓ -ÁREA OCUPADA: 304.57 m<sup>2</sup>
- ✓ -ÁREA LIBRE: 304.57 m<sup>2</sup>

**2.- Ambientes:** NO CONTIENE EDIFICACIÓN

Que, habiéndose revisado la partida electrónica N° 11169680 del registro de Predios de la SUNARP, donde consta la inscripción del predio matriz (Fracción Acumulada "A" y "B" del Lote N° 01 de la Manzana "C" de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María), el cual es materia de subdivisión, se advierte que presenta una declaratoria de fábrica inscrita en el mismo asiento de esta partida, de una edificación de 02 niveles; al subdividirse este predio matriz en Fracción A y Fracción B, la edificación físicamente se ubica en la Fracción A, asimismo tal situación se indica en planos y memoria descriptiva presentada;

Que, por otro lado, siendo el presente tramite la subdivisión de un predio matriz con declaratoria de fábrica inscrita, es necesario establecer la fracción que contenga esta declaratoria de fábrica, puesto que por el principio de especialidad de la SUNARP, la inscripción de la subdivisión dará lugar a dos nuevas partidas, trasladándose a tales partidas las inscripciones que contenga la partida del predio matriz, como son la titularidad, declaratoria de fábrica, porcentaje de condómino, cargas y gravámenes, entre otros;

Que, en ese sentido, advirtiéndose que el solicitante ha ampliado la rogatoria de la aprobación de la subdivisión, para que se incluya en este trámite la situación actual de la fábrica existente, y siendo necesario indicar la fracción donde se ubica la edificación de dos niveles declarada en la partida de inscripción del predio matriz, para que por el principio de especialidad se traslade esta declaratoria de fábrica inscrita, a la partida de independización de la FRACCIÓN A;

Que, las Municipalidades en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 1.4.3 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, ejercen la función de "reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos", en concordancia con lo establecido por el Artículo IX del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo, que señala que "El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales"





# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

GESTIÓN 2015 - 2018



Que, la Municipalidad Distrital de San Sebastián enmarca el cumplimiento de sus funciones dentro de la legalidad y el fiel cumplimiento de las normas generales y especiales emanadas del Estado y la sociedad en su conjunto, mientras que el tratamiento administrativo obedece igualmente a esta concepción;

Por tanto, estando a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, la Ley N° 29090, modificado por la Ley N° 29898 y su Reglamento Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA y en concordancia con la Opinión Legal N° 054-2016-GAL/MDSS, emitido por la Gerencia de Asuntos Legales y Servicios Jurídicos Sociales;

## SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR LA SUBDIVISIÓN**, del predio matriz fracción acumulada "A" y "B" del Lote N° 01 de la Manzana "C" de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María, ubicado en el Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, de propiedad Juan Ramón Cáceres Bustíos, Carlos Enrique Cáceres Bustíos, Sociedad conyugal conformada por Mauri Luz Orue De Salazar y Carlos Uriel Salazar, Silvana Del Carmen Arenas Mercado, Sociedad conyugal conformada por Alberto Vásquez Pérez y Maruja Calderón De Vásquez, de acuerdo al cuadro de áreas y características siguientes:

### CUADRO DE ÁREAS

#### SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN ACUMULADA "A" Y "B" DEL LOTE C-1

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	PERÍMETRO (ML)	FRENTE (ML)	FONDO (ML)	DERECHA (ML)	IZQUIERDA (ML)
FRACCIÓN ACUMULADA "A" Y "B" LOTE C-1 (LOTE MATRIZ)	2 231.76	199.13	58.53	25.51	46.23	68.86
FRACCIÓN A	1927.19	211.83	58.53	16.05	46.23	91.02
FRACCIÓN B	304.57	72.38	20.38	24.86	13.00	14.14

### CUADRO DE ÁREAS DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA

UNIDAD INMOBILIARIA	PISO Y/O NIVEL	ÁREA OCUPADA (M <sup>2</sup> )	ÁREA TECHADA (M <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (M <sup>2</sup> )
FRACCIÓN ACUMULADA "A" Y "B" LOTE C-1 (LOTE MATRIZ)	PRIMER PISO	2231.76	300.79	1930.97
	SEGUNDO PISO	21.48	21.48	----
FRACCIÓN A	PRIMER PISO	1927.19	300.79	1626.40
	SEGUNDO PISO	21.48	21.48	-----
FRACCIÓN B	PRIMER PISO	304.57	----	304.57
	SEGUNDO PISO	----	----	-----

## ZONIFICACIÓN:

De conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad del Cusco con vigencia desde el año 2013 al 2023, el predio materia de subdivisión presenta la siguiente zonificación:

(AE-VI) PISO DE VALLE,

(R-2) RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, cuyos parámetros urbanos son los siguientes:

- > UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR: LOTE MÍNIMO 250.00 M<sup>2</sup>, FRENTE MÍNIMO 8.00 ML.
- > MULTIFAMILIAR (CON FRENTE A VÍAS MAYORES DE 13.00 ML DE SECCIÓN Y/O FRENTE A PARQUES): LOTE MÍNIMO 300.00 M<sup>2</sup>, FRENTE MÍNIMO 8.00 ML.

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 143-2016-A-MDSS-SG

Página 5 de 6



# Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco

GESTIÓN 2015 - 2018



La Subdivisión del predio matriz fracción acumulada "A" y "B" del Lote N° 01 de la Manzana "C" de la Asociación Pro Vivienda Tipo Granja Huerta Santa María, ubicado en el Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, cumple con los parámetros urbanos establecidos para la zonificación del lote matriz, (R-4) ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD, según Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013 al 2023, las fracciones resultantes se adecuan, a las siguientes condiciones: **UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR: LOTE MÍNIMO 250.00 M<sup>2</sup>, FRENTE MÍNIMO 8.00 ML;**

## VÍAS:

- AV. LOS PINOS CON SECCIÓN DE 12.00 ML.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER**, que para el inicio para el inicio del trámite de licencia de edificación, se deberá solicitar previamente el Certificado de Parámetros Urbanísticos, donde se establecerá el uso, la densidad neta, altura edificatoria, retiros, coeficiente de edificación, área edificada, área libre, número de estacionamientos etc., según sea el caso, cuya calificación estará sujeta al Plan de Desarrollo Urbano Vigente.

**ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZAR**, la inscripción de la presente Subdivisión, que deberá estar acompañada de los planos de subdivisión y la memoria descriptiva debidamente visada por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, ante Registros Públicos.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR**, a la Gerencia de Administración Tributaria la actualización de la carpeta predial, de las áreas conformadas como efecto de la presente subdivisión.

**ARTÍCULO QUINTO: DISPONER**, que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, mantenga el registro y custodia de la presente Resolución, junto a los legajos que la acompañan, debiendo mantenerse una copia de la Resolución en el archivo de Secretaria General.


**ARTÍCULO SEXTO: ENCARGAR**, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, coordinar con la Central de Notificaciones, la notificación de los actuados a los interesados.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: DISPONER**, que la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos publique la presente Resolución en la Página Web Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián ([www.munisansebastian.gob.pe](http://www.munisansebastian.gob.pe)).

## REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

WNM/VGTG/SG

CC  
Gerencia Municipal  
Gerencias  
Archivo

  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN SEBASTIÁN  
Andmar Sicus Cahuana  
ALCALDE