



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVA CAJAMARCA

PROVINCIA DE RIOJA - SAN MARTÍN | PRIMER DISTRITO ANDINO AMAZÓNICO DEL PERÚ

*Nueva Cajamarca ... ¡Siempre Adelante!*

## **RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 072-2024-GM/MDNC**

Nueva Cajamarca, 13 de marzo de 2024

**EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVA CAJAMARCA;**

**VISTO:**

La Carta N°232-2023-DdCDUyAT/MDNC, de fecha 18 de diciembre de 2023, la solicitud S/N de fecha 18 de diciembre de 2023, el informe N°007-2024-AJMD de fecha 08 de enero de 2024, la carta N°006-2023-DdCDUyAT, de fecha 10 de enero de 2024, la Carta N°001-2024, de fecha 19 de enero de 2024, el Informe N°027-2024-FSFR, de fecha 31 de enero de 2024, el Informe N°0163-2024-J/DdCDUyAT/MDNC, de fecha 12 de febrero de 2024, la carta N°035-2024-GIDUR/MDNC, de fecha 15 de febrero de 2024, el informe Legal N°133-2024-OAJ/MDNC, de fecha 29 de febrero de 2024, el informe N°0247-2024-J/DdCDUyAT/MDNC de fecha 01 de marzo de 2024, e Informe N°187-2024-GIDUR/MDNC de fecha 07 de marzo de 2024, y;



**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, señala que las Municipalidades son Órganos de Gobierno Local, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y el artículo 195° del mismo cuerpo establece que las Municipalidades promueven el desarrollo y la economía local dentro de su jurisdicción;

Que, conforme al Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, la Municipalidad Distrital de Nueva Cajamarca, como órgano de gobierno local, goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, en el artículo 73° de la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, que establece; "Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto en la presente ley orgánica, 1.- Organización de espacio físico – Uso del suelo 1.1. Zonificación; 1.2. Catastro urbano y rural; 1.3. Habilitación urbana; 1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos



Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 86° Inciso 1 é Inciso 8) del Decreto Supremo N°004-2019-JUS – Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, son deberes de las autoridades respecto del Procedimiento Administrativo, actuar dentro del ámbito de su competencia conforme a los fines para lo que les fueron conferidas sus atribuciones; igualmente a interpretar las normas administrativas, de forma que mejor atiendan al fin público al cual se dirigen preservando razonablemente los derechos de los administrados. En tal sentido, no se pueden dejar de resolver las cuestiones



que se propongan pudiendo acudir a las Fuentes del Derecho Administrativo. Siendo así el Procedimiento Administrativo se sustenta fundamentalmente en los Principios de Legalidad y del debido procedimiento, en tal virtud, las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la Ley y el Derecho;

Que, mediante Carta N°232-2023-DdCDUyAT/MDNC, la División de Catastro, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, dirigido a la administrada BLANCA ROSA CRUZ RUFASTO, informándole que en los planos y memoria, no se indican accesos o pasos de servidumbre para aquellos lotes que no tienen acceso directo desde la Carretera Fernando Belaunde Terry, sugiriendo mejorar la expresión gráfica en el plano SB-01, en donde no se indican o numeran los vértices de cada lote subdividido, con el fin que haya concordancia con los cuadros de coordenadas indicados en la lámina D-01, determinando que **NO SERA FACTIBLE** emitir la Resolución de Subdivisión de predio urbano;





Que, mediante Solicitud S/N con registro N°16567-2024, la administrada ROSA CRUZ RUFASTO; solicita realizar el levantamiento de observaciones, haciendo llegar lo necesario, con el fin de que se continúe con el trámite correspondiente;



Que, mediante la Ley N°29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 25 de setiembre de 2007, y modificada por los Decretos Legislativos N°1225 y 1426, y por la Ley N° 30494, se estableció el marco legal que regula los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; aprobación de subdivisión, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

Por su parte, el numeral 1 del artículo 3° del T.U.O. de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA, desarrollo lo siguiente: "El proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente; el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines. en totes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Que, mediante Informe N°007-2024-AJMD, el Arquitecto proveedor como Coordinador Técnico en la Organización de Temas de Catastro y Desarrollo Urbano informa respecto del proyecto de subdivisión del predio matriz denominado "JULITA" ubicado en la Carretera Fernando Belaunde Terry, Sector La Unión, Distrito de Nueva Cajamarca presentado por la administrada, concluyendo lo siguiente:

- 
- 
- 
- 
- Que a pesar de que el predio cuenta con un cambio de uso, no paso por un proceso de **HABILITACION URBANA**, debiendo haber generado aportes reglamentarios en beneficio de la zona, sin embargo, tampoco genera una adecuada integración urbana a través de las vías que la integran.
  - La administrada alega que el proyecto de subdivisión, no tiene fines de lotización; sin embargo, deberá aclarar al respecto sobre los trabajos de manzaneo encontrando en el lugar, puesto que no cuenta con licencia para la ejecución de las obras encontradas; tanto de afirmado de calles como de instalado de postes de alumbrado.
  - **NO ES FACTIBLE** otorgar RESOLUCION DE SUBDIVISION debido a la inadecuada planificación e integración del proyecto con respecto a las vías provenientes de la habilitación urbana COSTA RICA y la interrupción y desfase de vías en el interior del predio.
  - Se sugiere derivar el presente informe y expediente a asesoría legal para su análisis.

Que, mediante Carta N°006-2024-DdCDUyAT/MDNC; se remitió a la administrada sobre solicitud de inspección para autorización de instalación de murete para suministro eléctrico, del proyecto de subdivisión del predio matriz denominado "**JULITA**" ubicado en la Carretera Fernando Belaunde Terry, Sector La Unión, Distrito de Nueva Cajamarca, informando lo siguiente:

- Se han encontrado trazos de vías afirmadas y niveladas.
- Se han encontrado vías trazadas como los Jirones Ramón Castilla, Daniel Alcides Carrión y Federico Villareal, que no se proyectan adecuadamente desde las mismas vías provenientes de la Habilidad Urbana **COSTA RICA**.
- Se aprecia un desfase en la continuidad de las vías proveniente de la habilitación urbana **COSTA RICA**.
- Visto el expediente de subdivisión y desde el punto de vista técnico se aprecia que a pesar de que le predio cuenta con un cambio de uso, no paso por un proceso de **HABILITACION URBANA**, debiendo haber generado aportes reglamentarios en beneficio de la zona, sin embargo, tampoco genera una adecuada integración urbana a través de las vías que la integran.
- La administrada alega que el proyecto de subdivisión, no tiene fines de lotización; sin embargo, deberá aclarar al respecto sobre los trabajos de manzaneo encontrando en el lugar, puesto que no cuenta con licencia para la ejecución de las obras encontradas; tanto de afirmado de calles como de instalado de postes de alumbrado.
- Concluye que, de acuerdo a lo encontrado en el lugar, **NO ES FACTIBLE** otorgar **RESOLUCION DE SUBDIVISION** debido a la inadecuada planificación e integración del proyecto con respecto a las vías proveniente de la habilitación urbana **COSTA RICA** y la interrupción y desfase de vías en el interior del predio.

Que, mediante Carta N°001-2024, la administrada BLANCA ROSA CRUZ RIFASTO, presenta aclaración respecto a su proyecto de subdivisión aludiendo que no colindan con la habilitación urbana COSTA RICA, lo correcto es que colindan con el predio matriz sub dividido que tenía como propietario a Marrufo el Constructor con PE N°1110566, apreciándose una discontinuación del Jr. Daniel Alcides Carrión; que el especialista debe observar lo concerniente



a la independización de cada parcela urbana e acuerdo al TUPA de la MDNC por que la finalidad es la independización de cada parcela urbana; asimismo, expresó que en aras de prevenir futuras nulidades en el procedimiento por transgresión a la Ley del Procedimiento Administrativo General N°27444 y otras normas conexas, en caso de emitir alguna observación en el presente trámite, tengan a bien fundamentar sus observaciones citando las normas legales que lo sustentan a efectos de que la administrada pueda ejercer su derecho a defensa.



Que, mediante Informe N°027-2024-FSFR, la proveedora Ing. FRANCIE STEFANNY FLORES ROJAS, remite documento a la División de Catastro, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Distrital de Nueva Cajamarca, concluyendo lo siguiente:

- De lo indicado en las observaciones técnicas realizadas, el cambio de uso es para la migración de agricultura a la municipalidad y empezar procesos de urbanización. Además, se ha encontrado trazos de vías afirmadas y niveladas, por lo cual ha incurrido en una infracción que promueve la venta de lotes sin haber obtenido la debida aprobación de la municipalidad, de acuerdo a la normativa peruana todo proceso de subdivisión proviene de una habilitación urbana como lo indica el TITULO I artículo 3, habilitación urbana: Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la EJECUCION DE OBRAS de acuerdo al reglamento la habilitación es de un tipo R4, el cual deberá brindar aportes gratuitos y obligatorios según el artículo 10 de la Norma Th.010; además la administrada alega que el presente expediente no es con fines de lotización; sin embargo, deberá aclarar al respecto sobre los trabajos de manzaneo encontrado en el lugar, puesto que no se cuenta con licencia para la ejecución de las obras encontradas; tanto de afirmado de calles como e instalación de postes de alumbrado. Así mismo, la señora no presento ningún documento técnico para las subsanaciones respectivas del anterior informe técnico (informe N°007-2024-AJMD). Recomendado derivar a la Oficina de Asesoría Legal para su evaluación pertinente, y emisión de opinión legal.


Que, mediante Informe N°0163-2024-J/DdCDUyAT/MDNC, la División de Catastro, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Distrital de Nueva Cajamarca, remite a Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la MDNC, documento de su análisis técnico sobre el proyecto de subdivisión del predio matriz denominado "JULITA", recomendando que se derive a la Oficina de Asesoría Jurídica, el presente expediente sobre levantamiento de observaciones del acto solicitado resolución de subdivisión, constancia negativa de catastro predio matriz y visación de planos y memoria, denominado **JULITA**, ubicado en la carretera Fernando Belaunde Terry, sector La Unión, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, para su evaluación y emisión de Opinión Legal.

Que, mediante Carta N°035-2024-GIDUR/MDNC, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, remite documento a la oficina de Asesoría Jurídica, remitiendo adjunto el expediente sobre el proyecto de subdivisión y demás informes técnicos, para evaluación y análisis legal.







Que, mediante Informe Legal N°133-2024-OAJ/MDNC, la Oficina de Asesoría Jurídica, concluye que resulta viable jurídicamente DECLARAR IMPROCEDENTE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO solicitado por la administrada BLANCA ROSA CRUZ RUFASTO, con DNI N°44014954, sobre emisión de RESOLUCION DE SUBDIVISION, CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO, VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO MATRIZ DENOMINADA "JULITA", ubicado en la Carretera Fernando Belaunde Terry, Sector La Unión, Distrito de Nueva Cajamarca, por la existencia de observaciones técnicas precisadas por la División de Catastro, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial y otras, consistente en "el predio cuenta con un cambio de uso que no paso por un proceso de HABILITACION URBANA, debiendo haber generado aportes reglamentarios en beneficio de la zona; sin embargo, tampoco genera una adecuada integración urbana a través de las vías que la integran", entre otras precisadas en la carta N°006-2023-DdCDUyAT/MDNC, de fecha 10 de enero de 2024, Informe N°07-2024-AJMD, de fecha 08 de enero de 2024, Informe N°027-2024-FSFR, de fecha 30 de enero de 2024 e Informe N°0163-2024-J/DdCDUyAT/MDNC, que no fueron levantadas en su debida oportunidad por la solicitante.



Recomendando DECLARAR improcedente con Resolución de Gerencia Municipal y Notificar a la administrada conforme Ley. Además de DISPONER la conclusión del Procedimiento.



Que, mediante Informe N°187-2024-GIDUR/MDNC, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, remite documento a Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Nueva Cajamarca, solicitando se declare improcedente el proceso administrativo mediante acto resolutivo.



Estando a los considerandos expuestos y en uso de las facultades conferidas al despacho de Gerencia Municipal, mediante Resolución de Alcaldía N° 162-2023-A/MDNC, de fecha 19 de julio de 2023, que delega las atribuciones administrativas del Despacho de Alcaldía al Gerente Municipal, por el artículo 20° del inciso 6) de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades y en aplicación de las disposiciones contenidas en el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

### **SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.** - **DECLARAR IMPROCEDENTE** el expediente presentado por la administrada **BLANCA ROSA CRUZ RUFASTO**, en al trámite de **RESOLUCIÓN DE SUBDIVISION, CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO, VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO MATRIZ DENOMINADA "JULITA"**, ubicado en la Carretera Fernando Belaunde Terry, Sector La Unión, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución y sus anexos.

**ARTICULO SEGUNDO.** - **NOTIFICAR** la presente resolución la administrada **BLANCA ROSA CRUZ RUFASTO**, con las formalidades que establece el artículo 16° y 20° del T.U.O. de la Ley N°27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, para conocimiento y fines que estime correspondientes.

**ARTICULO TERCERO. – NOTIFICAR** a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural, Oficina de Asesoría Jurídica, de la Municipalidad Distrital de Nueva Cajamarca.

**ARTICULO CUARTO. – ENCARGAR** a la Oficina de Secretaria General en coordinación con Imagen Institucional la publicación de la Presente resolución en los medios tecnológicos y portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Nueva Cajamarca.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE y ARCHIVASE;**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVA CAJAMARCA  
Econ. GILMER CRUZ CAMPOVERDE  
GERENTE MUNICIPAL