



RESOLUCION GERENCIAL N° 033 -2025-MDI-GDT/G.

68 ABR. 2025

Fecha: Independencia,

VISTOS; El expediente administrativo con número de registro 218096-0 de fecha 11NOV.2024, sobre visación de planos de Subdivisión de Lote Urbano sin Obras, incoado por el administrado Jhon Ronald Medina Villanueva, el Informe Técnico N° 0000346-2025-MDI/GDT/SGPU/UV del 17MAR.2025 y el Informe Legal N° 00162-2025-MDI/GDT/SGPU/UIAL del 21MAR.2025, 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 Urbana, 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, los administrados cumplen 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 o Denegación de los solicitado. De ser conforme, el número de la Resolución es consignada en el Fuhu, asimismo, el numeral 30.2) del indicado articulado señala: En caso de observaciones, estas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles y subsane las mismas;

Que, a través del expediente administrativo con número de registro 210896-0 de fecha 11NOV.2024, sobre visación de memoria descriptiva y planos con **propuesta de subdivisión de lote urbano sin obras**, (menor a 5,000 m²), solicitado por el administrado: Jhon Ronald Medina Villanueva, 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 del predio ubicado en: Pasaje Sin Nombre, Barrio/Sector Picup, 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: Victoria Hercilia Villanueva Bayona, es propietaria del lote matriz, el mismo que se encuentra inscrita en la partida registral N° 11324777 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, la mencionada administrada solicitante ha efectuado el pago de los derechos de trámite con el recibo de caja N° 00243512024 de fecha 11NOV.2024, por el importe de S/ 452.20 soles, conforme corre a folios 52 de autos;

Que, de la memoria descriptiva y planos propuestos para la subdivisión de lote urbano **sin obras** de acuerdo al cuadro de resumen de áreas comprende de la siguiente manera:

CUADRO DE RESUMEN DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA(m2)	PERIMETRO (mi)
SUBLOTE01-E-02-H1	203.65	60.64
SUB LOTE 01.E.02.H2	105.67	52.40
AREA SEGÚN PARTIDA N° 11324777	309.32	71.28

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

Que, de las conclusiones del Informe Técnico N° 0000346-2025-MDI/GDT/SGPU/UV de fecha 17MAR.2025, 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 urbano sin 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-MPH del 01FEB.2017. **El terreno se encuentra esta afecta a Zona Residencial de Densidad Baja (RDB-R3), según la Ordenanza Municipal N° 078-MPH, aprobado con fecha 01FEB.2017;**

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° 000162-2025-MDI/GDT/SGPU/UIAL del 21MAR.2025, opina que corresponde aprobar la propuesta de subdivisión de lote urbano sin obras, del inmueble de propiedad de la administrada: Victoria Hercilia Villanueva Bayona, ubicado en: Pasaje Sin Nombre, Barrio/Sector Picup, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de acuerdo a lo previsto en el 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;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL



"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"

Que, estando conforme al Informe Legal y Técnico que corren en autos y por las atribuciones conferidas mediante la Resolución de Alcaldía N° 024-2025-MDI del 20ENE.2025;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. - Aprobar la Subdivisión de Lote Urbano sin Obras, incoado a través del expediente administrativo N° 218096-0 de fecha 11NOV.2025, respecto del predio urbano ubicado en: Pasaje sin nombre, Barrio/Sector Picup, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, de propiedad de: **VICTORIA HERCILIA VILLANUEVA BAYONA**, del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11324777 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, con un área de 309.32 m², perímetro de 71.28 ml., por los fundamentos expuestas en la parte considerativa de esta Resolución.

Artículo Segundo. - La Subdivisión de Lote Urbano sin Obras, cumple con las normas técnicas de acuerdo a la zonificación vigente y de acuerdo a lo que se detalla a continuación:

UBICACIÓN:

El lote materia de visación tiene la siguiente ubicación:

Departamento : Ancash.
Provincia : Huaraz.
Distrito : Independencia.
Sector/ Barrio : Picup.
Dirección : Pasaje. Sin Nombre.

DESCRIPCIÓN DEL LOTE MATRIZ.
LINDEROS

DESCRIPCIÓN	LINDEROS	METRAJE
Por el frente	Colinda con el Pasaje sin nombre, en forma recta con un tramo de: 15.36 ml.	15.36 mi
Por la derecha	Colinda con la propiedad de: Miguel Alejandro Castillo Alfaro (sub - lote 01-E-02-G), en forma recta con un tramo de: 19.56 ml.	19.56 mi
Por la izquierda	Colinda con la propiedad de: Julio César Castillo Alfaro (sub - lote 01-E-02-I), en forma recta con un tramo de: 21.52 ml.	21.52 mi
Por el fondo	Colinda con la propiedad de: Vilma Yolanda Yui Barreto, en forma recta con un tramo de: 14.84 ml.	14.84 mi

PERÍMETRO Y ÁREA:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PERÍMETRO
Área según partida N° 11324777 inscrita en SUNARP	309.32 m ²	71.28 mi
Área Físico Real	309.32 m ²	71.28 mi



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"

PROPUESTA DE SUBDIVISION DEL LOTE URBANO:

SUB LOTE: 01-E-02-H1 – USO VIVIENDA

PROPIETARIA: Victoria Hercilia Villanueva Bayona.

LINDEROS:

DESCRIPCION	LINDEROS	METRAJE
Por el frente	Colinda con el Pasaje Sin Nombre, en forma recta con un tramo de: 10.36 ml.	10.36 ml
Por la derecha	Colinda con la propiedad de: Miguel Alejandro Castillo Alfaro (sub - lote 01-E-02-G), en forma recta con un tramo de: 19.56 ml	19.56 ml
Por la izquierda	Colinda con la propiedad de: Jhon Ronald Medina Villanueva y Camila Caldas Felix (sub - lote 01-E-02-H2), en forma recta con un tramo de: 20.88 ml	20.88 ml
Por el fondo	Colinda con la propiedad de: Vilma Yolanda Yui Barreto, en forma recta con un tramo de: 9.84 ml.	9.84 ml

PERÍMETRO Y ÁREA:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCION	AREA	PERÍMETRO
Area del terreno físico real	203.65 m ²	60.64 ml

SUB LOTE: 01-E-02-H2– USO COMERCIO

PROPIETARIOS: - Jhon Ronald Medina Villanueva.
- Camila Caldas Felix.

LINDEROS:

DESCRIPCION	LINDEROS	METRAJE
Por el frente	Colinda con el Pasaje Sin Nombre, en forma recta con un tramo de: 5.00 ml.	5.00 ml
Por la derecha	Colinda con la propiedad de: Victoria Hercilia Villanueva Bayona (sub - lote 01-E-02-H1), en forma recta con un tramo de: 20.88 ml	20.88 ml
Por la izquierda	Colinda con la propiedad de: Julio César Castillo Alfaro (sub - lote 01-E-02-I), en forma recta con un tramo de: 21.52 ml.	21.52 ml
Por el fondo	Colinda con la propiedad de: Vilma Yolanda Yui Barreto, en forma recta con un tramo de: 5.00 ml.	5.00 ml



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"

PERÍMETRO Y ÁREA:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PERÍMETRO
Área del terreno física real	105.67 m ²	52.40 ml

RESUMEN DE CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS		
SUB LOTES	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO (mi)
SUB LOTE 01-E-02-H1	203.65	60.64
SUB LOTE 01-E-02-H2	105.67	52.40
CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS		
USOS	ÁREA (M ²)	%GENERAL
AREA UTIL (02 LOTES)	309.32	100.00%

Artículo Tercero. - Autorizar la inscripción registral de la **Subdivisión de Lotes Urbano sin 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 Territorial y a la Subgerencia de Planeamiento Urbano, 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



Arg. Pedro Roberto Aponte Campos
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
C.A. N° 10000

GDT/rpt.