



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000038-2025-MDP/GDTI-SGDT [36041 - 4]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 36041-0 de fecha 07 de noviembre del 2024 suscrito por Luis Rodrigo Villanueva Maldonado, quien solicita Independización de Predio Rústico, el Informe Técnico N° 114-2025-JLLD de fecha 13 de febrero del 2025.

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 Reg. Sisgado N° 36041-0 de fecha 07 de noviembre del 2024 suscrito por Luis Rodrigo Villanueva Maldonado, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Lote Remanente Ubic. Rur. Parcela que formo parte del predio la Cuchilla Sector Arenales, inscrita en la P.E.N° 11470937 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta el administrado (Asiento C00002) e Inmobiliaria Viviendas del Norte SAC (Asiento C00003).

Que, mediante Informe Técnico N° 114-2025-JLLD de fecha 13 de febrero del 2025, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado Copia Literal de la P.E. N°11470937, indicando la titularidad a favor de LUIS RODRIGO VILLANUEVA MALDONADO e INMOBILIARIA VIVIENDAS DEL NORTE S.A.C.
- Que, según la base gráfica que se maneja en esta oficina, no se tiene conocimiento de oposición.
- Que, se procedió a registrar el predio materia de Independización a nombre de LUIS RODRIGO VILLANUEVA MALDONADO e INMOBILIARIA VIVIENDAS DEL NORTE S.A.C, con el REG.SISG.36041-3.

DE LA INSPECCION:

- *El predio se ubica dentro de la jurisdicción de Pimentel.*
- *El predio materia de análisis no cuenta con servicios básicos al interior del mismo.*
- *Son coordenadas in situ: 6°47'54.63"S; 79°53'13.53"O*
- *La extensión superficial del predio corresponde a las medidas perimétricas suscritas en los planos de parte.*
- *Se pudo realizar las tomas fotográficas sin ningún inconveniente.*
- *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.SISG.36041-3*
- *El predio materia de calificación corresponde a un terreno desocupado sin construcción, delimitado*



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000038-2025-MDP/GDTI-SGDT [36041 - 4]

por edificaciones colindantes (este), una acequia (sur y oeste) y con la carretera Chiclayo – Pimentel (norte).

DE LA BASE GRÁFICA QUE OPERA EN LA PRESENTE SUBGERENCIA:

- Según la Base Gráfica de Registro que opero en la presente Subgerencia, la ubicación del predio materia de independización según planos de parte presenta no antecedente administrativo.
- Se informa que sobre el predio materia de Independización se encuentra dentro de la jurisdicción de Pimentel.
- Se informa que no se registra oposición ni superposición según la base gráfica que se maneja en esta oficina
- Se deja constancia que la Base Gráfica que opero en la presente subgerencia no es producto de un catastro realizado, sino netamente de registro, por lo cual, se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe técnico corresponde a la fecha de la emisión del mismo.
- Según el Plano de Sectorización Catastral, codificación y clasificación de vías y habilitaciones urbanas del ámbito urbano del distrito de Pimentel, formulada por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, mediante Informe Técnico N°000048-2024-GDTI/SGDT, aprobado mediante Acuerdo de Concejo N°000020-2024-MDP/CM[15144-3] de fecha 27 de marzo del 2024, el predio materia de calificación se ubica en el **SECTOR CATASTRAL N°11** del distrito de Pimentel.

ZONIFICACIÓN:

- Según el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022) la zonificación corresponde es **ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)**.

SISTEMA VIAL:

- Según el Plan Vial del Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022) el predio materia de evaluación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**.

CONSIDERACIONES:

- Se deja constancia que, el predio LOTE REMANENTE UBIC. RUR. PARCELA QUE FORMO PARTE DEL PREDIO LA CUCHILLA SECTOR ARENALES inscrito en la P.E. N°11470937 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.

DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°008-2025 REG. EXP. N°SGD20240026768 DE FECHA 14 DE ENERO DEL 2025

- **ÁREA** : 2,820.00 m²
- **Perímetro** : 235.06 ml
- **ZONIFICACION:**
 - **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** - 34.9 %
 - **ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)** – 65.1 %
- **VÍAS** : EN-03B CARRETERA PIMENTEL – CHICLAYO (EXPRESA NACIONAL) 31.50 ml al lado Noroeste con respecto al predio / Tramo VIA s/n 11 – PROLONGACIÓNBOLOGNESI, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

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



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000038-2025-MDP/GDTI-SGDT [36041 - 4]

distrito, ha cumplido con realizar el respectivo análisis técnico, en cumplimiento del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, encontrando que la documentación es **CONFORME TÉCNICAMENTE**.

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 PROCEDENTE, lo solicitado por Luis Rodrigo Villanueva Maldonado, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en Lote Remanente Ubic. Rur. Parcela que formo parte del predio la Cuchilla Sector Arenales, inscrita en la P.E.N° 11470937 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 36041-0 de fecha 07 de noviembre del 2024, en virtud a los argumentos técnicos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO 2o.- AUTORIZAR la INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana conforme se detalla a continuación:

a. DEL PREDIO MATRIZ:

- Titular: LUIS RODRIGO VILLANUEVA MALDONADO e INMOBILIARIA VIVIENDAS DEL NORTE S.A.C.
- Ubicación: LOTE REMANENTE UBIC. RUR. PARCELA QUE FORMO PARTE DEL PREDIO LA CUCHILLA SECTOR ARENALES, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 2,820.00 m2.
- Perímetro: 235.06 ml.
- Linderos y medidas perimétricas
 - Frente: Colinda con la pista Chiclayo – Pimentel, con 85.65 ml.
 - Derecha: Colinda con lote a independizar, con 14.68 ml.
 - Izquierda: Colinda con prop. de Eventos y Recepciones El Golf, con 3 tramos que miden 48.50 ml, 3.09 ml y 1.71 ml.
 - Fondo: Colinda con acequia, en 4 tramos que miden 28.18 ml, 20.03 ml, 11.60 ml y 21.62 ml.

b. DE LA INDEPENDIZACIÓN: LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS.

- Parcela 01 con un área de 960.24 m2.
- Parcela 02 con un área de 809.68 m2.
- Parcela 03 con un área de 234.89 m2.
- Parcela 04 con un área de 214.87 m2.
- Parcela 05 con un área de 600.32 m2.

ARTICULO 3o.- APROBAR las características de la INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana de acuerdo a lo indicado en el Fuhu ANEXO “E”, Memoria Descriptiva y Planos, presentados ante esta Municipalidad, los cuales se encuentran debidamente visados y firmados por la Subgerencia de Desarrollo Territorial.

ARTICULO 4o.- DEJAR CONSTANCIA que el proceso de convertir un terreno de condición registral RUSTICO/ERIAZO en URBANO es el procedimiento de Habilitación Urbana, conforme al Art. 16° del D.S.N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, por lo que, en el presente acto, el predio mantiene la calidad de RÚSTICO.

ARTICULO 5o.- AUTORIZAR la inscripción del presente acto resolutivo en la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo - SUNARP.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000038-2025-MDP/GDTI-SGDT [36041 - 4]

ARTICULO 6o.- NOTIFICAR la presente resolución a la Gerencia de Administración Tributaria para la debida actualización en el registro de predios a fin de gestionar la recaudación de los tributos municipales e impuesto predial de ser el caso.

ARTICULO 7o.- NOTIFICAR la presente resolución conforme a Ley; y, publicarla 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: 24/02/2025 - 08:23:07

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/>