



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000048-2024-MDP/GDTI-SGDT [18769 - 4]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 18769-0 de fecha 15 de abril del 2024 suscrito por Tania Yvonne Quiñones Tarrillo quien actúa en representación de INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C, quien solicita Independización de Predio Rústico, y el Informe Técnico N° 348-2024-JLLD de fecha 03 de junio del 2024.

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° 18769-0 de fecha 15 de abril del 2024, suscrito por Tania Yvonne Quiñones Tarrillo quien actúa en representación de INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C, conforme lo acredita con el Certificado Vigencia de la P.E.N° 11451534 del Registro de Persona Jurídicas de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo con código de verificación digital N° 64072345, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Fundo San Pedro Área Ha. 1.8174 Sector Corriente, con un área de 1.8174 has, inscrito en la P.E.N° 11389290, cuya titularidad registral ostenta INMOBILIARIA LA ESCALADA SAC (asiento C00002).

Que, mediante Informe Técnico N° 348-2024-JLLD de fecha 03 de junio del 2024, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°11389290 , indicando la titularidad a favor de INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
- El administrado adjunta Vigencia de Poder P.E. N°11451534 que corresponde al Poder inscrito a favor de TANIA YVONNE QUIÑONES TARRILLO.
- Que, se procedió a registrar el predio materia de Independización a nombre de INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C., con el REG.SISG.18769-0.
- Quien suscribe la documentación técnica es el Ing. Iván Fernández Rodrigo con CIP N°232362 quien se encuentra habilitado para ejercer la profesión, así consta en la declaración jurada de habilidad profesional adjunta.

DE LA INSPECCION:

- El predio se ubica DENTRO de la jurisdicción de Pimentel.
- La ubicación del predio CORRESPONDE a lo consignado en su documentación técnica.
- Son coordenadas in situ: 622824.33 m E; 9252388.82 m S
- Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.18769-0



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000048-2024-MDP/GDTI-SGDT [18769 - 4]

- El predio se ubica próximo a la Vía Arterial, así mismo colinda con la Vía Expresa Nacional, según el Plan de Desarrollo Metropolitano MCPH 2022-2032.
- El predio cuenta con instalaciones eléctricas instaladas.
- El predio tiene por uso: terreno desocupado sin construcción.

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 no presenta 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.

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), se informa que el predio materia de calificación se encuentra predominantemente en: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).

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 calificación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL.**

CONSIDERACIONES:

- Según el Portal SUNARP en Línea, el predio FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE inscrito en la P.E. N°11389290 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.
- Según inspección de campo de fecha 31/05/2024, el predio FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE inscrito en la P.E. N°11389290 presenta accesibilidad desde el Vía Arterial, así mismo desde la Vía Expresa Nacional.
- Según inspección de campo in situ de fecha 31/05/2024, el predio materia de calificación **cuenta con tendido de red eléctrica**, asimismo, la topografía colindante es de carácter homogéneo, lo que significa que es uniforme y sin desnivel en todas sus colindancias.
- El administrado adjunta la Anotación de Tacha con Título N°2023-02249812 donde se advierte que el predio materia de Subdivisión corre inscrito tiene naturaleza **URBANA**, tal cual lo establece el artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Visto el Plano Perimétrico P-01 de parte, el área del predio matriz (1.81748 Has) discrepa con el área inscrita en la P.E. N°11389290 (1.8174 Has), sin embargo, dicha discrepancia se encuentra dentro de la Tolerancia descrita en la **DIRECTIVA N°01-2008-SNCP/CNC “TOLERANCIAS CATASTRALES – REGISTRALES”** del Sistema Integrado de Información Catastral Predial – SNCP aprobado con Resolución N°03-2008-SNCP/CNC de fecha 28 de agosto de 2008, por lo que dicha consideración con configura una observación sustancial.

DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000048-2024-MDP/GDTI-SGDT [18769 - 4]

- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°254-2024 REG. DOC. N°1535880-2024 REG. EXP. N°657352-2024 MPCH DE FECHA 10 DE MAYO DEL 2024
 - **ÁREA:** 1.8174 Has
 - **Perímetro :** 571.40 ml
 - **ZONIFICACION :** ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)
 - **VIAS:** **SIN VIAS** (No se encuentra afectado por la Red de Vías Primarias), según Sistema 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 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 Tania Yvonne Quiñones Tarrillo quien actúa en representación de INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C, conforme lo acredita con el Certificado Vigencia de la P.E.N° 11451534 del Registro de Persona Jurídicas de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo con código de verificación digital N° 64072345 , quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del predio signado como Fundo San Pedro Área Ha. 1.8174 Sector Corriente, con un área de 1.8174 has, inscrito en la P.E.N° 11389290 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 18769-0 de fecha 15 de abril 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 LOTE MATRIZ:

- Perímetro: 571.40 ml.
- Colindancias:
 - Norte: Con propiedad de terceros; en línea recta de 1 tramo, vértices 1 al 2, con una longitud de 167.55 ml.
 - Sur: Con Comunidad Campesina de San José; en línea quebrada de 4 tramos, vértices 3 al 7, con una longitud total de 190.87 ml.
 - Este: Con propiedad de terceros; en línea recta de 1 tramo, vértices 2 al 3, con una longitud de 88.68 ml.
 - Oeste: Con propiedad de terceros; en línea quebrada de 3 tramos, vértices 7 al 9 y 1, con una longitud total de 124.39 ml.

b. DE LA INDEPENDIZACIÓN: Áreas y medidas Perimetricas se encuentran descritas en la memoria Descriptiva la cual se encuentra debidamente visado y firmado por la Subgerencia de Desarrollo Territorial:

- Parcela 1: 8599.64 m2.
- Parcela 2: 9575.13 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.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000048-2024-MDP/GDTI-SGDT [18769 - 4]

ARTICULO 4o.- REALIZAR de oficio el cambio de uso de Rural a Urbano, toda vez que las características del predio inspeccionas a través del Informe Técnico N° 348-2024-JLLD le corresponde a URBANO.

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

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: 25/06/2024 - 14:52:46

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/>