



**RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000069-2025-MDP/GDTI-SGDT [44750 - 7]**

**LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL**

**VISTO:** El expediente N° 44750-0 de fecha 12 de febrero del 2025, suscrito por María Emperatriz Pescoran Samillan, solicita Independización de Predio rústico, Oficio N° 000464-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-1] de fecha 24 de febrero del 2025 y Notificación Física N° 000488-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-2] de fecha 24 de febrero del 2025 emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial.

**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 expediente N° 44750-0 de fecha 12 de febrero del 2025, suscrito por María Emperatriz Pescoran Samillan, quien solicita Independización de Lote del predio denominado Sub Lote remanente Area Ha. 0.5251 Sector Escute - San Agustín inscrito en la P.E.N° 11218355 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

Que, mediante Oficio N° 000464-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-1] de fecha 24 de febrero del 2025 emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, se advierten observaciones al administrado, siendo estas las siguientes:

- La documentación técnica de parte (Plano I-1) suscribe como descripción del predio materia de calificación un área según partida y otra área según poligonal, al respecto se informa que, si el sinceramiento de área del predio ha variado respecto a la inscripción registral, deberá realizar previamente la rectificación de área, a fin de certificar el área real incorporando la misma al título inscribible – **ACLARAR/CORREGIR**.
- La documentación técnica de parte (Plano I.2) suscribe porcentajes y cotitulares específicos por cada parcela resultante, al respecto se informa que el presente procedimiento no corresponde a una división y partición, por lo que se deberá suscribir a todos los cotitulares registrales como propietarios de todas las parcelas resultantes, tal cual lo determina el procedimiento de Independización de Predio -
- Vista la documentación técnica de parte (memoria descriptiva y planos de independización), la sumatoria de áreas de las parcelas resultantes NO CORRESPONDE al área suscrita como “Área según poligonal”, asimismo, la sumatoria de dichas áreas CORRESPONDE al área matriz de la P.E. N°11218355 – **CORREGIR/ACLARAR**.
- Toda la documentación técnica deberá presentarse por triplicado.
- Se deja constancia que, una vez subsanada la presente esquila se procederá a la evaluación técnica del presente expediente con REG.SISG.43283-0, a fin de evaluar la propuesta de independización del presente expediente, a fin de determinar si configura o no una consolidación in situ, es decir, si corresponde a un desmembramiento por posesión efectiva de cada parcela

## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000069-2025-MDP/GDTI-SGDT [44750 - 7]

resultante (lotes remanentes).

- **PARA CONOCIMIENTO:** Según el Servicio de Visualización de la Base Gráfica Registral de SUNARP, el polígono que corresponde al denominado SUB LOTE REMANENTE SECTOR ESCUTE – SAN AGUSTIN inscrito en la P.E. N°11218355 materia de calificación cuenta con un área de 10.000.00 m2, el cual NO CORRESPONDE al área inscrita en la copia literal, por lo que se presume de un error técnico gráfico a nivel registral, toda vez que se han invertido la información de los polígonos resultantes del antecedente dominial con P.E. N°02253050 (predio matriz del tracto sucesivo anterior), por lo que SE SUGIERE, realizar la corrección y/o modificación de información gráfica en el portal SUNARP en línea a fin de visualizar información técnica real en tiempo real.

Por lo que, en estricto cumplimiento a lo establecido en el art. 30.3 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se otorga el plazo de 15 (quince) días hábiles, bajo apercibimiento de considerarse el presente expediente como **IMPROCEDENTE**, siendo esta recepcionada el día 28 de febrero del 2025.

Que, mediante Registro N° 44750-3, de fecha 21 de marzo de 2025, el administrado solicito ampliación de plazo para la subsanación de observaciones del Oficio N° 000464-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-1] de fecha 24 de febrero del 2025.

Que, mediante Oficio N° 000679-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-4] de fecha 26 de marzo del 2025 emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, se otorgó por única vez e improrrogable un plazo adicional de 10 días hábiles contados a partir del vencimiento del primigenio. Este plazo vencerá indefectiblemente el día 04 de abril del 2025.

Que, mediante Registro N° 44750-6, de fecha 04 de abril de 2025, la administrada ha presentado el levantamiento de observaciones formuladas en el Oficio N° 000464-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-1] de fecha 24 de febrero del 2025.

Que, del análisis del levantamiento de observaciones presentado, se obtiene lo siguiente:

- La documentación técnica de parte (Plano I-1) suscribe como descripción del predio materia de calificación un área según partida y otra área según poligonal, al respecto se informa que, si el sinceramiento de área del predio ha variado respecto a la inscripción registral, deberá realizar previamente la rectificación de área, a fin de certificar el área real incorporando la misma al título inscribible – **SE REITERA LA OBSERVACIÓN.**
- La documentación técnica de parte (Plano I-2) suscribe porcentajes y cotitulares específicos por cada parcela resultante, al respecto se informa que el presente procedimiento no corresponde a una división y partición, por lo que se deberá suscribir a todos los cotitulares registrales como propietarios de todas las parcelas resultantes, tal cual lo determina el procedimiento de Independización de Predio – **SE REITERA LA OBSERVACIÓN.**
- Vista la documentación técnica de parte (memoria descriptiva y planos de independización), la sumatoria de áreas de las parcelas resultantes NO CORRESPONDE al área suscrita como “Área según poligonal”, asimismo, la sumatoria de dichas áreas CORRESPONDE al área matriz de la P.E. N°11218355 – **SE REITERA LA OBSERVACIÓN.**
- **SEGÚN INSPECCION DE CAMPO DE FECHA 10/04/2025:** Según inspección de campo de fecha 12/12/2024, el predio matriz materia de independización corresponde a un terreno desocupado sin construcción, toda vez que corresponde a un área matriz agrícola, asimismo no cuenta con delimitación perimétrica.
-

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000069-2025-MDP/GDTI-SGDT [44750 - 7]



Que, del análisis del levantamiento de observaciones presentado, **se verifica que el administrado no ha subsanado de manera satisfactoria** las observaciones formuladas en el Oficio N° 000464-2025-MDP/GDTI-SGDT[44750-1] de fecha 24 de febrero del 2025, asimismo, se precisa lo siguiente:

- Que, en concordancia con lo señalado en el numeral 7 artículo 3 del TUO de la ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones se suscribe lo siguiente: ***“Partición de un predio rústico ubicado en área urbana o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea”***. Asimismo, el artículo 5 de la norma GH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones manifiesta lo siguiente: ***“La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea”***. Dicho esto, se informa que el área a independizar **DEBERÁ SER MAYOR A 1 HA.**
- **En el presente caso,** revisada la documentación técnica de parte, la propuesta de independización corresponde a 02 parcelas de 130.20 m2 y 390.60 m2 respectivamente, las mismas que **NO CORRESPONDEN** a una consolidación in situ, es decir, a un desmembramiento por posesión efectiva de cada parcela resultante (lotes remanentes), así consta en la inspección de campo in situ de fecha 10/04/2025.

Que, según el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación el cual en el Título IV, artículo 30°, "30.3. En caso se emitan observaciones, estas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 30.1, el mismo que se reanuda con la presentación de subsanación respectiva. **De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo”**.

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 PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE** lo solicitado por María Emperatriz Pescoran Samillan, sobre Independización de Lote, presentado mediante registro N°44750-0 de fecha 12 de febrero del 2025, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR** la presente resolución al administrado, para conocimiento y fines respectivos.

**ARTICULO TERCERO: ENCARGAR** a la Oficina de Tecnologías de Información, la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional [www.munipimentel.gob.pe](http://www.munipimentel.gob.pe), acto provisto de carácter y valor oficial conforme al Art. 5° de la Ley N° 29091.



**RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000069-2025-MDP/GDTI-SGDT [44750 - 7]**  
**REGÍSTRESE y COMUNÍQUESE.**

*JCHM/jacg*

Firmado digitalmente  
JESSICA CHEVARRIA MORÁN  
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
Fecha y hora de proceso: 05/05/2025 - 10:33:12

*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/>*