



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000070-2025-MDP/GDTI-SGDT [44803 - 4]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 44803-0 de fecha 13 de febrero del 2025 suscrito por Blanca Miria Guevara de Baquedano quien solicita Independización de Predio Rústico, el Informe Técnico N° 254-2025-JLLD de fecha 04 de abril 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° 44803-0 de fecha 13 de febrero del 2025 suscrito por Blanca Miria Guevara de Baquedano, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Sub Lote 7 Zona Paraje Los Arenales, inscrita en la P.E.N° 11326192 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo.

Que, mediante Informe Técnico N° 254-2025-JLLD de fecha 04 de abril del 2025, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado Copia Literal de la P.E. N°11326192, indicando la titularidad a favor de Blanca Miria Guevara de Baquedano.
- 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 Blanca Miria Guevara de Baquedano con el REG.44803-3.

DE LA INSPECCION:

- *El predio se ubica DENTRO de la jurisdicción de Pimentel.*
- *El predio materia de análisis cuenta con servicios eléctricos.*
- *Son coordenadas in situ: 6°47'19.23"S; 79°52'21.93"O*
- *Se pudo realizarlas 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.44803-3.*
- *El uso actual del predio es Parcialmente desocupado sin construcción interior, con 01 edificación tipo vivienda unifamiliar que a su vez corresponde a una parcela resultante (Sub Lote 7B) de la propuesta de independización suscrita en la documentación técnica de parte.*
- *Las parcelas resultantes (03 parcelas) se encuentran delimitadas física y espacialmente en correspondencia a la documentación técnica de parte.*



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000070-2025-MDP/GDTI-SGDT [44803 - 4]

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.
- 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°29** 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 **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 calificación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**.

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 753-2024 REG. EXP. N°SG 20240015691 DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL 2024:

- Área:459.73 m2.
- Perímetro: 101.17 ml
- Zonificación: Zona de Comercio Zonal.
- Vías: Seccion A-04A, Prolongación Bolognesi / 42.15m / Lado Noreste del predio en evaluación, según sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032.

CONSIDERACIONES:

- Según el Portal SUNARP en línea el predio signado como Sub Lote 7 Zona Paraje Los Arenales inscrito en la P.E.N° 11326192 cuenta con Base Gráfica Registral, PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE la ubicación correspondiente al predio.
- Según el servicio de visualización Gráfica Registral SUNARP, el predio materia de calificación presenta SUPERPOSICIÓN GRÁFICA sobre la P.E.N° 11266341 (Titular Registral: Blanca Miria Guevara de Baquedano) y sobre P.E.N° 11257298 (Titular Registral: Blanca Miria Guevara de Baquedano, Doris Esher Guevara Samame, Lidia Rene Guevara de Villalobos, Luz Consuelo Guevara de Tello, Maria Elvira Guevara Samame, Maria Neva Guevara de Villegas, Graciela Yolanda Guevara de Ramirez), sin embargo, revisada la P.E.N° 11326192 que corresponde al predio materia de calificación, se deja contancia que no cuenta con cargas técnicas suscritas en sus asientos registrales.
- Las parcelas resultantes (03 parcelas) se encuentran delimitadas fisica y espacialmente en correspondencia a la documentación técnica de parte.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000070-2025-MDP/GDTI-SGDT [44803 - 4]

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 Blanca Miria Guevara de Baquedano, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del Predio Sub Lote 7 Zona Paraje Los Arenales, inscrita en la P.E.N° 11326192 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 44803-0 de fecha 13 de febrero del 2025, 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:

- Ubicación: Sub Lote 7 Zona Paraje Los Arenales, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 459.73 m2.
- **Linderos y medidas perimétricas**
 - Norte: Con 16.75 ml en el vértice A-B, en tramo recto y colinda con el Sub Lote 1 (Aporte de Vía).
 - Sur: Con 11.04 ml en el vértice G-C, en tramo recto y colinda con el Sub Lote 15 (Aporte de Vía).
 - Este: Con 32.42 ml en el vértice B-C, en tramo recto y colinda con el Sub Lote 08 (Aporte de Vía).
 - Oeste: Con 39.96 ml en el vértice A-G, dividido en tres tramos rectos, vértices G-F 20.00ml, vértice F-E 5.00 ml, vértices E-A 14.96 ml, el cual colinda con el Sub Lote 7A y Sub Lote 06.

b. DE LA INDEPENDIZACIÓN: LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS se encuentran descritas en la memoria descriptiva, las cuales se encuentran debidamente visados y firmados por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial.

- Sub Lote 7B con un área de 100.00 m2.
- Sub Lote 7C con un área de 269.75 m2.
- Sub Lote 7D con un área de 90.00 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 resolutorio en la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo - SUNARP.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000070-2025-MDP/GDTI-SGDT [44803 - 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: 05/05/2025 - 10:59:39

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/>