



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000079-2024-MDP/GDTI-SGDT [21754 - 7]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 21754-0 de fecha 22 de mayo del 2024 suscrito por Carlos Armando Senador Vilchez, quien solicita Independización de Predio Rústico, y el Informe Técnico N° 467-2024-JLLD de fecha 13 de agosto 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° 21754-0 de fecha 22 de mayo del 2024, suscrito por Carlos Armando Senador Vilchez, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Ubic. Rur. Pampas de Pimentel, con un área de 22,214.00 m², inscrito en la P.E.N° 11459956, cuya titularidad registral ostenta el administrado (asiento C00001).

Que, mediante Informe Técnico N° 467-2024-JLLD de fecha 13 de agosto del 2024, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°11459956, indicando la titularidad a favor de CARLOS ARMANDO SENADOR VILCHEZ.
- El predio se encuentra dentro de la jurisdicción de Pimentel, en mérito a la jurisdicción inscrita en la copia literal de parte.
- Que, se procedió a registrar el predio materia de Independización a nombre de CARLOS ARMANDO SENADOR VILCHEZ, con el REG.SISG.21754-6.
- Quien suscribe la documentación técnica es el Ing. Manuel E. Santa María Callanac, 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: 617148.71 m E; 9246485.63 m S
- Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.21754-6
- El predio se ubica colindante a la autopista Pimentel – San José.
- El predio tiene por uso: terreno desocupado con construcción parcial.

DE LA BASE GRÁFICA QUE OPERA EN LA PRESENTE SUBGERENCIA:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000079-2024-MDP/GDTI-SGDT [21754 - 7]

- 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 DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (ZPE) y parcialmente en ZONA RURAL AGRÍCOLA (ZA).

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, **PRESENTA AFECTACIÓN VIAL (AREA AFECTADA POR VIA** cuya área es de **1,321.19 m²**, se deja constancia que dicha área **CORRESPONDE** integralmente a la afectación vial por parte de la Autopista Colectora C-38 carretera Pimentel - San José, cuya sección vial es de 25.00 ml., tal cual lo estipula el Anexo 03 del 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).

CONSIDERACIONES:

- Se deja constancia que, el predio RUR. PAMPAS DE PIMENTEL inscrito en la P.E. N°11459956 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio, así consta en el portal SUNARP en Línea.
- Se deja constancia que, según inspección de campo de fecha 09/08/2024 y según el portal SUNARP en Línea, el predio RUR. PAMPAS DE PIMENTEL inscrito en la P.E. N°11459956, está ubicado colindando a la Independización aprobada con REG.SISG.3787-0, asimismo, se ubica en una zona de crecimiento poblacional inmediato al límite norte del distrito de Pimentel, por lo que, según criterio de la presente subgerencia, es ATENDIBLE el procedimiento administrativo de INDEPENDIZACIÓN, pues sus características de uso le corresponden como EXPANSIÓN URBANA.
- Según inspección de campo in situ de fecha 14/03/2024, que corresponde a la determinación de accesibilidad del predio RUR. PAMPAS DE PIMENTEL inscrito en la P.E. N°11459956, se deja constancia de la accesibilidad en cuanto a viabilidad y servicios eléctricos inmediato al predio materia de calificación, toda vez que cuenta por parte de su colindancia principal (este): vía asfaltada, tendido eléctrico e instalaciones de agua y desagüe en la vía principal Autopista Pimentel – San José, asimismo, la topografía colindante es de carácter homogéneo, lo que significa que es uniforme y sin desnivel en todas sus colindancias; por lo expuesto, el predio UBIC. RUR. PAMPAS DE PIMENTEL inscrito en la P.E. N°11459956 es homogéneo en sus características de expansión urbana. Aunado lo anterior, es criterio de la presente subgerencia que el predio materia de calificación le corresponda la naturaleza de expansión urbana para la presente evaluación técnica.
- **En el presente caso**, revisada la zonificación consignada en el Certificado de Zonificación y Vías N°234-2024 Reg. Doc. N°1532188-2024 Reg. Exp. N°655737-2024 MPCH de fecha 07 de marzo del 2024, y de acuerdo a la normativa vigente, que suscribe que las municipalidades cuentan con la



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000079-2024-MDP/GDTI-SGDT [21754 - 7]

facultad, de acuerdo a su jurisdicción, a realizar la independización de predios rústicos, siempre y **cuando se ubiquen en zona urbana o de expansión urbana**. Esto es, debido a que estos predios cuentan ya con la vocación de ser urbanos, siguiendo de esta manera el proceso de Habilitación Urbana correspondiente, se cumple con informar que, si bien es cierto el predio signado como UBIC. RUR. PAMPAS DE PIMENTEL inscrito en la P.E. N°11459956 presenta una zonificación asignada como *SUELO RURAL (SR) – ZONA RURAL AGRÍCOLA (ZA) [21.62%]* y *ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (ZPE) [78.38%]* descrito en dicho certificado provincial, se tiene conocimiento del **OFICIO N°393-2024-MPCH/IMPTYGC [25694-0] DE FECHA 11 DE JULIO DEL 2024** y del **OFICIO N°378-2024-MPCH/IMPTYGC [24895-0] DE FECHA 01 DE JULIO DEL 2024** suscrito por Genny B. Guado Zavaleta en su calidad de Jefe del Instituto Metropolitano de Planificación Territorial y Gestión Catastral (MPCH), quien solicita DOCUMENTACION TECNICA DE LICENCIAS APROBADAS POR LA MUNICIPALIDAD así como COPIA DE RESOLUCIONES APROBADAS Y EVALUACION DE ZONIFICACION, y respondidos en oportunidad, a fin de realizar a nivel provincial la primera actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano, toda vez que dicho plan contiene información que no se ajusta a la realidad del distrito en materia de zonificación, siendo uno de los principales sectores a considerarse la proyección urbana hacia el norte del Pimentel, por lo que, en mérito a lo descrito así como a la descripción del inmueble suscrito en el Asiento G00001 de la P.E. N°11459956 (**predio ubicado en área de expansión urbana**) que corresponde al predio materia de calificación, es criterio de la presente subgerencia, que el predio RUR. PAMPAS DE PIMENTEL inscrito en la P.E. N°11459956 es **ATENDIBLE** el procedimiento administrativo de **INDEPENDIZACIÓN**, pues sus características de uso le corresponden como **EXPANSIÓN URBANA**.

- Vista la propuesta de independización del presente expediente, la parcela signada como *AREA INDEPENDIZADA N°5 (AREA AFECTADA POR VIA* cuya área es de **1,321.19 m²**, se deja constancia que dicha área **CORRESPONDE** integralmente a la afectación vial por parte de la Autopista Colectora C-38 carretera Pimentel - San José, cuya sección vial es de 25.00 ml., tal cual lo estipula el Anexo 03 del 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).

DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS:

- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°234-2024 REG. DOC. N°1532188-2024 REG. EXP. N°655737-2024 DE FECHA 07 DE MAYO DEL 2024.
 - *ÁREA: 22,214.00 m²*
 - *Perímetro : 622.97 ml*
 - *ZONIFICACION :*
 - *SUELO RURAL (SR) – ZONA RURAL AGRÍCOLA (ZA) – 21.62%*
 - *ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (ZPE) – 78.38%*
 - *VIAS: (Según Sistema Metropolitano PDM-CH-L-2022-2032) SECCIÓN ER 05B: Carretera San José / 25.00 a 40.00 m / Expresa Regional / Tramo: Carretera Chiclayo – Pimentel – Autopista del Sol / Lado central del predio a evaluar.*
 - *Predio sin dotación de servicios básicos domiciliarios (agua, desagüe, energía eléctrica, pistas y veredas), NO HABILITADO para el desarrollo de actividades urbanas.*
 - *Del suelo rural agrícola como suelo urbanizable se realizará mediante un planteamiento integral, en funcion de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo, y socioeconómico del ambito urbano geográfico del Gobierno Local. No se permitirá la subdivision de lotes.*

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**.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000079-2024-MDP/GDTI-SGDT [21754 - 7]

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 Carlos Armando Senador Vilchez, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del predio signado como Ubic. Rur. Pampas de Pimentel, con un área de 22,214.00 m², inscrito en la P.E.N° 11459956 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgado N° 21754-0 de fecha 22 de mayo 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:

DEL LOTE MATRIZ

- Titular: CARLOS ARMANDO SENADOR VILCHEZ.
- Ubicación: UBIC. RUR. PAMPAS DE PIMENTEL, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 22,214.00 m².
- Perímetro: 622.97 ml.
- **Linderos y medidas perimétricas**
 - Por el Norte: Colinda con propiedad de Carlos Manuel Burgos Montenegro, con línea recta de un tramo, del vértice 1 al 2, con 182.07 ml.
 - Por el Sur: Colinda con Área Remanente de Wilson Omar Giles Huertas, con línea quebrada de tres tramos, del vértice 4 al 5 con 141.04, del vértice 5 al 6 con 21.53 ml y del vértice 6 al 7 con 44.73 ml.
 - Por el Este: Colinda con Área Remanente de Wilson Omar Giles Huertas, en línea quebrada de dos tramos, del vértice 2 al 3 con 70.00 ml y del vértice 3 al 4 con 33.60 ml.
 - Por el Oeste: Colinda con 130.00 ml.

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

- Área independizada N°1: 4,701.88 M².
- Área independizada N°2: 5,050.08 M².
- Área independizada N°3: 8,943.38 M².
- Área independizada N°4: 2,197.47 M².
- Área independizada N°5: 1,321.19 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 *AREA INDEPENDIZADA N°5 (AREA AFECTADA POR VIA)* cuya área es de **1,321.19 m²**, dicha área **CORRESPONDE** integralmente a la afectación vial por parte de la Autopista Colectora C-38 carretera Pimentel - San José, cuya sección vial es de 25.00 ml, tal cual lo estipula el Anexo 03 del 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).



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000079-2024-MDP/GDTI-SGDT [21754 - 7]

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: 23/08/2024 - 08:38:28

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/>