



**RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000086-2024-MDP/GDTI-SGDT [24807 - 1]**

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

**VISTO:** El Reg. Sisgado N° 24807-0 de fecha 28 de junio del 2024 suscrito por Carlos Rodrigo Julon quien actúa en representación de Inmobiliaria Teo Land SAC, quien solicita Independización de Predio Rústico, y el Informe Técnico N° 419-2024-JLLD de fecha 16 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° 24807-0 de fecha 28 de junio del 2024, suscrito por Carlos Rodrigo Julon quien actúa en representación de Inmobiliaria Teo Land SAC, conforme lo acredita con el Certificado Vigencia de la P.E.N° 11403339 del Registro de Persona Jurídicas de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo con código de verificación digital N° 12772303, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Predio Rural denominado Pampas de Pimentel Ubic. Rur. Valle Chancay - Lambayeque, con un área de 2.0191 has, inscrito en la P.E.N° 11419212, cuya titularidad registral ostenta Jose Luis Chiscal Seclen (Asiento C00001)

Que, mediante Informe Técnico N° 419-2024-JLLD de fecha 16 de agosto del 2024, señala:

**DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**

- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°11419212, indicando la titularidad a favor de JOSE LUIS CHISCOL SECLEN.
- El administrado adjunta Escritura Pública N°2779 kardex N°2779 Registro N°179 Notaría Armando Medina Ticse de fecha 21 de junio del 2024, el cual señala como compradores de 1.5373 Has (Parcela N°1) a: **INMOBILIARIA TEO LAND S.A.C**, comprobando así el correcto tracto sucesivo del predio materia de calificación.
- 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 **INMOBILIARIA TEO LAND S.A.C**, con el REG.SISG.24807-0.

**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: 622765.60 m E; 9246899.71 m S
- Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.24807-0



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000086-2024-MDP/GDTI-SGDT [24807 - 1]

- El predio tiene por uso: terreno desocupado sin construcción.
- Las medidas perimétricas físicas del predio a independizar CORRESPONDEN a las descritas en la memoria descriptiva y planos de la documentación técnica, toda vez que corresponde a una parcela independiente con uso agrícola delimitado por trochas carrozables en todo su perímetro.
- El área remanente se encuentra desocupada.

### 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 PREDIO RURAL DENOMINADO PAMPAS DE PIMENTEL UBIC. RUR. VALLE CHANCAY-LAMBAYEQUE SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E. N°11419212 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.
- Se deja constancia que, el predio materia de independización **corresponde** al desmembramiento del predio matriz inscrito en la P.E. N°11419212, y que, la presente independización se da en mérito a la Escritura Pública N°2779 kardex N°2779 Registro N°179 Notaría Armando Medina Ticse de fecha 21 de junio del 2024.
- Según inspección de campo de fecha 16/08/2024, se concluye que las medidas perimétricas y colindancias encontradas en campo **SON LAS MISMAS** que se suscribe en la documentación técnica, toda vez que corresponden en área, segmentos y ubicación geográfica.
- Según inspección de campo de fecha 16/08/2024, se concluye que el predio materia de Independización mediante Escritura Pública N°2779 kardex N°2779 Registro N°179 Notaría Armando Medina Ticse de fecha 21 de junio del 2024 **CORRESPONDE** a un terreno de uso agrícola, por lo que, se deja constancia que el predio materia de calificación TIENE NATURALEZA RURAL, siendo compatible con el procedimiento de Independización.
- Vista la Escritura Pública N°2779 kardex N°2779 Registro N°179 Notaría Armando Medina Ticse de fecha 21 de junio del 2024 materia de transferencia, la misma suscribe en su Cláusula Sexta: *"(...) los vendedores declaran que tienen pleno conocimiento que el comprador efectuará un proyecto de lotización, obligándose de tal manera a facilitar el acceso libre y toma de posesión sin*



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000086-2024-MDP/GDTI-SGDT [24807 - 1]

*interferencias del inmueble materia de venta (...)*"

- El administrado adjunta Certificado de Vigencia inscrito en la P.E. N°11357742 donde se suscribe como apoderado de INMOBILIARIA TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA a CARLOS RODRIGO JULON.

### DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS:

- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°168-2024 Reg.Doc. N°1514456-2024 Reg.Exp. N°651448-2024 de fecha 08 de abril del 2024
  - *ÁREA: 2.0191 Has*
  - *Perímetro : 821.76 ml*
  - *ZONIFICACION : ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)*
  - *VIAS: Sección A-03A: 16.00 ml Vía S/N 11 (ARTERIAL) Según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032*
  - *Predio sin dotación de servicios básicos domiciliarios al 100% (agua, desagüe, energía eléctrica, pistas y veredas).*
  - *REGLAMENTACIÓN: El proceso de convertir un terreno de condicion 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.*

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 Carlos Rodrigo Julon quien actúa en representación de Inmobiliaria Teo Land SAC, conforme lo acredita con el Certificado Vigencia de la P.E.N° 11403339 del Registro de Persona Jurídicas de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo con código de verificación digital N° 12772303, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del predio signado como Predio Rústico ubicado en Predio Rural denominado Pampas de Pimentel Ubic. Rur. Valle Chancay - Lambayeque, con un área de 2.0191 has, inscrito en la P.E.N° 11419212 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 24807-0 de fecha 28 de junio 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:

- **POR EL NORTE:** Colinda con U.C.11020 (Propiedad de Natividad Chiscol Sánchez), en línea quebrada en dos tramos de 46.83ml y 80.94ml respectivamente.
- **POR EL SUR:** Colinda con U.C. 11013 (Propiedad de Víctor Burgos Ortiz) y U.C. 11014 (Propiedad de Jorge Mora Patazca), en línea quebrada en dos tramos de 104.51ml y 34.73ml respectivamente.
- **POR EL ESTE:** Colinda con U.C. 11019 (Propiedad de Victoria Chiscol Sánchez) y U.C. 11012 (Propiedad de Andrés Mora Samillán), en línea quebrada en cuatro tramos de 23.08ml, 8.60ml, 72.52ml y 48.41ml respectivamente.



### RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000086-2024-MDP/GDTI-SGDT [24807 - 1]

- POR EL OESTE: Colinda con U.C. 099772 (Propiedad de José Luis Chiscol Seclen y Carmen Rosa Gonzales Mora) y U.C. 099771 (Propiedad de Natividad Chiscol Sánchez), en línea quebrada en dos tramos de 44.16ml y 122.97ml respectivamente.
- AREA: 2.0191 Has.
- PERIMETRO: 821.76ml.

**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: 1.5373 has.
- Parcela 2 (Remante): 0.4818 has.

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

**ARTICULO 5o.- 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 6o.- NOTIFICAR** la presente resolución conforme a Ley; y, publicarla 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.

**REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.**

JCHM/jacg

Firmado digitalmente  
JESSICA CHEVARRIA MORÁN  
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
Fecha y hora de proceso: 02/09/2024 - 07:56:44

*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/>*