



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000094-2024-MDP/GDTI-SGDT [26028 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 26028-0 de fecha 16 de julio del 2024 suscrito por Carlos Rodrigo Julon quien actúa en representación de Inmobiliaria Torre Fuerte Sociedad Anonima Cerrada, quien solicita Independización de Predio Rústico, y el Informe Técnico N° 476-2024-JLLD de fecha 22 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° 26028-0 de fecha 16 de julio del 2024 suscrito por Carlos Rodrigo Julon quien actúa en representación de Inmobiliaria Torre Fuerte Sociedad Anonima Cerrada, conforme lo acredita con el Certificado Vigencia de la P.E.N° 11357742 del Registro de Persona Jurídicas de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo con código de verificación digital N° 66853430, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Ubic. Rur. Predio el Potrero Zona Paraje La Garita, con un área de 24 has 6,560.00 m2, inscrito en la P.E.N° 02248844, cuya titularidad registral ostenta Vicente Seclen Gelacio, Alejandro Seclen Gelacio, Jose Marcial Effio Seclen, Carlos Effio Gonzales, Juan Carlos Effio Seclen, Carmen Rosa Effio Seclen, Julia Seclen Vda De Curo, Jose Domingo Seclen Gelacio, Maximina Seclen Gelacio, Lenin Seclen Gomez, Johana Patricia Gonzales Diaz, Edwin Fredy Quintana Perez, Maritza Vanesa Jaime Hernandez, Hector Javier Diaz Montaña, Claudia Vanessa Olavarria Cardenas, Cesar Guillermo Alvarado Guitierrez, Leoncio Vasquez Vasquez, Jesus Portocarrero Diaz, Elevi Collantes Bustamante, Araceli Villalobos Alarcon, Luicia Seclen Gelacio De Perez Y Inmobiliaria Torre Fuerte Sociedad Anonima Cerrada.

Que, mediante Informe Técnico N° 476-2024-JLLD de fecha 22 de agosto del 2024, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°02248844, indicando la titularidad a favor de VICENTE SECLEN GELACIO, ALEJANDRO SECLEN GELACIO, JOSE MARCIAL EFFIO SECLEN, CARLOS EFFIO GONZALES, JUAN CARLOS EFFIO SECLEN, CARMEN ROSA EFFIO SECLEN, JULIA SECLEN VDA DE CURO, JOSE DOMINGO SECLEN GELACIO, MAXIMINA SECLEN GELACIO, LENIN SECLEN GOMEZ, JOHANA PATRICIA GONZALES DIAZ, EDWIN FREDY QUINTANA PEREZ, MARITZA VANESA JAIME HERNANDEZ, HECTOR JAVIER DIAZ MONTAÑO, CLAUDIA VANESSA OLAVARRIA CARDENAS, CESAR GUILLERMO ALVARADO GUITIERREZ, LEONCIO VASQUEZ VASQUEZ, JESUS PORTOCARRERO DIAZ, ELEVI COLLANTES BUSTAMANTE, ARACELI VILLALOBOS ALARCON, LUICIA SECLEN GELACIO DE PEREZ y INMOBILIARIA TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000094-2024-MDP/GDTI-SGDT [26028 - 1]

- El administrado adjunta Escritura Pública N°2104 kardex N°2104 Registro N°136 Escritura Pública de División y Partición, Adjudicación y Autorización Notaría Armando Medina Ticse de fecha 07 de mayo del 2024, el cual señala como adjudicatario de 16,416.78 m² a: **INMOBILIARIA TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, 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 TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, con el REG.SISG.26028-0.

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: 622278.14 m E; 9247001.73 m S
- Se verificó el Lote materia de independización, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.26028-0
- 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 predio materia de calificación colinda por el sub con el Dren 3100.

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:

- Se prohíbe en una distancia de 10 ml a ambos márgenes, la construcción de infraestructura para fines de respetar vías de acceso, prolongación y las proyecciones de las vías externas e internas de las habilitaciones urbanas aprobadas, así consta en los certificados de Zonificación y Vías que obran en el presente expediente.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000094-2024-MDP/GDTI-SGDT [26028 - 1]

- Se deja constancia que, la sumatoria del área en ambos certificados de Zonificación y Vías CORRESPONDE al área suscrita en la documentación técnica de parte (16,416.78 m²).
- Se deja constancia que, el predio materia de independización **corresponde** al desmembramiento del predio matriz inscrito en la P.E. N°02248844, y que, la presente independización se da en mérito a la Escritura Pública N°2104 kardex N°2104 Registro N°136 Escritura Pública de División y Partición, Adjudicación y Autorización Notaría Armando Medina Ticse de fecha 07 de mayo 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.
- Vista la Escritura Pública N°2104 kardex N°2104 Registro N°136 Escritura Pública de División y Partición, Adjudicación y Autorización Notaría Armando Medina Ticse de fecha 07 de mayo del 2024 materia de adjudicación, la misma suscribe en su Cláusula Tercera: "(...) los otorgantes de manera unánime deciden adjudicar el predio descrito a favor de la empresa: INMOBILIARIA TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA identificada con RUC N°20607673030 (...)"
- Visto el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N°3825258 de fecha 14/06/2024, se deja constancia que el predio materia de calificación se ubica sobre una zona donde no se ha detectado predio inscrito.
- 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 las afectaciones viales suscritas en los certificados anteriores, y en correspondencia al 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 RUR. PREDIO EL POTRERO ZONA PARAJE LA GARITA materia de calificación (predio matriz), inscrito en la P.E. N°02248844 **PRESENTA LA SIGUIENTE AFECTACIÓN VIAL:**
 - Parcialmente sobre la DREN 3100, cuya sección vial propuesta corresponde 42.00 ml.
 - Parcialmente sobre la VIA SEC. 16 NORTE - SUR, cuya sección vial propuesta corresponde 15.00 ml.
- **CUARTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y FINAL DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS:** Vista la Resolución N°458-2016-SUNARP-TR-A del Tribunal Registral: "*Conforme a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de Predios para proceder a la independización de un predio en la que no sea posible establecer el área remanente, bastará con presentar el plano y memoria descriptiva del área materia de independización visado por verificador responsable. Es el área de catastro la competente para determinar la imposibilidad de establecer el área remanente y en consecuencia, la competente para determinar la procedencia de la aplicación de esta disposición que faculta al interesado omitir la presentación de la documentación técnica relativa al área remanente*", por lo tanto, la presente solicitud resulta atendible por acogerse a dicha disposición complementaria y final.

DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS:

- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°296-2022 Reg.Doc. N°1051795-2022 Reg.Exp. N°494330-2022 de fecha 25 de abril del 2022 y N°297-2022 Reg.Doc. N°1051784-2022 Reg.Exp. N°494325-2022 de fecha 25 de abril del 2022
 - **ÁREA TOTAL:** 16,416.78 m²
 - **ZONIFICACION:** Área de Expansión urbana con uso VIVIENDA
 - **VÍAS:**
 - 13.00 ml., sección vial, camino y Dren (Lado Sur)
 - 42.00 ml., sección vial proyectada, Vía principal Dren 3100 (Lado Sur) 32.00 ml. a eje de Dren
 - 5.00 ml., sección vial, camino y acequia de regadío (Lado Norte)
 - 15.00 ml., sección vial proyectada, Vía Secundaria 16 Norte-Sur (Lado Este)



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000094-2024-MDP/GDTI-SGDT [26028 - 1]

afectado al predio

- 8.00 ml., sección vial, camino y Dren (Lado Sur)
- 42.00 ml., sección vial proyectada, Vía principal Dren 3100 (Lado Sur) 32.00 ml. a eje de Dren
- 7.00 ml., sección vial, camino y acequia de regadío (Lado Norte)
- 15.00 ml., sección vial proyectada, Vía Secundaria 16 Norte-Sur (Lado Este)

afectado al predio

- **REGLAMENTACIÓN:** 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*.

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 Torre Fuerte Sociedad Anonima Cerrada, conforme lo acredita con el Certificado Vigencia de la P.E.N° 11357742 del Registro de Persona Jurídicas de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo con código de verificación digital N° 66853430, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del predio signado como Ubic. Rur. Predio el Potrero Zona Paraje La Garita, con un área de 24 has 6,560.00 m2, inscrito en la P.E.N° 02248844 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 26028-0 de fecha 16 de julio 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:

- Titular (22 cot.): Vicente Seclen Gelacio, Alejandro Seclen Gelacio, Jose Marcial Effio Seclen, Carlos Effio Gonzales, Juan Carlos Effio Seclen, Carmen Rosa Effio Seclen, Julia Seclen Vda De Curo, Jose Domingo Seclen Gelacio, Maximina Seclen Gelacio, Lenin Seclen Gomez, Johana Patricia Gonzales Diaz, Edwin Fredy Quintana Perez, Maritza Vanesa Jaime Hernandez, Hector Javier Diaz Montañó, Claudia Vanessa Olavarria Cardenas, Cesar Guillermo Alvarado Guitierrez, Leoncio Vasquez Vasquez, Jesus Portocarrero Diaz, Elevi Collantes Bustamante, Araceli Villalobos Alarcon, Luicia Seclen Gelacio De Perez Y Inmobiliaria Torre Fuerte Sociedad Anonima Cerrada.
- Ubicación: UBIC. RUR. PREDIO EL POTRERO ZONA PARAJE LA GARITA, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 24 Has 6,560.00 m2.

b. DE LA ESCRITURA PÚBLICA: N°2104 KARDEX N°2104 REGISTRO N°136 ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN, ADJUDICACIÓN Y AUTORIZACIÓN NOTARÍA ARMANDO MEDINA TICSE DE FECHA 07 DE MAYO DEL 2024

- Otorgantes (22 cot.): VICENTE SECLEN GELACIO, ALEJANDRO SECLEN GELACIO, JOSE MARCIAL EFFIO SECLEN, CARLOS EFFIO GONZALES, JUAN CARLOS EFFIO SECLEN, CARMEN ROSA EFFIO SECLEN, JULIA SECLEN VDA DE CURO, JOSE



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000094-2024-MDP/GDTI-SGDT [26028 - 1]

DOMINGO SECLÉN GELACIO, MAXIMINA SECLÉN GELACIO, LENIN SECLÉN GÓMEZ, JOHANA PATRICIA GONZALES DIAZ, EDWIN FREDY QUINTANA PEREZ, MARITZA VANESA JAIME HERNANDEZ, HECTOR JAVIER DIAZ MONTAÑO, CLAUDIA VANESSA OLAVARRIA CARDENAS, CESAR GUILLERMO ALVARADO GUITIERREZ, LEONCIO VASQUEZ VASQUEZ, JESUS PORTOCARRERO DIAZ, ELEVI COLLANTES BUSTAMANTE, ARACELI VILLALOBOS ALARCON, LUCIA SECLÉN GELACIO DE PEREZ e INMOBILIARIA TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA.

- Adjudicatario: **INMOBILIARIA TORRE FUERTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA.**
- Ubicación: UBIC. RUR. PREDIO EL POTRERO ZONA PARAJE LA GARITA, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 16,416.78 m².
- Perímetro: 540.60 ml.
- **Linderos y medidas perimétricas**
 - Norte: Colinda con acequia de regadío, en línea quebrada en siete tramos de 60.63 ml, 4.58 ml, 48.31 ml, 5.79 ml, 14.07 ml, 11.16 ml y 15.65 ml respectivamente.
 - Sur: Colinda con camino carrozable, en línea quebrada en tres tramos de 65.22 ml, 27.59 ml y 63.92 ml respectivamente.
 - Este: Colinda con U.C. N°114363 (propiedad de Alejandro Seclén Gelacio) y U.C. N°114364 (propiedad de Alejandro Seclén Gelacio), en línea quebrada en dos tramos de 63.86 ml y 53.83 ml respectivamente.
 - Oeste: Colinda con U.C. N°11057 (propiedad de José Domingo Seclén Gelacio), en línea quebrada en dos tramos de 39.95 ml y 66.04 ml respectivamente.

c. DE LA INDEPENDIZACIÓN: LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- Norte: Colinda con Acequia de Regadío, en línea quebrada en siete tramos de 60.63ml, 4.58ml, 48.31ml, 5.79ml, 14.07ml, 11.16ml y 15.65ml respectivamente.
- Sur: Colinda con Camino Carrozable, en línea quebrada en tres tramos de 65.22ml, 27.59ml y 63.92ml respectivamente.
- Este: Colinda con U.C.N° 114363 (Propiedad de Alejandro Seclén Gelacio) y U.C.N° 114364 (Propiedad de Alejandro Seclén Gelacio), en línea quebrada en dos tramos de 63.86ml y 53.83ml respectivamente.
- Oeste: Colinda con U.C.N° 11057 (Propiedad de José Domingo Seclén Gelacio), en línea quebrada en dos tramos de 39.95ml y 66.04ml respectivamente.
- AREA : 16,416.78 m²
- PERIMETRO: 540.60 ml.

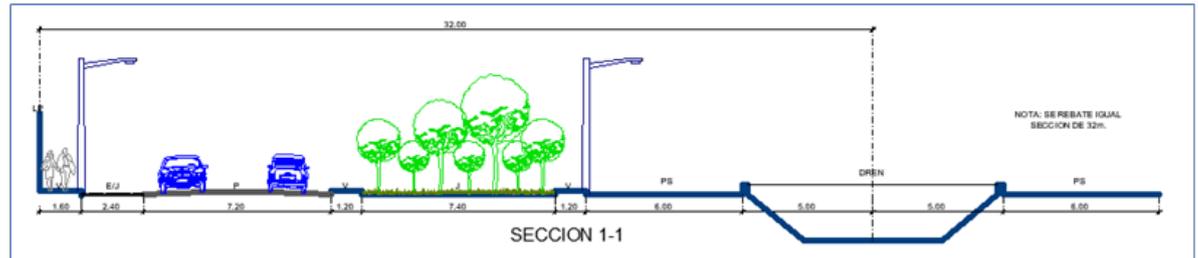
d. DEL ÁREA REMANENTE: De acuerdo a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no se presentarán Planos, ni se describirá el Área Remanente, ya que ésta no se puede determinar con exactitud.

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 de acuerdo a lo informado mediante el Informe Técnico N° 476-2024-JLLD de fecha 22 de agosto del 2024, y los Certificados de Zonificación y Vías N°296-2022 Reg.Doc. N°1051795-2022 Reg.Exp. N°494330-2022 de fecha 25 de abril del 2022 y N°297-2022 Reg.Doc. N°1051784-2022 Reg.Exp. N°494325-2022 de fecha 25 de abril del 2022 en correspondencia al 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 RUR. PREDIO EL POTRERO ZONA PARAJE LA GARITA materia de calificación (predio matriz), inscrito en la P.E. N°02248844 **PRESENTA LA SIGUIENTE AFECTACIÓN VIAL:**

- Parcialmente sobre la DREN 3100, cuya sección vial propuesta corresponde 42.00 ml: Deberá respetar el retiro de 32.00 ml. a eje de Dren, tal cual se suscribe a continuación: *Afectación vial de*

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000094-2024-MDP/GDTI-SGDT [26028 - 1]

481.1086 m².

- Parcialmente sobre la VIA SEC. 16 NORTE - SUR, cuya sección vial propuesta corresponde 15.00 ml: *Afectación vial de 1,443.3334 m².*

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: 05/09/2024 - 08:14:51

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/>