



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000116-2025-MDP/GDTI [58840 - 2]

### LA GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

**VISTO:** El Registro Sisgado N° 58840-0 de fecha 11 de agosto del 2025, presentado por Oscar Orlando Rodas Guevara, quien solicita Independización de Predio Rústico, e Informe Técnico N° 000070-2025-MDP/GDTI-SGDT[58840-1] de fecha 19 de agosto del 2025 emitido por Sub Gerencia 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 subdivisiones e independizaciones de los predios de su jurisdicción.

Que mediante Registro Sisgado N° 58840-0 de fecha 11 de agosto del 2025, suscrito por Oscar Orlando Rodas Guevara quien actúa en representación de Inmobiliaria Nueva Era Chiclayo SAC según P.E.N° 11368528 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo con Código de verificación N° 31409423, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana, respecto al predio ubicado en Ubic. Rur.Predio La Joyita / Valle Chancay / Sector La Garita - EscuteCod. Pred. 7\_6209245\_11094 U.C. 11094 inscrito en la P.E.N° 02252334 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Juan Rodriguez Tiparra e Inmobiliaria Nueva Era Chiclayo SAC (Asiento C00003).

Que mediante Resolución Ministerial N.° 029-2021-VIVIENDA, de fecha 29 de enero de 2021, se resuelve modificar la Norma Técnica G.040, Definiciones, del Título I Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por la Resolución Ministerial N° 174-2016-VIVIENDA, define los siguientes términos:

1. "Terreno rústico: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que, por lo tanto, no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas, ni veredas.
2. Terreno urbano: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo de habilitación urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas."
3. Independización de terreno rústico: Proceso de división o partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en parcelas no menores a una (1) hectárea.
4. Parcelación: División de un predio rústico, ubicado en zona rural o de expansión urbana, en parcelas independientes. No genera cambio de uso.
5. Subdivisión: Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a la regulación existente.

Por su parte, la Ley N° 30494 - Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, en su art. 3 inc. 7 y 8, define:

"7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico: Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000116-2025-MDP/GDTI [58840 - 2]

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

Asimismo, la Norma GH. 010, en su artículo 5 agrega que “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.”

Que, mediante Informe Técnico N°0000 xx-2025-MDP/GDTI-SGDT[58840-1] de fecha 18 de agosto del 2025 emitido por Sub Gerencia de Desarrollo Territorial señala:

### **DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**

*El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°02252334, indicando la titularidad a favor de JUAN RODRIGUEZ TIPARRA e INMOBILIARIA NUEVA ERA CHICLAYO S.A.C.*

*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 JUAN RODRIGUEZ TIPARRA e INMOBILIARIA NUEVA ERA CHICLAYO S.A.C, con el REG.SISG.58840-0.*

### **DE LA BASE GRÁFICA:**

*Según la Base Gráfica de Registro que opero en la presente Subgerencia, la ubicación del predio materia de independización según planos de parte presenta no 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°09** del distrito de Pimentel.*

### **ZONIFICACIÓN:**

*Según el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 ACTUALIZADO (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°018-2025-MPCH/A de fecha 03 de julio del 2025) la zonificación asignada al predio materia de calificación es **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**.*

### **SISTEMA VIAL:**

*Según el Plan Vial del Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 ACTUALIZADO (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°018-2025-MPCH/A de fecha 03 de julio del 2025) el predio materia de evaluación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**.*



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000116-2025-MDP/GDTI [58840 - 2]

### DE LA INSPECCIÓN:

La ubicación del predio CORRESPONDE a lo consignado en su documentación técnica.

Son coordenadas in situ: 6°47'41.08"S; 79°52'41.99"O

Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.58840-0.

El predio tiene por uso: DESOCUPADO SIN CONSTRUCCIÓN con delimitaciones internas con sardineles de concreto, cuyas ubicaciones, disposiciones y delimitaciones gráficas corresponde a la propuesta de parcelación descrita en la documentación técnica de parte (polígonos resultantes).

### DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS:

SEGÚN PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO CHICLAYO – LAMBAYEQUE 2022 – 2032 ACTUALIZADO (APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N°018-2025-MPCH/A DE FECHA 03 DE JULIO DEL 2025)

ZONIFICACIÓN : ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

VÍAS : SIN VÍAS (No se encuentra afectado por la Red de Vías Primarias), según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

### CONSIDERACIONES:

Según el Portal SUNARP en Línea, el predio signado como RUR. PREDIO LA JOYITA/VALLE CHANCAY/SECTOR LA GARITA-ESCUTE U.C.11094 inscrito en la P.E. N°02252334 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.

El predio tiene por uso: DESOCUPADO SIN CONSTRUCCIÓN con delimitaciones internas con sardineles de concreto, cuyas ubicaciones, disposiciones y delimitaciones gráficas corresponde a la propuesta de parcelación descrita en la documentación técnica de parte (polígonos resultantes).

Se deja constancia que, el Certificado de Zonificación y Vías N°196-2022 Reg. Doc. N°1030161-2022 Reg. Exp. N°484991-2022 de fecha 17 de marzo del 2022 se encuentra FUERA DE VIGENCIA, sin embargo, trasladadas las coordenadas del predio materia de calificación y en correspondencia al Plan Vial del PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO CHICLAYO – LAMBAYEQUE 2022 – 2032 ACTUALIZADO (APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N°018-2025-MPCH/A DE FECHA 03 DE JULIO DEL 2025), se concluye que el mismo **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL** descrito en dicho Plan Metropolitano.

Por lo descrito la Sub Gerencia, evaluó la información presentada y en concordancia a: La ordenanza Municipal que aprueba el TUPA, el D.S. N°029-2019-VIVIENDA, el expediente presentado CUMPLE con los requisitos para INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO y es CONFORME TÉCNICAMENTE, para ser notificada mediante acto resolutivo.

Que, la 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, en concordancia con los Informes de Técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos.

Que, estando a las consideraciones expuestas y en mérito al art. 80 inc. g) y l) del ROF Reglamento de



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000116-2025-MDP/GDTI [58840 - 2]

Organización y Funciones y en estricta observancia al artículo 39 de la Ley 27972 - "Ley Orgánica de Municipalidades";

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°: DECLARAR PROCEDENTE**, lo solicitado por Oscar Orlando Rodas Guevara quien actúa en representación de Inmobiliaria Nueva Era Chiclayo SAC según P.E.N° 11368528 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo con Código de verificación N° 31409423, quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado Ubic. Rur.Predio La Joyita / Valle Chancay / Sector La Garita - EscuteCod. Pred. 7\_6209245\_11094 U.C. 11094 inscrito en la P.E.N° 02252334 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgedo N°58840-0 de fecha 11 de agosto del 2025, en virtud a los argumentos técnicos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°: APROBAR** la Independización de predio rústico ubicado en zona de expansión urbana según el siguiente detalle:

### ***Del predio matriz:***

- *Titular: JUAN RODRIGUEZ TIPARRA e INMOBILIARIA NUEVA ERA CHICLAYO S.A.C.*
- *Ubicación: UBIC. RUR. PREDIO LA JOYITA/VALLE CHANCAY/SECTOR LA GARITA-ESCUTE U.C.11094, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.*
- *Área: 32,590.001 m<sup>2</sup>*
- *Linderos y medidas perimétricas*
- *Por el Norte: Colinda con la P.E. N°02207879 y propiedad de terceros en una línea quebrada con un total de 17 tramos conformados por 9.65 ml, 9.89 ml, 15.65 ml, 16.13 ml, 3.05 ml, 19.76 ml, 23.18 ml, 19.88 ml, 19.87 ml, 2.92 ml, 18.32 ml, 24.43 ml, 20.35 ml, 17.49 ml, 20.31 ml, 16.27 ml y 16.12 ml; dando un total de 273.27 ml.*
- *Por el Sur: Colinda con camino carrozable y la P.E. N°02267790 en una línea quebrada con un total de 10 tramos conformados por 40.36 ml, 7.64 ml, 19.50 ml, 24.19 ml, 12.68 ml, 49.85 ml, 14.46 ml, 33.91 ml, 29.25 ml, 117.85 ml; dando un total de 349.69 ml.*
- *Por el Este: Colinda con propiedad de terceros en una línea quebrada con un total de 2 tramos conformados por 51.42 ml y 46.67 ml; dando un total de 98.09 ml.*
- *Por el Oeste: Colinda con la P.E. N°02030749 con camino de por medio en una línea quebrada con un total de 09 tramos conformados por 17.87 ml, 4.37 ml, 20.58 ml, 12.54 ml, 16.43 ml, 22.78 ml, 22.97 ml, 13.13 ml y 27.58 ml; dando un total de 158.25 ml.*

### ***De la Independización:***

#### **SUBLOTE 01:**

- *Área: 8457.09 m<sup>2</sup>*
- *Perímetro: 418.41 ml*



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000116-2025-MDP/GDTI [58840 - 2]

- Linderos y medidas perimétricas:
  - Por el Norte: con Propiedad de Terceros y la P.E. N°02207879 en un tramo quebrado de 09 tramos conformado por 9.65ml, 9.88ml, 15.65ml, 16.14 ml, 3.05 ml, 19.76 ml, 23.18 ml, 19.89 ml y 12.52 ml; dando un total de 129.72 ml.
  - Por el Este: con Sublote 02, con 35.04 ml.
  - Por el Oeste: con P.E. N°02030749 (dren de por medio) en una línea quebrada de 05 tramos conformada por 27.58ml, 13.13 ml, 22.97 ml, 22.79 ml y 7.36 ml; dando un total de 93.83 ml.
  - Por el Sur: con Sublote 02, con 159.82 ml.

### SUBLOTE 02

- Área: 8210.15 m<sup>2</sup>
- Perímetro: 594.39 ml
- Linderos y medidas perimétricas:
  - Por el Norte: con Sublote 01 y Propiedad de Terceros en una línea quebrada de 10 tramos conformado por 159.82 ml, 35.04 ml, 7.35 ml, 2.93ml, 18.32 ml, 24.43 ml, 20.35 ml, 17.49 ml, 20.31 ml y 5.26 ml; dando un total de 311.30 ml.
  - Por el Este: -
  - Por el Oeste: con Sublote 05 y P.E. N°02030749 (dren de por medio) en una línea quebrada de 02 tramos conformado por 1.76 ml y 28.84 ml; dando un total de 30.60 ml.
  - Por el Sur: con Sublote 04 y Sublote 03 en una línea recta de 2 tramos conformada por 165.10 ml y 87.39 ml; dando un total de 252.49 ml.

### SUBLOTE 03

- Área: 8040.98 m<sup>2</sup>
- Perímetro: 359.34 ml
- Linderos y medidas perimétricas:
  - Por el Norte: con Sublote 02y Propiedad de Terceros en una línea quebrada de 03 tramos conformado por 87.39 ml, 11.02 ml y 16.12 ml; dando un total de 114.53 ml.
  - Por la Este: con Propiedad de Terceros en una línea quebrada de 2 tramos conformada por 51.42 ml y 46.67 ml; dando un total de 98.09 ml.
  - Por la Oeste: con Sublote 04 en una línea recta de 52.38 ml.
  - Por el Sur: con P.E. N°02267790 en una línea recta de 94.34 ml.

### SUBLOTE 04

- Área: 5507.02m<sup>2</sup>
- Perímetro: 412.83 ml
- Linderos y medidas perimétricas:
  - Por el Norte: con Sublote 02 en una línea recta de 165.10 ml.
  - Por la Este: con Sublote 03 en una línea recta de 52.38 ml.
  - Por la Oeste: con Sublote 05 en una línea recta de 29.11 ml.
  - Por el Sur: con P.E. N°02267790 en una línea quebrada de 07 tramos conformada por 2.57 ml, 12.68 ml, 49.85 ml, 14.47 ml, 33.91 ml, 29.25 ml y 23.51 ml; dando un total de 166.24 ml.

### SUBLOTE 05

- Área: 2375.40 m<sup>2</sup>
- Perímetro: 209.73 ml
- Linderos y medidas perimétricas:
  - Por el Norte: con P.E. N°02030749 (dren de por medio), en una línea quebrada de 05



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000116-2025-MDP/GDTI [58840 - 2]

tramos conformada por 17.86 ml, 4.38 ml, 20.58 ml, 12.54 ml y 7.31 ml; dando un total de 62.67 ml.

- Por la Este: con Sublote 02 y Sublote 04, en una línea recta de 02 tramos conformada por 28.84 ml y 29.11 ml; dando un total de 57.95 ml.
- Por la Oeste: con Propiedad de Terceros en una línea recta de 40.35 ml.
- Por el Sur: con P.E. N°02267790 en una línea quebrada de 03 tramos conformada por 7.64 ml, 19.50 ml y 21.62 ml; dando un total de 48.76 ml.

**ARTÍCULO 3°: APROBAR** las características 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 y que forman parte integrante de la presente resolución, los cuales se encuentran debidamente visados y firmados por la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura.

**ARTÍCULO 4°: NOTIFICAR** la presente resolución a la Subgerencia de Desarrollo Territorial, para su incorporación en la Base Gráfica de esta entidad edilicia y coordinación con la Gerencia de Administración Tributaria.

**ARTÍCULO 5°: 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, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE**

Firmado digitalmente

RICARDO AUGUSTO ZAPATA LOZADA

GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

Fecha y hora de proceso: 22/08/2025 - 15:05:45

*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/>*