

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]****LA GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL**

**VISTO:** El Registro Sisgedo N° 59740-0 de fecha 21 de agosto del 2025, presentado por Carlos Alberto Otero Flores, quien solicita Independización de Predio Rústico, e Informe Técnico N° 000087-2025-MDP/GDTI-SGDT[59740-1] de fecha 27 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 Sisgedo N° 59740-0 de fecha 21 de agosto del 2025, suscrito por Carlos Alberto Otero Flores, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana, respecto al predio ubicado en Lote H inscrito en la P.E.N° 11486821 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Inmobiliaria y Constructora Villa Aston S.A.C.

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.

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

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]**

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° 000087-2025-MDP/GDTI-SGDT[59740-1] de fecha 27 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°11486821, indicando la titularidad a favor de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA ASTON 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 INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA ASTON S.A.C, con el REG.SISG.59740-0.

**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 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 NO SE UBICA SOBRE UN SECTOR CATASTRAL DETERMINADO.

**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 área pre urbana (APU), lo que significa que se trata de un ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.

**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.**

**DE LA INSPECCIÓN:**

El predio se ubica DENTRO de la jurisdicción de Pimentel.

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

## RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]

Son coordenadas in situ: 620619.14 m E; 9242624.22 m S

Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el presente expediente

El predio tiene por uso: Terreno desocupado sin edificaciones techadas.

El predio cuenta con tendido de red eléctrica, asimismo, se encuentra delimitado a nivel lotización con tizado.

### CONSIDERACIONES:

Se deja constancia que, el predio LOTE H inscrito en la P.E. N°11486821 cuenta con Base Gráfica Registral, PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE la ubicación correspondiente al predio.

La presenta calificación se da en mérito a la inscripción registral que ubica al predio en el distrito de Pimentel.

*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 resolutive.*

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.

Que, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, en atención a las funciones que le competen y bajo el principio de confianza en el actuar técnico y funcional de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, emite la presente resolución, en concordancia con los informes remitidos y en el marco de las disposiciones normativas vigentes.

Que, estando a las consideraciones expuestas y en mérito al art. 80 inc. g) y l) del ROF Reglamento de 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 Carlos Alberto Otero Flores, quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado Lote H inscrito en la P.E.N° 11486821 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgado N°59740-0 de fecha 21 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:*

#### **COPIA LITERAL DE LA P.E.N°11486821 (ZONA REGISTRAL N°II – SEDE CHICLAYO)**

- AREA: 4,930.65 m<sup>2</sup>.
- PERIMETRO: 397.01 ml.
- Linderos y medidas perimétricas

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]**

- *POR EL NORTE: Colinda con Lote I, con 144.56 ml.*
- *POR EL SUR: Colinda con Propiedad de terceros. Actualmente, U.C 10853 y Predio inscrito en la partida N° 11176999, con 50.28 ml, 28.03 ml, 4.16 ml, 10.93 ml, 17.13 ml, 32.54 ml, 24.12 ml y 25.75 ml.*
- *POR EL ESTE: Colinda con Propiedad del estado, con 21.35 ml.*
- *POR EL OESTE: Colinda con Lote G, con 38.16 ml.*

***De la Independización:*****SUBLOTE 1V:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 19.91 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 1, con 25.51 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 2, con 25.73 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con Lote G, con 23.28 ml.*

*Área Total: 550.94 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 94.43 ml*

**SUBLOTE 1X:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 2X, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 1, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 4X, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 2X:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 3X, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 1X, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 5X, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 3X:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 6.64 ml.*

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]**

*Por la Derecha: Colinda con sublote 2, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sublote 2X, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sublote 6X, con 6.64 ml.*

*Área Total: 99.60 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 43.28 ml*

**SUBLOTE 4X:**

*Por el Frente: Colinda con sublote 1, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sublote 1, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sublote 5X, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sublote 1X, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 5X:**

*Por el Frente: Colinda con sublote 1, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sublote 4X, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sublote 6X, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sublote 2X, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 6X:**

*Por el Frente: Colinda con sublote 1, con 6.64 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sublote 5X, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sublote 2, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sublote 3X, con 6.64 ml.*

*Área Total: 99.60 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 43.28 ml*

**SUBLOTE 1Y:**

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 2Y, con 19.42 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 1, con 19.42 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 4Y, con 6.00 ml.*

*Área Total: 116.53 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 50.84 ml*

**SUBLOTE 2Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 3Y, con 17.52 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 1Y, con 19.42 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 4Y y propiedad del estado, con 3.29 ml y 3.31 ml.*

*Área Total: 113.97 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 49.54 ml*

**SUBLOTE 3Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 6.64 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 2, con 12.87 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 2Y, con 17.52 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con propiedad del estado, con 8.11 ml.*

*Área Total: 100.92 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 45.14 ml*

**SUBLOTE 4Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 10.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 1Y y sub lote 2Y, con 9.29 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 5Y, con 10.25 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con propiedad del estado, con 10.04 ml.*

*Área Total: 97.65 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 39.58 ml*

## RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]

### **SUBLOTE 5Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 10.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 4Y, con 10.25 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 6Y, con 11.21 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con propiedad del estado, con 10.05 ml.*

*Área Total: 107.29 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 41.51 ml*

### **SUBLOTE 6Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 10.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 5Y, con 11.21 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 7Y, con 12.17 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con propiedad del estado, con 10.05 ml.*

*Área Total: 116.90 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 43.43 ml*

### **SUBLOTE 7Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 10.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 6Y, con 12.17 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 8Y, con 13.13 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con propiedad del estado, con 10.05 ml.*

*Área Total: 126.52 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 45.35 ml*

### **SUBLOTE 8Y:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 1, con 14.15 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 7Y, con 13.13 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con propiedad del estado, con 14.68 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con propiedad del estado, con 10.10 ml.*

*Área Total: 165.82 m<sup>2</sup>*

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]**

*Perímetro total: 52.06 ml*

**SUBLOTE 1Z:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 2, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 2, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 2Z, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 6Z, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 2Z:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 2, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 1Z, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 3Z, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 6Z, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 3Z:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 2, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 2Z, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 4Z, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 6Z, con 6.00 ml.*

*Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>*

*Perímetro total: 42.00 ml*

**SUBLOTE 4Z:**

*Por el Frente: Colinda con sub lote 2, con 6.00 ml.*

*Por la Derecha: Colinda con sub lote 3Z, con 15.00 ml.*

*Por la Izquierda: Colinda con sub lote 5Z, con 15.00 ml.*

*Por el Fondo: Colinda con sub lote 6Z, con 6.00 ml.*

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]**

Área Total: 90.00 m<sup>2</sup>

Perímetro total: 42.00 ml

**SUBLOTE 5Z:**

Por el Frente: Colinda con sub lote 2, con 16.46 ml.

Por la Derecha: Colinda con sub lote 4Z, con 15.00 ml.

Por la Izquierda: Colinda con propiedad del estado y U.C. 10853, con 4.85 ml, 4.16 ml, 10.93 ml y 4.25 ml.

Área Total : 104.05 m<sup>2</sup>

Perímetro total: 55.65 ml

**SUBLOTE 6Z:**

Por el Frente: Colinda con sub lote 2, con 9.59 ml.

Por la Derecha: Colinda con propiedad de terceros, con 17.14 ml.

Por la Izquierda: Colinda con los sublotes desde 1Z al 4Z, con 24.00 ml.

Por el Fondo: Colinda con U.C. 10853, con 12.88 ml.

Área Total: 212.42 m<sup>2</sup>

Perímetro total: 63.61 ml

**SUBLOTE 1:**

Por el Frente: Colinda con sub lote 1V, sub lote 2, sublotes 3X, 2X, 1X, 4X, 5X, 6X, 3Y, 2Y, 1Y, 4Y, 5Y, 6Y, 7Y y 8Y, con 25.51 ml, 19.91 ml, 9.71 ml, 18.64 ml, 30.00 ml, 18.64 ml, 4.00 ml, 18.64 ml y 73.57 ml.

Por la Derecha: Colinda con propiedad del estado, con 6.66 ml.

Por la Izquierda: Colinda con Lote G, con 6.40 ml.

Por el Fondo: Colinda con Lote I, con 144.56 ml.

Área Total: 1179.30 m<sup>2</sup>

Perímetro total: 376.25 ml

**SUBLOTE 2:**

Por el Frente: Colinda con propiedad de terceros, con 15.41 ml.

Por la Derecha: Colinda con sublotes 6Z, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z y propiedad del estado, con 24.59 ml, 40.46 ml y 11.76 ml.

Por la Izquierda: Colinda con propiedad de terceros. Actualmente (predio inscrito en la partida N° 11176999) y Lote G, con 24.12 ml, 25.75 ml y 8.48 ml.



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000136-2025-MDP/GDTI [59740 - 2]

Por el Fondo: Colinda con sub lote 3Y, sub lote 1, sub lotes 6X, 3X y sub lote 1V, con 46.87 ml, 9.71 ml y 25.73 ml.

Área Total: 1019.14 m<sup>2</sup>

Perímetro total: 232.88 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: 02/09/2025 - 08:55:39

*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/>*

VoBo electrónico de:

- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL  
JESSICA CHEVARRIA MORÁN  
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
29-08-2025 / 15:18:40