



RESOLUCION GERENCIAL N° 000149-2025-MDP/GDTI [54301 - 6]

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

VISTO: El Registro Sisgado N° 54301-0 de fecha 10 de junio del 2025, presentado por Jose Ramos Pisfil Maira, quien solicita Independización de Predio Rústico, e Informe Técnico N° 0000xx-2025-MDP/GDTI-SGDT[54301-4] 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 Sisgado N° 54301-0 de fecha 10 de junio del 2025, suscrito por Jose Ramos Pisfil Maira, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana, respecto al predio ubicado en Área remanente Sector el Rosario - Carrizo / San Pedro inscrito en la P.E.N° 112290235 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Encarnación Pisfil Maira, Jose Ramos Pisfil Maira, Jose Wilmer Pisfil Larios, Manuela Pisfil Chavesta, Maria Elena Pisfil Chavesta, Maria Flor Pisfil Maira, Maria Isabel Pisfil Chavesta, Pedro Pisfil Chavesta, Rosa del Milagro Pisfil Maira, Vicenta Maira Larios, Víctor Manuel Pisfil Maira (Asiento C00001).

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° 000149-2025-MDP/GDTI [54301 - 6]

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[54301-4] 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°11290235, indicando la titularidad a favor de ENCARNACION PISFIL MAIRA, JOSE RAMOS PISFIL MAIRA, JOSE WILMER PISFIL LARIOS, MANUELA PISFIL CHAVESTA, MARIA ELENA PISFIL CHAVESTA, MARIA FLOR PISFIL MAIRA, MARIA ISABEL PISFIL CHAVESTA, PEDRO PISFIL CHAVESTA, ROSA DEL MILAGRO PISFIL MAIRA, VICENTA MAIRA LARIOS y VICTOR MANUEL PISFIL MAIRA.

El administrado adjunta Copia de Escritura Pública de Donación N°285 Notaría Pedro Humberto Reveggino Mustafá de fecha 13 de abril del 2025, donde se suscribe la transferencia de 1,631.26 m2 a favor de CESAR AUGUSTO CUSTODIO PISFIL y MARIA ISABEL PISFIL CHAVESTA y que a su vez CORRESPONDE a la documentación técnica de parte.

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 ENCARNACIÓN PISFIL MAIRA, JOSE RAMOS PISFIL MAIRA, JOSE WILMER PISFIL LARIOS, MANUELA PISFIL CHAVESTA, MARIA ELENA PISFIL CHAVESTA, MARIA FLOR PISFIL MAIRA, MARIA ISABEL PISFIL CHAVESTA, PEDRO PISFIL CHAVESTA, ROSA DEL MILAGRO PISFIL MAIRA, VICENTA MAIRA LARIOS y VICTOR MANUEL PISFIL MAIRA, con el REG.SISG.54301-3.

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°03** del distrito de Pimentel.*

ZONIFICACIÓN:



RESOLUCION GERENCIAL N° 000149-2025-MDP/GDTI [54301 - 6]

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 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), el predio materia de calificación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN 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**, toda vez que respeta la vía denominada **VÍA S/N 30** de clasificación COLECTORA – SECCIÓN C-78, cuya sección in situ corresponde **20.00 ml**.

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.

Son coordenadas in situ: 6°46'56.14"S; 79°53'17.46"O

Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.54301-3

El predio tiene por uso: **PARCIALMENTE** desocupado sin construcción con edificaciones tipo vivienda en su interior, cuyas ubicaciones corresponde a la propuesta de parcelación descrita en la documentación técnica de parte.

DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°415-2025 REG. EXP. N°SGD20250023970 DE FECHA 17 DE MAYO DEL 2025.

ÁREA : 1,631.26 m²

Perímetro : 189.79 ml

ZONIFICACIÓN : **ÁREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) – 54.44%**

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) – 45.56%

VIAS : SECCIÓN C-78: VÍA S/N 30 (COLECTORA) 20.00 ml Lado sur respecto del predio./Tramo Montevideo – Vía S/N 29, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

CONSIDERACIONES:

El administrado adjunta Copia de Escritura Pública de Donación N°285 Notaría Pedro Humberto Reveggino Mustafá de fecha 13 de abril del 2025, donde se suscribe la transferencia de 1,631.26 m² a favor de CESAR AUGUSTO CUSTODIO PISFIL y MARIA ISABEL PISFIL CHAVESTA y que a su vez **CORRESPONDE** a la documentación técnica de parte.

Según el Portal SUNARP en Línea, el predio signado como **AREA REMANENTE SECTOR EL ROSARIO-CARRIZO/SAN PEDRO** inscrito en la P.E. N°11290235 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO**



RESOLUCION GERENCIAL N° 000149-2025-MDP/GDTI [54301 - 6]

DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE la ubicación correspondiente al predio.

El administrado adjunta la Vigencia de Poder de Publicidad N°2025-3432480 de fecha 27/05/2025 así como la Vigencia de Poder de Publicidad N°2025-3357971 de fecha 22/05/2025, donde son facultados para suscribir toda la documentación técnica de parte: **JOSE RAMOS PISFIL MAIRA y MARIA ELENA PISFIL CHAVESTA**, respectivamente, en representación de los 11 cotitulares registrales descritos anteriormente.

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 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 Jose Ramos Pisfil Maira, quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado Área remanente Sector el Rosario - Carrizo / San Pedro inscrito en la P.E.N° 112290235 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgedo N°54301-0 de fecha 10 de junio 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 (10):** ENCARNACION PISFIL MAIRA, JOSE RAMOS PISFIL MAIRA, JOSE WILMER PISFIL LARIOS, MANUELA PISFIL CHAVESTA, MARIA ELENA PISFIL CHAVESTA, MARIA FLOR PISFIL MAIRA, MARIA ISABEL PISFIL CHAVESTA, PEDRO PISFIL CHAVESTA, ROSA DEL MILAGRO PISFIL MAIRA, VICENTA MAIRA LARIOS y VICTOR MANUEL PISFIL MAIRA.
- **Ubicación:** *ÁREA REMANENTE SECTOR EL ROSARIO-CARRIZO/SAN PEDRO, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.*
- **Área:** 16,993.45 m²
- **Linderos y medidas perimétricas**
 - **Frente:** *Colinda con camino carrozable al distrito de Pimentel, con 9 tramos de 8.11, 25.57, 22.23, 19.58, 26.07, 15.23, 3.56, 6.65, 10.45, con un total de 137.45 ml.*
 - **Derecha:** *Con el P.J. Virgen de Fátima, con 6 tramos de 92.93, 15.05, 0.50, 10.25, 8.87 y 31.47, con un total de 158.37 ml.*



RESOLUCION GERENCIAL N° 000149-2025-MDP/GDTI [54301 - 6]

- Izquierda: Con terrenos de cultivo de propiedad de Pedro Pisfil Uchofen, con 8 tramos de 42.88, 10.98, 39.04, 43.96, 32.28, 30.65, 16.61 y 10.32, haciendo un total de 226.72 ml.
- Fondo: Con ampliación del Pueblo Joven Virgen de Fátima, con 4 tramos de 13.19, 15.86, 30.81 y 20.72, haciendo un total de 80.58 ml.

De la Independización:

ÁREA A INDEPENDIZAR

- Área: 1,631.26 m²
- Perímetro: 189.79 ml.
- Linderos y medidas perimétricas:
 - Frente: linda con Camino Carrozable (Ahora Av. Proyectada), en línea Quebrada en 5 tramos y mide 3.70ml., 15.22ml., 3.56ml., 6.65ml. y 10.45ml.
 - Derecha Entrando: Linda con Pasaje 01 del P.J. Virgen de Fátima y área Remanente, en línea Quebrada, en 3 tramos y mide 23.66ml., 18.28ml. y 26.65ml.
 - Izquierda Entrando: Linda con área Remanente en línea Recta y mide 62.62ml.
 - Fondo: Linda con área Remanente en línea Recta y mide 19.00ml.

LOTE REMANENTE

- Área: 15,362.19 m²
- Perímetro: 666.14 ml.
- Linderos y medidas perimétricas:
 - Frente: Linda con CAMINO CARROZABLE (Ahora Av. Proyectada), en línea quebrada en 5 tramos y mide 8.02ml., 25.57ml., 22.23ml., 19.58ml. y 22.38ml.
 - Derecha Entrando: Linda con P.J. Virgen de Fátima y área a independizar N°14 en línea Quebrada en 10 tramos y mide 62.62ml., 19.00ml., 26.65ml., 18.28ml., 7.81ml., 8.87ml., 10.25ml., 0.50ml., 15.05ml. y 92.23ml.
 - Izquierda Entrando: Linda con propiedad de PEDRO PISFIL UCHOFEN, en línea Quebrada en 8 tramos y mide 10.32ml., 16.61ml., 30.65ml., 32.28ml., 43.96ml., 39.04ml., 10.98ml. y 42.68ml.
 - Fondo: Linda con P.J. Virgen de Fátima, en línea quebrada en 4 tramos y mide 20.72ml., 30.81ml., 15.86ml. y 13.19ml.

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, acto provisto de carácter y valor oficial conforme al Art. 5° de la Ley N° 29091.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE

Firmado digitalmente



RESOLUCION GERENCIAL N° 000149-2025-MDP/GDTI [54301 - 6]
RICARDO AUGUSTO ZAPATA LOZADA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso: 10/09/2025 - 09:46:27

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/>