



RESOLUCION GERENCIAL N° 000157-2025-MDP/GDTI [61079 - 2]

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

VISTO: El Registro Sisgado N° 61079-0 de fecha 05 de septiembre del 2025, presentado por Ynocente Pisfil Perleche, quien solicita Independización de Predio Rústico, e Informe Técnico N° 000107-2025-MDP/GDTI-SGDT[61079-1] de fecha 13 de septiembre 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° 61079-0 de fecha 05 de septiembre del 2025, suscrito por Ynocente Pisfil Perleche, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana, respecto al predio ubicado en Ubic. Rur. Valle Chancay / Sector Rosario - El Carrizo / Predio San Valentin inscrito en la P.E.N° 02270445 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Alejandro Pisfil Uchofen, Jose Augusto Pisfil Perleche, Ynocente Pisfil Perleche, Jorge Luis Pisfil Perleche, Hebert Armando Pisfil Perleche, Paula del Pilar Pisfil Perleche y Maria Nicolasa Pisfil Perleche (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° 000157-2025-MDP/GDTI [61079 - 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 90-2025-MDP/GDTI-SGDT[61079-1] de fecha 10 de septiembre del 2025 emitido por Sub Gerencia de Desarrollo Territorial señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°02270445, indicando la titularidad a favor de ALEJANDRO PISFIL UCHOFEN; JOSÉ AUGUSTO PISFIL PERLECHE; YNOCENTE PISFIL PERLECHE; JORGE LUIS PISFIL PERLECHE; HEBERT ARMANDO PISFIL PERLECHE; PAULA DEL PILAR PISFIL PERLECHE y MARÍA NICOLASA PISFIL PERLECHE.

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 ALEJANDRO PISFIL UCHOFEN; JOSÉ AUGUSTO PISFIL PERLECHE; YNOCENTE PISFIL PERLECHE; JORGE LUIS PISFIL PERLECHE; HEBERT ARMANDO PISFIL PERLECHE; PAULA DEL PILAR PISFIL PERLECHE y MARÍA NICOLASA PISFIL PERLECHE, con el REG.SISG.61079-0.

*Vista la Vigencia de Poder de Publicidad N°2025-5773219 de fecha 05/09/2025 es **APODERADO** de todos los cotitulares registrales de la P.E. N°02270445 el Sr. YNOCENTE PISFIL PERLECHE, quien ostenta PODER AMPLIO para promover y suscribir el presente procedimiento administrativo en representación de los mismos.*

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 antecedente administrativo: “EXP.8828-2023 HAB. URB. SAN VALENTIN MODALIDAD B”.

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 de ubica en el **SECTOR CATASTRAL N°02** del distrito de Pimentel.*

ZONIFICACIÓN:

Según el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 ACTUALIZADO



RESOLUCION GERENCIAL N° 000157-2025-MDP/GDTI [61079 - 2]

(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 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022) el predio materia de evaluación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**, toda vez que el predio materia de calificación no afecta la vía denominada VIA S/N 30 de clasificación COLECTORA, cuya sección in situ corresponde 12.00 ml.

El predio materia de calificación **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL** según el Plan Vial del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pimentel 2013-2023 (aprobado mediante la Ordenanza N°020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013)-de vigencia caduca-

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: 622711.60 m E; 9250154.83 m S

Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.61079-0

El predio tiene por uso: **DESOCUPADO SIN CONSTRUCCIÓN** delimitado por cerco perimétrico de palos y alambre de púas en todo tu perímetro.

El predio materia de calificación no cuenta con instalaciones eléctricas ni sanitarias.

El predio materia de calificación se encuentra internamente delimitado en 03 parcelas, cuyas ubicaciones corresponde a la propuesta de parcelación descrita en la documentación técnica de parte

DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°690-2025 REG. EXP. N°20250039156 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2025

ÁREA : 2.50 Ha

Perímetro : 703.74 ml

ZONIFICACIÓN : ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) - 21.42% / ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) - 78.58%

VIAS : SECCION C-78: VIA S/N 30 (Vía Colectora) 20.00 ml Lado Sur respecto del predio. Tramo Montevideo – Calle S/N 33, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

CONSIDERACIONES:

Según el Portal SUNARP en Línea, el predio signado como RUR. VALLE CHANCAY/SECTOR ROSARIO-EL CARRIZO/PREDIO SAN VALENTIN U.C.11910 inscrito en la P.E. N°02270445 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.



RESOLUCION GERENCIAL N° 000157-2025-MDP/GDTI [61079 - 2]

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 Ynocente Pisfil Perleche, quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado Ubic. Rur. Valle Chancay / Sector Rosario - El Carrizo / Predio San Valentin inscrito en la P.E.N° 02270445 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgado N°61079-0 de fecha 05 de septiembre 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 : ALEJANDRO PISFIL UCHOFEN; JOSÉ AUGUSTO PISFIL PERLECHE; YNOCENTE PISFIL PERLECHE; JORGE LUIS PISFIL PERLECHE; HEBERT ARMANDO PISFIL PERLECHE; PAULA DEL PILAR PISFIL PERLECHE y MARÍA NICOLASA PISFIL PERLECHE.*
- *Ubicación: UBIC. RUR. VALLE CHANCAY/SECTOR ROSARIO-EL CARRIZO/PREDIO SAN VALENTIN U.C.11910, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.*
- *Área: 2.50 has*
- *Perímetro: 704.36 ml*
- *Centroide Este: 622903*
- *Centroide Norte: 9250515*

De la Independización:

PREDIO 11910 -1

Área: 9,744.14 m²

Perímetro: 419.51 ml

Linderos y medidas perimétricas



RESOLUCION GERENCIAL N° 000157-2025-MDP/GDTI [61079 - 2]

POR EL NORTE P1 – P2: Colinda con PREDIO 11910 - 3 en línea recta, con 64.40 ml.

POR EL SUR P5 – P12: Colinda con UC 11267 y UC 11243, camino carrozable de por medio, con 156.22 ml (en línea quebrada de 7 tramos de 19.71 ml, 29.23 ml, 23.80 ml, 22.33 ml, 22.01 ml, 15.27 ml y 23.87 ml, con los puntos P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, y P12 respectivamente).

POR EL ESTE P1 – P12: Colinda con PREDIO 11910 – 1, PREDIO 11910 - 2 en línea recta, con 87.31 ml.

POR EL OESTE P5 – P2: Colinda con propiedad de terceros, aportes de calle, con 111.58 ml (en línea quebrada de 3 tramos de 51.84 ml, 50.07 ml, y 9.67 ml, con los puntos P5, P4, P3 y P2 respectivamente).

PREDIO 11910 - 2

Área: 6,961.55 m²

Perímetro: 332.12 ml

Linderos y medidas perimétricas

POR EL NORTE P13 – P17: Colinda con propiedad de terceros, con 102.44 ml (en línea quebrada de 4 tramos de 22.33 ml, 20.69 ml, 42.15 ml y 17.27 con los puntos P13, P14, P15, P16, y P17 respectivamente).

POR EL SUR P18 – P22: Colinda con Predio 11910 – 1, UC 11243, camino carrozable de por medio, con 110.76 ml (en línea quebrada de 4 tramos de 68.10 ml, 2.61 ml, 26.75 ml y 13.30 ml, con los puntos P18, P19, P20, P21 y P22 respectivamente).

POR EL ESTE P13 – P22: Colinda con UC 11915 en línea recta, con 42.90 ml.

POR EL OESTE P17 – P18: Colinda con PREDIO 11910 - 3 en línea recta, con 76.02 ml.

PREDIO 11910 - 3

Área: 8,294.31 m²

Perímetro: 407.59 ml

Linderos y medidas perimétricas

POR EL NORTE P17 – P26: Colinda con propiedad de terceros, aporte de calle, con 123.11 ml (en línea quebrada de 3 tramos de 12.40 ml, 58.37 ml y 52.34 con los puntos P17, P24, P25, y P26 respectivamente).

POR EL SUR P18 – P2: Colinda con Predio 11910 - 1, con 83.61 ml (en línea quebrada de 2 tramos de 19.21 ml y 64.40 ml, con los puntos P18, P1, y P2 respectivamente).

POR EL ESTE P17 – P18: Colinda con PREDIO 11910 - 2 en línea recta, con 76.02 ml.

POR EL OESTE P2 – P26: Colinda con propiedad de terceros, aporte de calle, con 125.85 ml (en línea quebrada de 3 tramos de 71.19 ml, 29.74 ml, y 23.92 ml, con los puntos P2, P28, P27 y P26 respectivamente).

(Cabe mencionar que en el Predio 11910 -3 permite estar dentro del margen de tolerancia catastral para predios rurales, según Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC "Tolerancias Catastrales Registrales" y aprobada



RESOLUCION GERENCIAL N° 000157-2025-MDP/GDTI [61079 - 2]

con Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC).

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
RICARDO AUGUSTO ZAPATA LOZADA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso: 17/09/2025 - 16:24:52

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/>