



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

Id seguridad: 218890

Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana

Pimentel 24 septiembre 2025

RESOLUCION GERENCIAL N° 000167-2025-MDP/GDTI [61460 - 2]

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

VISTO: El Registro Sisgedo N° 61460-0 de fecha 10 de septiembre del 2025, presentado por Manuel Fossati, quien solicita Independización de Predio Rústico, e Informe Técnico N° 000131-2025-MDP/GDTI-SGDT[61460-1] de fecha 24 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 Sisgedo N° N° 61460-0 de fecha 10 de septiembre del 2025, suscrito por Manuel Fossati quien actúa como Gerente Comercial de Murano Investment SAC conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia de la P.E.N° 14217821 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana, respecto al predio ubicado en Predio 116813-ABCEHI Sector Juan Odoy / Valle Chancay - Lambayeque inscrito en la P.E.N° 11371739 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Murano Investment SAC (Asiento C0002).

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,

RESOLUCION GERENCIAL N° 000167-2025-MDP/GDTI [61460 - 2]

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° 000131-2025-MDP/GDTI-SGDT[61460-1] de fecha 24 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°11371739, indicando la titularidad a favor de MURANO INVESTMENT 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 MURANO INVESTMENT S.A.C, con el REG.SISG.61460-0.

DE LA BASE GRÁFICA:

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 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 **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, **PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**, toda vez que se encuentra*

RESOLUCION GERENCIAL N° 000167-2025-MDP/GDTI [61460 - 2]

parcialmente sobre la vía denominada VIA S/N 39 de clasificación COLECTORA, cuya sección corresponde 30.00 ml.

Visto el Informe Técnico Legal N°64-2025-VIVIENDA/VMVU-DUDU-LPG-VMZ suscrito por Luis Alejandro Ponce Gambini en su calidad de Coordinador Técnico DUDU así como por Virginia Jesús Meza Zambrano en su calidad de Especialista Legal en Normas Urbanísticas DUDU de fecha 28 de agosto del 2025, donde se suscribe:

“Artículo 47 – Horizonte de Planeamiento del PDU 47.1. El horizonte de planeamiento del PDU es de largo plazo hasta diez años, con previsiones para el mediano plazo hasta cinco años y de corto plazo hasta dos años. 47.2. el PDU se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se actualice o se apruebe uno nuevo.”

“Artículo 37 – Vigencia del PDU El horizonte del planeamiento del PDU es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo hasta cinco (05) años y de corto plazo hasta dos (02) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se aprueba el PDU que lo actualiza. Asimismo, concluye su vigencia, cuando se aprueban los aspectos técnicos complementarios que lo modifican.”

En el presente caso, el predio materia de calificación **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), toda vez que se encuentra parcialmente sobre:

- **VIA COLECTORA VIA DISTRITAL (Sección vial propuesta de 46.00 ml) – SECCIÓN D-D**
- **VIA PRINCIPAL 2 NORTE – SUR (Sección vial propuesta de 29.00 ml) – SECCIÓN 5A-5A**

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: 622180.22 m E; 9245146.64 m S

Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.61460-0

El predio no cuenta con servicios básicos.

El predio tiene por uso: terreno desocupado sin construcción.

DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°704-2023 DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

ÁREA : 88,827.09 m²

Perímetro : 1,959.87 ml

ZONIFICACION : ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

VIAS : SECCION C-85: 00 ml vía colectora S/N 39 Lado Este del predio. Tramo prolongación Av. El Campesino-Vía S/N11 La vía atraviesa el predio en sentido noreste hacia el sureste, según Sistema

RESOLUCION GERENCIAL N° 000167-2025-MDP/GDTI [61460 - 2]

Metropolitano PDM-CH-L-2022-2032

CONSIDERACIONES:

Se deja constancia que, el predio RUR. PREDIO 116813-ABCEHI SECTOR JUAN ODOY VALLE CHANCAY-LAMBAYEQUE inscrito en la P.E. N°11371739 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.

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 Manuel Fossati quien actúa como Gerente Comercial de Murano Investment SAC conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia de la P.E.N° 14217821 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado Predio 116813-ABCEHI Sector Juan Odoy / Valle Chancay - Lambayeque inscrito en la P.E.N° 11371739 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgado N°61460-0 de fecha 10 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: MURANO INVESTMENT S.A.C.

Ubicación: UBIC. RUR. PREDIO 116813-ABCEHI SECTOR JUAN ODOY VALLE CHANCAY-LAMBAYEQUE, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

Área: 88,827.09 m².

Perímetro: 1,959.87 ml.

Linderos y medidas perimétricas

- Norte: Colinda con propiedad de terceros, en línea quebrada, vértices del 10 al 77, con una longitud de 757.30 ml.
- Sur: Colinda con propiedad de terceros, en línea quebrada, vértices del 82 al 1, con una longitud de 837.60 ml.

RESOLUCION GERENCIAL N° 000167-2025-MDP/GDTI [61460 - 2]

- Este: Colinda con propiedad de terceros, en línea quebrada, vértices del 77 a, 82, con una longitud de 132.94 ml.
- Oeste: Colinda con propiedad de terceros, en línea quebrada, vértices del 1 al 10, con una longitud de 232.03 ml.

De la Independización:**SUB LOTE 01**

Área: 31,034.09 m²

Perímetro: 825.61 ml.

Linderos y medidas:

Norte: Con propiedad privada de terceros, midiendo en línea quebrada 243.85 ml.

Sur: Con propiedad de terceros, midiendo en línea quebrada 315.85 ml.

Este: Con propiedad privada de terceros, midiendo en línea quebrada 132.95 ml.

Oeste: Con el Sub Lote 02, midiendo en línea quebrada 132.96 ml.

SUB LOTE 02

Área: 24,138.70 m²

Perímetro: 927.99 ml.

Linderos y medidas:

Norte: Con propiedad privada de terceros, midiendo en línea quebrada 306.45 ml.

Sur: Con propiedad de terceros, midiendo en línea quebrada 315.36 ml.

Este: Con Sub Lote 01, midiendo en línea quebrada 132.96 ml.

Oeste: Con propiedad privada de terceros, midiendo en línea quebrada 173.22 ml.

SUB LOTE 03

Área: 33,654.29 m²

Perímetro: 818.64 ml.

Linderos y medidas:

Norte: Con propiedad privada de terceros, midiendo en línea quebrada 168.80 ml.

Sur: Con propiedad de terceros, midiendo en línea quebrada 206.38 ml.

Este: Con Sub Lote 02, midiendo en línea quebrada 211.43 ml.

Oeste: Con propiedad privada de terceros, midiendo en línea quebrada 232.03 ml.



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCION GERENCIAL N° 000167-2025-MDP/GDTI [61460 - 2]

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: 24/09/2025 - 11:23:49

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/>