Firmado digitalmente por ZAPATA LOZADA RICARDO AUGUSTO FIR 42530287 hard
Unidad: GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Cargo: GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso:25/09/2025 - 14:46:01
Id seguridad: 219478

Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana

Pimentel 25 septiembre 2025

RESOLUCION GERENCIAL N° 000172-2025-MDP/GDTI [59561 - 2]

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

VISTO: El Registro Sisgedo N° 59561-0 de fecha 19 de agosto del 2025, presentado por John Henry Diaz Rivera, quien solicita Independización de Predio Rústico, e Informe Técnico N° 000138-2025-MDP/GDTI-SGDT[59561-1] de fecha 25 de septiembre del 2025 emitido por Sub Gerencia de Desarrollo Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 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 73º 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° 59561-0 de fecha 19 de agosto del 2025, suscrito por John Henry Diaz Rivera, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana, respecto al predio ubicado en Ubic. Rur. Parcela del Predio San Andres inscrito en la P.E.N° 02199202 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Dolores Barrera de Morales.

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 Nº 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.

Asimismo, la Norma GH. 010, en su artículo 5 agrega que “la independización de terrenos rústicos, o

RESOLUCION GERENCIAL N° 000172-2025-MDP/GDTI [59561 - 2]

parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea."

Que, mediante Informe Técnico N° 000138-2025-MDP/GDTI-SGDT[59561-1] de fecha 25 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°02199202, indicando la titularidad a favor de DOLORES BARRERA DE MORALES.

El administrado adjunta Copia de Escritura Pública N°3008 Notaría Welti Isabel Alvarado Quijano de fecha 31 de octubre del 2012 indicando la titularidad del predio materia de independización a favor de JOHN HENRY DIAZ RIVERA.

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 JOHN HENRY DIAZ RIVERA, con el REG.SISG59561-0.

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 no presenta 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 una zona sin categorización catastral.

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 (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.

RESOLUCION GERENCIAL N° 000172-2025-MDP/GDTI [59561 - 2]

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.

El predio materia de análisis no cuenta con servicios básicos.

Son coordenadas in situ: 620886.79 m E; 9245654.60 m S

Se pudo realizar las tomas fotográficas sin ningún inconveniente.

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

Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.59561-0

El uso actual del predio es DESOCUPADO SIN CONSTRUCCIÓN, delimitado por un cerco de palos y alambre de púas en todo su perímetro.

DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°533-2025 REG. EXP. N°SGD20250029399 DE FECHA 19 DE JUNIO DEL 2025

ÁREA : 321.60 m2

Perímetro : 94.60 ml

ZONIFICACIÓN : ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

VIAS : SIN VÍAS, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

CONSIDERACIONES:

Vista la copia literal de la P.E. N°02199202 materia de calificación, se deja constancia que la ubicación del predio materia de evaluación **CUENTA CON BASE GRÁFICA REGISTRAL (BGR)** que corresponde a la ubicación del mismo, así consta en el Portal SUNARP en Línea – Publicidad Registral en Línea, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.

Vista la Resolución N°458-2016-SUNARP-TR-A del Tribunal Registral: *"Conforme a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de Predios para* ***proceder a la independización de un predio en la que no sea posible establecer el área remanente, bastará con presentar el plano y memoria descriptiva del área materia de independización visado por verificador responsable.*** *Es el área de catastro la competente para determinar la imposibilidad de establecer el área remanente y en consecuencia, la competente para determinar la procedencia de la aplicación de esta disposición que faculta al interesado omitir la presentación de la documentación técnica relativa al área remanente*", **por lo tanto, la presente solicitud resulta atendible por acogerse a dicha disposición complementaria y final.**

Se deja constancia que la presente independización presenta un antecedente procedente descrito en la Copia de Resolución de Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural N°107-2022-MDP/GIDUR de fecha 19 de abril del 2022.

Por lo descrito la Sub Gerencia, evaluó la información presentada y en concordancia a: La ordenanza

RESOLUCION GERENCIAL N° 000172-2025-MDP/GDTI [59561 - 2]

Municipal que aprueba el TUPA, el D.S. Nº029-2019-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 John Henry Diaz Rivera, quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado Ubic. Rur. Parcela del Predio San Andres inscrito en la P.E.N° 02199202 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante registro sisgedo Nº59561-0 de fecha 19 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: DOLORES BARRERA DE MORALES.

Ubicación: UBIC. RUR. PARCELA DEL PREDIO SAN ANDRÉS, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque

De la Independización:

LOTE B

- ÁREA: 321.60 m2
- Linderos y medidas perimétricas
  - Norte: Colinda con propiedad de Manuela Mora Larios, con 40.20 ml.
  - Sur: Colinda con parte de la misma P.E. N°02199202, con 38.40 ml.
  - Este: Colinda con propiedad de Inversiones Trebol House SAC (en intermedio un camino carrozable), con 8.00 ml.
  - Oeste : Colinda con propiedad de terceros, con 8.00 ml.

Revisada la partida del predio matriz no se puede determinar su área remanente, acogiéndose la presente independización a la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

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

RESOLUCION GERENCIAL N° 000172-2025-MDP/GDTI [59561 - 2]

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: 25/09/2025 - 14:46:01

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/