



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000037-2025-MDP/GDTI-SGDT [36257 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgedo N° 36257-0 de fecha 11 de noviembre del 2024 suscrito por Mauro Quicio Loconi, quien solicita Independización de Predio Rústico, el Informe Técnico N° 059-2025-JLLD de fecha 28 de enero del 2025.

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 sub-divisiones e independizaciones de los predios de su jurisdicción.

Que, de acuerdo al Reglamento de Organización Y Funciones ROF-2021, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°017-2021-MDP-A, de fecha 20 de diciembre del 2021, artículo 83°, una de las funciones de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, es otorgar autorizaciones, derechos y licencias para habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, espectáculos públicos, ubicación de avisos publicitarios y propaganda política, así como construcción de estaciones radioeléctricas y tendido de cables de cualquier naturaleza.

Que, mediante Reg. Sisgedo N° 36257-0 de fecha 11 de noviembre del 2024 suscrito por Mauro Quicio Loconi, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Ubic. Rur. Fundo La Joyita, inscrita en la P.E.N° 02192244 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, cuya titularidad registral ostenta Sebastiana Uchofen Seclen, Manuel Quicio Uchofen, Mariela De Los Santos Quicio Uchofen, Gloria Maritza Quicio Uchofen, Luis Alberto Quicio Uchofen, Cesar Augusto Quicio Uchofen, Juan Jesus Quicio Uchofen, Marleny Quicio Uchofen, Isidro Quicio Loconi, Mauro Quicio Loconi, Dionisio Quicio Loconi, Genaro Quicio Loconi, Maria Quicio Loconi, Carmen Rosa De La Cruz Quicio, Ricardo Mora Quicio, Daniel Mora Quicio Y Marcela Mora Quicio.

Que, mediante Informe Técnico N° 059-2025-JLLD de fecha 28 de enero del 2025, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado Copia Literal de la P.E. N°02192244, indicando la titularidad a favor de SEBASTIANA UCHOFEN SECLEN, MANUEL QUICIO UCHOFEN, MARIELA DE LOS SANTOS QUICIO UCHOFEN, GLORIA MARITZA QUICIO UCHOFEN, LUIS ALBERTO QUICIO UCHOFEN, CESAR AUGUSTO QUICIO UCHOFEN, JUAN JESUS QUICIO UCHOFEN, MARLENY QUICIO UCHOFEN, ISIDRO QUICIO LOCONI, MAURO QUICIO LOCONI, DIONISIO QUICIO LOCONI, GENARO QUICIO LOCONI, MARIA QUICIO LOCONI, CARMEN ROSA DE LA CRUZ QUICIO, RICARDO MORA QUICIO, DANIEL MORA QUICIO y MARCELA MORA QUICIO.
- 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 SEBASTIANA UCHOFEN SECLEN, MANUEL QUICIO UCHOFEN, MARIELA DE LOS SANTOS QUICIO UCHOFEN, GLORIA MARITZA QUICIO UCHOFEN, LUIS ALBERTO QUICIO UCHOFEN, CESAR AUGUSTO QUICIO UCHOFEN, JUAN JESUS QUICIO UCHOFEN, MARLENY QUICIO UCHOFEN, ISIDRO QUICIO LOCONI, MAURO QUICIO LOCONI, DIONISIO QUICIO LOCONI, GENARO QUICIO LOCONI, MARIA QUICIO LOCONI, CARMEN ROSA DE LA CRUZ QUICIO, RICARDO MORA QUICIO, DANIEL MORA QUICIO y MARCELA MORA QUICIO, con el REG.SISG.36257-0.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000037-2025-MDP/GDTI-SGDT [36257 - 1]

DE LA INSPECCION:

- *El predio se ubica dentro de la jurisdicción de Pimentel.*
- *El predio materia de análisis cuenta con servicios eléctricos.*
- *Son coordenadas in situ: -6.801911°; -79.877918°*
- *Debido a la extensión superficial del predio no se pudieron realizar las medidas perimétricas del predio.*
- *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.36257-0*
- *El uso actual del predio es PARCIALMENTE DESOCUPADO SIN CONSTRUCCIÓN, con edificaciones tipo viviendas inscritas en el área materia de calificación y que corresponden a las parcelas resultantes (15 sub lotes) de la propuesta de independización suscrita en la documentación técnica de parte.*

DE LA BASE GRÁFICA QUE OPERA EN LA PRESENTE SUBGERENCIA:

- 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 el **SECTOR CATASTRAL N°09** del distrito de Pimentel.

ZONIFICACIÓN:

- Según el 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) la zonificación corresponde 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 calificación, **NO PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**.

CONSIDERACIONES:

- Según el Servicio de Visualización de la Base Gráfica Registral de SUNARP, el predio signado como RUR. VALLE CHANCAY-LAMBAYEQUE/SECTOR LA GARITA/SAN MARCOS U.C.114840 inscrito en la P.E. N°11148168 cuenta con un polígono inscrito a dicha partida electrónica que cuenta con un área de 12,993.34 m², **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000037-2025-MDP/GDTI-SGDT [36257 - 1]

DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°481-2023 REG. DOC. N°1341321-2023 REG. EXP. N°589806-2023 DE FECHA 03 DE AGOSTO DEL 2023

- **ÁREA** : 15,557.40 m²
- **Perímetro** : 604.71 ml
- **ZONIFICACION** :
 - **ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)**
 - **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**
- **VIAS** : SECCION C-15A: 60.00 ml, LA 773 (Vía Colectora): Lado Sur respecto al predio. Tramo Carretera Chiclayo a Pimentel – Autopista El Sol, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

Que, la presente 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**.

Estando a lo actuado y, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°27972, la Ordenanza Municipal N.º 017-2021-MDP/A, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de Pimentel;

SE RESUELVE:

ARTICULO 1o.- DECLARAR PROCEDENTE, lo solicitado por Mauro Quicio Loconi, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en Ubic. Rur. Fundo La Joyita, inscrita en la P.E.N° 02192244 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgado N° 36257-0 de fecha 11 de noviembre del 2024, en virtud a los argumentos técnicos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO 2o.- AUTORIZAR la INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana conforme se detalla a continuación:

a. DEL PREDIO MATRIZ:

- Titular: Sebastiana Uchofen Seclen, Manuel Quicio Uchofen, Mariela De Los Santos Quicio Uchofen, Gloria Maritza Quicio Uchofen, Luis Alberto Quicio Uchofen, Cesar Augusto Quicio Uchofen, Juan Jesus Quicio Uchofen, Marleny Quicio Uchofen, Isidro Quicio Loconi, Mauro Quicio Loconi, Dionisio Quicio Loconi, Genaro Quicio Loconi, María Quicio Loconi, Carmen Rosa De La Cruz Quicio, Ricardo Mora Quicio, Daniel Mora Quicio Y Marcela Mora Quicio.
- Ubicación: UBIC. RUR. FUNDO JOYITA, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 1.55574 Has.
- Perímetro: 604.71 ml.
- **Linderos y medidas perimétricas**
 - Norte: Colinda con propiedad de Parque del Norte S.A., en línea quebrada de 04 tramos, desde el vértice P1 al vértice P5, cuyos tramos son las rectas (P1-P2), (P2-P3), (P3-P4) y (P4-P5); que miden 17.48, 59.85, 47.86 y 20.02 ml respectivamente, haciendo una longitud total igual a 145.21 ml.
 - Sur: Colinda con la Unidad Catastral N°11002, de Sucesión Hnos. Quicio Loconi, estando de por medio el Dren 3100 y camino vecinal, en línea quebrada de 04 tramos, desde el vértice P13 al vértice P17, cuyos tramos son las rectas (P13-P14), (P14-P15), (P15-P16), (P16-P17); que miden 167.75, 1.20, 15.56 y 3.37 ml respectivamente; haciendo una longitud total igual a 187.88 ml.
 - Este: Colinda con la Unidad Catastral N°130081, de propiedad de Luis Peralta Cueva, en línea quebrada de 8 tramos, desde el vértice P5 al vértice P13, cuyos



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000037-2025-MDP/GDTI-SGDT [36257 - 1]

tramos son las rectas (P5-P6), (P6-P7), (P7-P8), (P8-P9), (P9-P10), (P11-P12), (P12-P13); que miden 5.03, 14.82, 9.48, 11.23, 10.69, 9.33, 11.84 y 12.56 ml respectivamente; haciendo una longitud total igual a 84.98 ml.

- Oeste: Colinda con las Unidades Catastrales N°11001 y 82666, de propiedad de Antonio Zelada Ordoñez, en línea quebrada de 17 tramos, desde el vértice P17 al vértice P1, cuyos tramos son las rectas (P17-P18), (P18-P19), (P19-P20), (P20-P21), (P21-P22), (P22-P23), (P23-P24), (P24-P25), (P25-P26), (P26-P27), (P27-P28), (P28-P29), (P29-P30), (P30-P31), (P31-P32), (P32-P33), (P33-P1); que miden 4.79, 9.16, 9.51, 10.15, 11.03, 20.96, 7.34, 9.52, 21.56, 7.96, 8.99, 7.02, 6.31, 6.06, 15.28, 9.25 y 21.75 ml, respectivamente; haciendo una longitud total igual a 186.64 ml.

b. DE LA INDEPENDIZACIÓN: LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS.

- Sub Lote 01 con un área de 580.76 m².
- Sub Lote 02 con un área de 380.90 m².
- Sub Lote 03 con un área de 651.37 m².
- Sub Lote 04 con un área de 623.25 m².
- Sub Lote 05 con un área de 553.17 m².
- Sub Lote 06 con un área de 584.94 m².
- Sub Lote 07 con un área de 220.88 m².
- Sub Lote 08 con un área de 6,418.28 m².
- Sub Lote 09 con un área de 755.17 m².
- Sub Lote 10 con un área de 826.63 m².
- Sub Lote 11 con un área de 550.03 m².
- Sub Lote 12 con un área de 506.52 m².
- Sub Lote 13 con un área de 749.66 m².
- Sub Lote 14 con un área de 484.64 m².
- Sub Lote 15 con un área de 1,671.22 m².

ARTICULO 3o.- APROBAR las características de 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, los cuales se encuentran debidamente visados y firmados por la Subgerencia de Desarrollo Territorial.

ARTICULO 4o.- DEJAR CONSTANCIA que el proceso de convertir un terreno de condición registral RUSTICO/ERIAZO en URBANO es el procedimiento de Habilitación Urbana, conforme al Art. 16° del D.S.N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, por lo que, en el presente acto, el predio mantiene la calidad de RÚSTICO.

ARTICULO 5o.- AUTORIZAR la inscripción del presente acto resolutivo en la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo - SUNARP.

ARTICULO 6o.- NOTIFICAR la presente resolución a la Gerencia de Administración Tributaria para la debida actualización en el registro de predios a fin de gestionar la recaudación de los tributos municipales e impuesto predial de ser el caso.

ARTICULO 7o.- 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 Y COMUNÍQUESE.

JCHM/jacg



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000037-2025-MDP/GDTI-SGDT [36257 - 1]

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 24/02/2025 - 08:21:31

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/>