



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000041-2024-MDP/GDTI-SGDT [21931 - 1]

### LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

#### VISTO:

El Reg. Sisgado N° 21931-0 de fecha 23 de mayo del 2024, suscrito por la Sra. Elena de Los Milagros Horna Diez quien actúa en representación de Constructora y Promotora ARQCONSA SAC, quien solicita Independización de Predio Rústico, y el Informe Técnico N° 341-2024-JLLD de fecha 31 de mayo del 2024.

#### **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. Sisgado N° 21931-0 de fecha 23 de mayo del 2024, suscrito por la Sra. Elena de Los Milagros Horna Diez quien actúa en representación de Constructora y Promotora ARQCONSA SAC conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia con Código de Verificación N° 49551593 de la P.E.N° 11056080, solicita Independización de Predio Rústico del predio ubicado en Ubic. Rur. Lote de Terreno N 2, inscrito en la P.E.N° 02024381 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

Que, mediante Informe Técnico N° 341-2024-JLLD de fecha 31 de mayo del 2024, señala:

#### **DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**

- El administrado adjunta Copia Literal de la P.E. N°02024381 , indicando la titularidad a favor de WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO; MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO; ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN; GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER; GRACIELA ZOEGER KULJEVAN; NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN; OTTO CHRYSYTIAN ZOEGER KULJEVAN; VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN; CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO; KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO; LORELEI ZOEGER BOGGIANO y MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA.
- El administrado adjunta Copia de Testimonio de Compraventa N°107 Kardex 23398 Minuta 105 Notaría Segundo Alfredo Santa Cruz Vera de fecha 09 de enero del 2024, el cual señala como compradores de 1,554.33 m2 a: **CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC**, comprobando así el correcto tracto sucesivo del predio materia de calificación.
- 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 **CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC**, con el REG.SISG.21931-0.

**DE LA INSPECCION: De fecha 28/05/2024**



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000041-2024-MDP/GDTI-SGDT [21931 - 1]

- La ubicación del predio a independizar CORRESPONDEN a las descritas en la memoria descriptiva y planos de la documentación técnica
- La zona visitada cuenta con tendido de redes eléctricas y sanitarias.
- El predio tiene por uso: Terreno desocupado sin construcción delimitado por cerco perimétrico.
- El predio colinda con la Hab. Urb. aprobada "Parque Sol"

### 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 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.
- **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), se informa que el predio materia de calificación se encuentra predominantemente en: 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.**

**DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS:** CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°275-2024 REG. DOC. N°1539998-2024 REG. EXP. N°658681-2024 MPCH DE FECHA 16 DE MAYO DEL 2024

- **ÁREA :** 420.96 m<sup>2</sup>
- **Perímetro :** 88.80 ml
- **ZONIFICACION :** ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)
- **VIAS :** Según Sistema Vial Metropolitano – PDM-CH-L-2022-2032, SECCION C 35 (32.00-37.00 m) Ca. Juan Velasco / **CLASIFICACION:** COLECTORA / **TRAMO:** LA 770 – Carretera Chiclayo Pimentel.
- **Predio sin dotación de servicios básicos domiciliarios al 100% (agua, desagüe, energía eléctrica, pistas y veredas)**
- **REGLAMENTACIÓN:** El proceso para convertir un terreno de condición registral rústico/eriazos 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.**

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 la Sra. Elena de Los Milagros Horna Diez



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000041-2024-MDP/GDTI-SGDT [21931 - 1]

quien actúa en representación de Constructora y Promotora ARQCONSA SAC conforme lo acredita con el Certificado de Vigencia con Código de Verificación N° 49551593 de la P.E.N° 11056080 , quien solicita INDEPENDIZACION DE PREDIO RÚSTICO del predio signado como Ubic. Rur. Lote de Terreno N 2, inscrito en la P.E.N° 02024381 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo , solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 21931-0 de fecha 23 de mayo del 2024, en virtud a los argumentos técnicos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

### **1. DEL PREDIO MATRIZ:**

- COPIA LITERAL DE LA P.E. N°02024381 (ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO)
- Titular: WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO; MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO; ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN; GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER; GRACIELA ZOEGER KULJEVAN; NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN; OTTO CHRYSTIAN ZOEGER KULJEVAN; VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN; CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO; KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO; LORELEI ZOEGER BOGGIANO y MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA.
- Ubicación: UBIC. RUR. LOTE DE TERRENO N°2, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 60,524.00 m2 (101,000.00 m2 – 40,476.00 m2 inscrito en la P.E. N°11401047).
- **Linderos y medidas perimétricas**
  - Norte: Con el lote Tres de propiedad del Sr. Carlos Zoeger.
  - Sur: Con el lote número Uno de propiedad del Sr. Herman Zoeger S.
  - Este: Con el fundo Las Pampas de Pimentel.
  - Oeste: Con la carretera a la Internacional Petroleum.

### **2. TESTIMONIO DE COMPRAVENTA:**

- **COMPRAVENTA N°107 KARDEX 23398 MINUTA 105 NOTARÍA SEGUNDO ALFREDO SANTA CRUZ VERA DE FECHA 09 DE ENERO DEL 2024**
- Vendedor: WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO; MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO; ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN; GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER; GRACIELA ZOEGER KULJEVAN; NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN; OTTO CHRYSTIAN ZOEGER KULJEVAN; VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN; CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO; KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO; LORELEI ZOEGER BOGGIANO y MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA.
- Comprador: **CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC**
- Ubicación: INMUEBLE UBICADO EN PAMPAS DE PIMENTEL, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 420.9632 m2.
- Perímetro: 88.8123 ml.
- **Linderos y medidas perimétricas**
  - Frente: Del vértice P01 al P02, colinda en línea recta con la vía de servicio (acequia), y mide 15.96 ml.
  - Sur: Del vértice P03 al P05, colinda en dos tramos con la Habilitación Urbana “Parque Sol” y propietario de terceros, midiendo 15.5 ml y 7.17 ml respectivamente.
  - Este: Del vértice P02 al P03, colinda en línea recta con propiedad de terceros, midiendo 23.69 ml.
  - Oeste: Del vértice P05 al P01, colinda en línea recta (4 tramos) con la Habilitación Urbana “Parque Sol”, midiendo 9.92 ml, 9.22 ml, 4.57 ml 2.80 ml, respectivamente.

**3. DE LA INDEPENDIZACION:** El administrado se acoge 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, suscrito en la Resolución



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000041-2024-MDP/GDTI-SGDT [21931 - 1]

N°458-2016-SUNARP-TR-A de fecha 05 de agosto del 2016.

- Área: 420.9632 m<sup>2</sup>
- Perímetro: 88.83 ml.
- **Linderos y medidas perimétricas**
  - Frente: Del vértice P01 al P02, colinda en línea recta con la vía de servicio (acequia), y mide 15.96 ml.
  - Sur: Del vértice P03 al P05, colinda en dos tramos con la Habilitación Urbana "Parque Sol" y propietario de terceros, midiendo 15.5 ml y 7.17 ml respectivamente.
  - Este: Del vértice P02 al P03, colinda en línea recta con propiedad de terceros, midiendo 23.69 ml.
  - Oeste: Del vértice P05 al P01, colinda en línea recta (4 tramos) con la Habilitación Urbana "Parque Sol", midiendo 9.92 ml, 9.22 ml, 4.57 ml 2.80 ml, respectivamente.

**ARTICULO 3o.- APROBAR** las características de la INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en área de expansión urbana de acuerdo a lo indicado en el FUUH 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.- AUTORIZAR** la inscripción del presente acto resolutivo en la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo - SUNARP.

**ARTICULO 5o.- 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 6o.- NOTIFICAR** la presente resolución conforme a Ley; y, publicarla en el Portal Institucional [www.munipimentel.gob.pe](http://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

Firmado digitalmente  
JESSICA CHEVARRIA MORÁN  
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
Fecha y hora de proceso: 06/06/2024 - 16:37:59

*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/>*