



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000072-2025-MDP/GDTI-SGDT [50129 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 50129-0 de fecha 14 de abril del 2025 suscrito por José del Carmen Seclen Contreras quien solicita Independización de Predio Rústico, el Informe Técnico N° 276-2025-JLLD de fecha 21 de abril 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. Sisgado N° 50129-0 de fecha 14 de abril del 2025 suscrito por José del Carmen Seclen Contreras, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Ubic. Rur. Sector Juan Godoy Valle Chancay Lambayeque Predio el Potrero, inscrita en la P.E.N° 11079798 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo.

Que, mediante Informe Técnico N° 276-2025-JLLD de fecha 21 de abril del 2025, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado Copia Literal de la P.E. N°11079798, indicando la titularidad a favor de JOSE DEL CARMEN SECLEN CONTRERAS, FELIPA PISCOYA CUSTODIO, LUCY NANCY FALEN NEPO, EDILBERTO CHILON AVELLANEDA, VIVIANA ARACELY FALEN NEPO, LUIS ENRIQUE SECLEN NEPO, CARLOS ALBERTO SECLEN NEPO, LAURA DEL PILAR SECLEN PISCOYA y DANIEL SECLEN CONTRERAS.
- 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 JOSE DEL CARMEN SECLEN CONTRERAS, FELIPA PISCOYA CUSTODIO, LUCY NANCY FALEN NEPO, EDILBERTO CHILON AVELLANEDA, VIVIANA ARACELY FALEN NEPO, LUIS ENRIQUE SECLEN NEPO, CARLOS ALBERTO SECLEN NEPO, LAURA DEL PILAR SECLEN PISCOYA y DANIEL SECLEN CONTRERAS, con el REG.SISG.50129-0.

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°48'54.10"S; 79°53'45.85"O*
- *Debido a la extensión superficial del predio no se pudieron realizar las medidas perimétricas del*

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000072-2025-MDP/GDTI-SGDT [50129 - 1]

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.50129-0
- 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 (03 parcelas) 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 una zona donde no existe sectorización catastral.

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 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**.
- El predio materia de calificación no afecta la vía denominada LA 773 de clasificación COLECTORA, cuya sección in situ corresponde 30.00 ml.

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 153-2025 REG. EXP. N°SGD20250007517 DE FECHA 21 DE FEBRERO DEL 2025:

- Área:3.8769 ha.
- Perímetro: 1,105.27 ml
- Zonificación: Zona de Residencial Media (RDM), Zona de Comercio Zonal (CZ).
- Vías: SECCION C-15A: LA 773 (Colectora) 60.00 ml Lado Norte respecto del predio / Tramo Carretera Chiclayo Pimentel – Autopista del Sol (Sin Habilitación Urbana), según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

CONSIDERACIONES:

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000072-2025-MDP/GDTI-SGDT [50129 - 1]

- Según el Portal SUNARP en Línea, el predio UBIC. RUR. SECTOR JUAN ODOY VALLE CHANCAY LAMBAYEQUE PREDIO EL POTRERO U.C.11052 inscrito en la P.E. N°11079798 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.
- Vista la declaración jurada del impuesto predial año 2024 de parte, se cumple con informar que el predio signado como UC 11052 corresponde al predio materia de calificación y es contribuyente: JOSE DEL CARMEN SECLÉN CONTRERAS y esposa.
- El predio UBIC. UBIC. RUR. SECTOR JUAN ODOY VALLE CHANCAY LAMBAYEQUE PREDIO EL POTRERO U.C.11052 inscrito en la P.E. N°11079798 materia de calificación **NO SE ENCUENTRA AFECTADO** por la sección de Camino para operación, mantenimiento y vigilancia de los Canales y Drenes del Sector Hidráulico Menor Chancay Lambayeque, en específico el Dren de Primer Orden 3100 (5.00 ml de ancho más 4.00 ml de escombreras), toda vez que se encuentra fuera de esta afectación.
- Se deja constancia que las parcelas resultantes suscritas en la documentación técnica de parte **corresponden a la realidad física del predio matriz**, toda vez que cada uno de los mismos presenta individualización espacial y estructural (viviendas consolidadas en la Parcela UC 11052-B; vivienda unifamiliar en la Parcela UC 11052-C y terreno agrícola delimitado por camino en la Parcela UC 11052-A), tal y como consta en la inspección de campo de fecha 21/04/2024.

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 José del Carmen Seclén Contreras, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del Predio Ubic. Rur. Sector Juan Godoy Valle Chancay Lambayeque Predio el Potrero, inscrita en la P.E.N° 11079798 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgado N° 50129-0 de fecha 14 de abril del 2025, 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:

- Área: 3.8769 Ha (38,769.00 m2)
- Perímetro: 1,111.01 ml
- Linderos:
 - Norte: Colinda con la UC 11051 de propiedad de José del Carmen Seclén Contreras y Felipa Piscoya Custodio, desde el vértice 1 al vértice 2, en línea recta con 147.72 ml
 - Sur: Colinda con la UC 11054 de propiedad de José del Carmen Seclén Contreras y Felipa Piscoya Custodio, desde el vértice 5 al vértice 13, en línea quebrada de 8 tramos con las siguientes medidas, 7.14 ml, 12.90 ml, 8.61 ml, 20.59 ml, 35.65 ml, 39.18 ml, 71.82 ml y 0.78 ml.
 - Este: Colinda con la UC 11056 de propiedad de Ernesto Seclén Gelacio, desde el vértice 2 al vértice 5, en línea quebrada de 3 tramos con las siguientes medidas, 251.20 ml, 35.68 ml, 16.61 ml.

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000072-2025-MDP/GDTI-SGDT [50129 - 1]

- Oeste: Colinda con Camino carrozable hacia el Cementerio "El Ángel" y tiene al frente a la UC 11366 de propiedad de Andrés Seclen Chavesta, desde el vértice 13 al vértice 1, en línea quebrada de 16 tramos con las siguientes medidas, 9.46 ml, 45.15 ml, 25.67 ml, 47.38 ml, 17.37 ml, 19.80 ml, 16.91 ml, 71.51 ml, 3.65 ml, 12.47 ml, 23.64 ml, 17.89 ml, 16.29 ml, 33.44 ml, 63.86 ml, 38.64 ml.

b. DE LA INDEPENDIZACIÓN: LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS se encuentran descritas en la memoria descriptiva, las cuales se encuentran debidamente visados y firmados por la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial.

- Parcela UC 11052-A con un área de 29075.15m².
- Parcela UC 11052-B con un área de 9,515.95m².
- Parcela UC 11052-C con un área de 177.90m².

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 condicion 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

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 05/05/2025 - 11:14:25

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/>