



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000073-2025-MDP/GDTI-SGDT [50471 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgado N° 50471-0 de fecha 16 de abril del 2025 suscrito por Ruth Germania Farez Benavides quien solicita Independización de Predio Rústico, el Informe Técnico N° 282-2025-JLLD de fecha 24 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° 50471-0 de fecha 16 de abril del 2025 suscrito por Ruth Germania Farez Benavides, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Ubic. Rur. Predio San Pedro / Valle Chancay - Lambayeque / Sector San Agustín, inscrita en la P.E.N° 11080476 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo.

Que, mediante Informe Técnico N° 282-2025-JLLD de fecha 24 de abril del 2025, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado Copia Literal de la P.E. N°11080476, indicando la titularidad a favor de RUTH GERMANIA FAREZ BENAVIDES; CESAR ERNESTO DIAZ CASTILLO y OLMER PATRICIO TORAL FAREZ.
- 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 RUTH GERMANIA FAREZ BENAVIDES; CESAR ERNESTO DIAZ CASTILLO y OLMER PATRICIO TORAL FAREZ, con el REG.SISG.50471-0.

DE LA INSPECCION:

- *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: 621666.94 m E; 9248359.47 m S*
- *Se verificó el Lote Matriz, la morfología del predio corresponde al presentado en el REG.SISG.50471-0*
- *El predio tiene por uso: parcialmente vivienda unifamiliar tipo quinta delimitado con cerco perimétrico en albañilería confinada (PARCELA 01) y parcialmente como terreno desocupado sin construcción (PARCELA 02).*
- *El predio cuenta con tendido de red eléctrica.*



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000073-2025-MDP/GDTI-SGDT [50471 - 1]

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°10** 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 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**.

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° N°1319222-2023 REG.EXP. N°581867-2023 DE FECHA 24 DE JUNIO DEL 2023:

- Área:6,047.00 m2.
- Perímetro: 561.20 ml
- Zonificación: Zona de Residencial Media (RDM)
- Vías: *SIN VÍAS, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032.*

CONSIDERACIONES:

- Se deja constancia que, el predio ZONA PREDIO SAN PEDRO/VALLE CHANCAY-LAMBAYEQUE/SECTOR SAN AGUSTIN inscrito en la P.E. N°11080476 cuenta con Base Gráfica Registral, **PUDIENDO DETERMINAR DE MANERA FEHACIENTE** la ubicación correspondiente al predio.
- Se deja constancia que, el predio materia de calificación tiene inscrito en el Asiento B00002 un CAMBIO DE USO de Rural a Urbano (Según Título Archivado N°2023-01143442 de fecha 21/04/2023), sin embargo, la naturaleza del predio NO HA SIDO MODIFICADA, toda vez que el predio inscrito en la P.E. N°11080476 no cuenta con la recepción de obras que acredite el cambio de naturaleza del predio de rústico a urbano, es decir, mantiene su naturaleza rústica.
- 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, tal y como consta en la inspección de campo de fecha 24/04/2024.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000073-2025-MDP/GDTI-SGDT [50471 - 1]

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 Ruth Germania Farez Benavides, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del Predio Ubic. Rur. Predio San Pedro / Valle Chancay - Lambayeque / Sector San Agustín, inscrita en la P.E.N° 11080476 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgado N° 50471-0 de fecha 16 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:

- Titular: RUTH GERMANIA FAREZ BENAVIDES; CESAR ERNESTO DIAZ CASTILLO y OLMER PATRICIO TORAL FAREZ.
- Ubicación: ZONA PREDIO SAN PEDRO/VALLE CHANCAY-LAMBAYEQUE/SECTOR SAN AGUSTIN, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 0.6047 Has.
- Perímetro: 561.20 ml
- Centroides: 62894
- Centroides Norte: 9248717
- **Linderos y medidas perimétricas**
 - Norte: U.C. 092141 y U.C. 107311, en línea quebrada de 3 tramos, vértices 8 al 11, con 140.63 ml.
 - Sur: U.C. 11180, camino carrozable y acequia de por medio, en línea recta de 1 tramo, vértices 15 al 16, con 38.00 ml.
 - Este: U.C. 11233, U.C. 092137 y U.C. 107312, en línea quebrada de 4 tramos, vértices del 11 al 15, con 246.91 ml.
 - Oeste: Área independizada U.C. 107729, en línea recta de 1 tramo, vértices 16 al 18, con 136.87 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 01 con un área de 5,013.37m².
- Parcela 02 con un área de 1,071.62 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.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000073-2025-MDP/GDTI-SGDT [50471 - 1]

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 - 11:15:57

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/>