



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000077-2025-MDP/GDTI-SGDT [48823 - 5]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Reg. Sisgedo N° 48823-0 de fecha 31 de abril del 2025 suscrito por Maria Daniela Vigo Sierra quien solicita Independización de Predio Rústico, el Informe Técnico N° 277-2025-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. Sisgedo N° 48823-0 de fecha 31 de abril del 2025 suscrito por Maria Daniela Vigo Sierra, solicita Independización de Predio Rústico ubicado en Zona Inmueble Rustico Situado en esta ciudad, inscrita en la P.E.N° 02187452 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo cuya titularidad registral la ostenta la administrada (Asiento C00001).

Que, mediante Informe Técnico N° 277-2025-JLLD de fecha 21 de abril del 2025, señala:

DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El administrado Copia Literal de la P.E. N°02187452 , indicando la titularidad a favor de MARIA DANIELA VIGO SIERRA.
- 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 MARIA DANIELA VIGO SIERRA, con el REG.SISG.48823-4.

DE LA INSPECCION:

- *El predio se ubica dentro de la jurisdicción de Pimentel.*
- *El predio materia de análisis cuenta con servicios eléctricos y sanitarios.*
- *Son coordenadas in situ: 6°47'28.91"S; 79°52'48.27"O*
- *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.48823-4*
- *El uso actual del predio es VIVIENDA UNIFAMILIAR, con actividad económica (bazar).*

DE LA BASE GRÁFICA QUE OPERA EN LA PRESENTE SUBGERENCIA:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000077-2025-MDP/GDTI-SGDT [48823 - 5]

- 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°06** 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 DE COMERCIO ZONAL (CZ)**.

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, **PRESENTA AFECTACIÓN VIAL**, tal y como consta:
 - **Parcialmente sobre** la vía denominada CARRETERA PIMENTEL – CHICLAYO de clasificación EXPRESA NACIONAL – SECCIÓN EN-03C, cuya sección corresponde 51.20 ml.

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°794-2024 REG. EXP. N°SGD20240019540 DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DEL 2024

- **ÁREA** : 496.12 m²
- **Perímetro** : 89.44 ml
- **ZONIFICACION** : ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)
- **VIAS** : SECCION EN-03C: Carretera Chiclayo Pimentel, 51.20 ml / Tramo: Prolongación – Autopista El Sol / Clasificación: Expresa Nacional / Lado Noroeste del predio en evaluación, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

CONSIDERACIONES:

- El administrado suscribe una **afectación vial de 91.14 m²** sobre la vía denominada CARRETERA PIMENTEL – CHICLAYO de clasificación EXPRESA NACIONAL – SECCIÓN EN-03C, así consta en la documentación técnica de parte.
- 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*



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000077-2025-MDP/GDTI-SGDT [48823 - 5]

resulta atendible por acogerse a dicha disposición complementaria y final.

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 Maria Daniela Vigo Sierra, quien solicita INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona de expansión urbana del Predio Zona Inmueble Rustico Situado en esta ciudad, inscrita en la P.E.N° 02187452 de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo, solicitado mediante Reg. Sisgedo N° 48823-0 de fecha 31 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: MARIA DANIELA VIGO SIERRA.
- Ubicación: AREA REMANENTE ZONA INMUEBLE RUSTICO SITUADO EN ESTA CIUDAD, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- Área: 1,072.30 m2. [Asiento B00001]

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.

- De la Independización: 980.74 m2.
- Del área remanente: Producto de la presente independización, el predio inscrito en la P.E. N°02187452, queda reducido a un área remanente de 980.74 m², la cual no puede ser ubicada fehacientemente debido a que el título archivado N°2007-9734 del 05/03/2007 no cuenta con documentación gráfica suficiente para determinar su ubicación y forma exactas, en consecuencia, NOS ACOGEMOS A LA CUARTA DISPOSICIÓN FINAL Y COMPLEMENTARIA DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS, correspondiente al supuesto excepcional de independización

ARTICULO 3o.- APROBAR las características de la INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO ubicado en zona 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.- DEJAR CONSTANCIA que de acuerdo a lo informado en el Certificado de Zonificación y Vías N°794-2024 REG. EXP. N°SGD20240019540 DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DEL 2024 el predio deberá respetar obligatoriamente lo siguiente:

- **VÍAS:** SECCION EN-03C: Carretera Chiclayo Pimentel, 51.20 ml / Tramo: Prolongación – Autopista El Sol / Clasificación: Expresa Nacional / Lado Noroeste del predio en evaluación, según Sistema Vial Metropolitano-PDM-CH-L-2022-2032

ARTICULO 5o.- 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



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000077-2025-MDP/GDTI-SGDT [48823 - 5]

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 6o.- AUTORIZAR la inscripción del presente acto resolutivo en la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo - SUNARP.

ARTICULO 7o.- 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 8o.- 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: 12/05/2025 - 11:55:53

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/>