



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

Id seguridad: 43881

Pimentel 25 marzo 2024

## RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]

**VISTO:** El Expediente N° 13673- 2023 de fecha 15 de septiembre del 2023, suscrito por la Sra. Esperanza Vidaurre Larios, quien solicita Subdivisión de predio urbano, Informe N° 862-2023-SGDT/GDTI/MDP/JCHM de fecha 05 de octubre del 2023, Oficio N° 000109-2023-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 0] de fecha 07 de noviembre del 2023, Oficio N° 000321-2023-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 3] de fecha 07 de diciembre del 2023, Oficio N° 000418-2024-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 8] de fecha 15 de febrero del 2024 emitidos por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, Oficio N° 000512-2023-MDP/GDTI [2825-4] de fecha 21 de diciembre del 2023 y Oficio N° 000185-2024-MDP/GDTI [2825 - 6] de fecha 06 de febrero del 2024 emitidos por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura e Informe Legal N° 000155-2024-MDP/OGAJ [2825-10] de fecha 23 de febrero del 2024 suscrito por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica.

### CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el Artículo 194 de la Constitución Política del Estado, y en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipales – Ley N° 27972.

Que mediante Expediente N° 13673- 2023 de fecha 15 de septiembre del 2023, suscrito por la Sra. Esperanza Vidaurre Larios, quien solicita Subdivisión de predio urbano, del predio signado como UC N° 114134-B del predio Pampas de Pimentel, ubicado en el Sector Juan Odooy, con un área de 4,350.14 m<sup>2</sup>, inscrito en la PE N° 11380544, cuya titularidad registral la ostenta la administrada (asiento C00002).

Que mediante Informe N° 862-2023-SGDT/GDTI/MDP/JCHM de fecha 05 de octubre del 2023, Oficio N° 000109-2023-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 0] de fecha 07 de noviembre del 2023, Oficio N° 000321-2023-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 3] de fecha 07 de diciembre del 2023, Oficio N° 000418-2024-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 8] de fecha 15 de febrero del 2024 emitidos por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, señala:

#### 1.- DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

El presente expediente cumple con los requisitos indicados en el TUPA

El formulario "FUHU" anexo F se encuentra debidamente llenado

Que, el administrado cumple con presentar todos los requisitos para el proceso de SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO indicados en el TUPA.

Se deja constancia que, según Registros Públicos, el predio UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E. N°11380544 es de NATURALEZA RURAL (RÚSTICO), por lo que, según la Ley 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones), correspondería INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RUSTICO, sin embargo, el área del predio es menor a 1 hectárea por lo que adolecería de un defecto insubsanable, asimismo, según inspección de campo de fecha 26/09/2023 y según el portal SUNARP en Línea, el predio está ubicado colindando a la Hab. Urb. Los Ficus de Pimentel, por lo que, según criterio de la presente subgerencia, es ATENDIBLE el procedimiento administrativo de SUBDIVISIÓN, pues sus características de uso le corresponden como URBANO.

Se deja constancia que la presente SUBDIVISIÓN tiene por tipología: SUBDIVISIÓN CON OBRAS

#### 2.- DE LA ZONIFICACIÓN Y VÍAS SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PIMENTEL 2013-2023 (aprobado mediante ordenanza N°020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013 y Acuerdo de Concejo N°124-2017-MDP de fecha 20-12-2017)

- Plan Vial: Que, según el Plan Vial del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pimentel 2013-2023



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

## RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]

(aprobado mediante la Ordenanza N°020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013), el predio materia de Independización, según coordenadas inscritas en el Plano de Parte NO PRESENTA afectación vial:

- Zonificación: El predio se ubica en La ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) DISTRITAL - C5

3.- DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°605-2023 REG. DOC. N°1359914-2023 REG. EXP. N°596697-2023 MPCH DE FECHA 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

Área: 4,350.14 m<sup>2</sup> (0.4350 Has)

Perímetro: 279.28 ml

Zonificación: ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) / ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

Vías: Sección C-15 A: LA 773, 60.00 ml, Carretera Chiclayo – Pimentel – Autopista El Sol (Vía Colectora)

Según Sistema Vial Metropolitano – PDM-CH-L-2022-2032

Usos de Suelo: PARA ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)

Permisibles: Grifos, farmacias, gimnasios, centros comerciales especializados, tiendas por departamento, alojamientos, hospedajes, restaurantes turísticos, casinos y discotecas.

Compatibles: Zona de Comercio Vecinal - CV, Zona Residencial de Densidad Media – RDM y Zona Residencial Baja – RDB

PARA ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

Permisibles: Unifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos Residencial

Compatibles: Zona de Comercio Vecinal – CV, Zona de Comercio Zonal – CZ, Zona Residencial de Densidad Baja – RDB, Zona de Recreación Pública – ZRP, Educación – E.

Coefficiente de Edif. : PARA ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)

Se aplicarán los parámetros de su entorno

PARA ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – RDM

Unifamiliar: 2.8 / Multifamiliar: 3.5 – 3.9 – 4.55 / Conjunto Residencial: 9.0

Área y frente de Lote : Comercio Zonal – CZ: 450.00 m<sup>2</sup> – 15.00 ml.

Unifamiliar: 90.00 m<sup>2</sup> – 6.00 ml.

Multifamiliar: 120.00 m<sup>2</sup> – 10.00 ml/200.00 m<sup>2</sup> – 10.00 ml/300.00 m<sup>2</sup> – 10.00 ml

Conjunto Residencial: 800.00 m<sup>2</sup> – 20.00 ml.

Cuadro de Aportes : Recreación Pública: 8% / Educación: 2% / Salud: Aporte normativo / Otros fines. 3%.

4.- DE LA BASE GRÁFICA QUE OPERA EN LA PRESENTE SUBGERENCIA:

Que, según las coordenadas adjuntadas por el administrado, el predio materia de subdivisión se encuentra



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]

dentro de la jurisdicción de Pimentel, según la base gráfica que se maneja en esta oficina.

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 subdivisión a nombre de ESPERANZA VIDAURRE LARIOS, con el EXP. N°13673-2023.

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.

Asimismo, agrega que:

- Se adjunta el panel fotográfico en el presente informe, mismo que no fue considerado en primera instancia, según el portal SUNARP en línea, se deja constancia que el predio UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E.N° 11380544 materia de evaluación, contine documentación grafica certificando su ubicación pudiendo determinar la ubicación correspondiente al predio.
- Se hace de conocimiento que, según Registros Públicos, el predio UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E.N° 11380544 es de naturaleza rural (rustico), por lo que, según ley 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, correspondería Independización de predio rustico, sin embargo, el área del predio es menor a 1 hectárea por lo que adolecería de un defecto insubsanable, asimismo, según inspección de campo de fecha 26-09-2023 y según el Portal SUNARP en línea, el predio UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E.N° 11380544 esta ubicado colindando a la Hab. Urb. Los Ficus de Pimentel, asimismo, se encontró que cuenta con saneamiento básico al predio, por lo que, según criterio de la presente subgerencia, es ATENDIBLE el procedimiento administrativo de subdivisión, pues sus características de uso corresponden a urbano.
- Se deja constancia que se adjunta el panel fotográfico en el Informe N°604-2023-JLLD de fecha 02 de noviembre del 2023, en el cual, el inspector técnico informa: Realizada la inspección ocular IN SITU de fecha 26/09/2023, el predio UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E. N°11380544 materia de inspección corresponde a una ubicación colindante a la Hab. Urb. Los Ficus de Pimentel. Según Inspección de campo de fecha 26/09/2023, se encontró que el UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY inscrito en la P.E. N°11380544 materia de inspección cuenta con saneamiento básico al predio.
- Que según Informe N°555-2023-JLLD de fecha 27 de septiembre del 2023 informa que al predio materia de evaluación le corresponde la zonificación: ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) DISTRITAL – 5, así consta en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pimentel 2013-2023 (aprobado mediante la Ordenanza N°020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013), por lo que, certificando así que el predio materia de evaluación CORRESPONDE a una ubicación URBANA.
- Que teniendo en cuenta el Informe N°223-2023-BJSP—SGDT-MDP de fecha 14 de junio del 2023 suscrito por el Bach. Arq. Bruno Javier Sánchez Patiño en su calidad de evaluador técnico de la Subgerencia de Desarrollo Territorial donde concluye que el procedimiento de Subdivisión resulta técnicamente no conforme, toda vez que, según informe topográfico e inspección ocular determina que el predio es de naturaleza rural. Asimismo, suscribe: "(...) para el proceso de independización el predio matriz no cumple con las áreas mínimas (1Ha) resultando un defecto insubsanable (...)", sugiriendo al administrado solicitar la Habilitación Urbana, sin embargo, de acuerdo a la nueva evaluación técnica y de acuerdo los criterios tomados, el predio cuenta con saneamiento básico al predio (teniendo colindante a la Hab. Urb. Los Ficus de Pimentel), por lo que, se encuentra habilitado como urbano.
- Se hace de conocimiento que de acuerdo a lo regulado en la Ley 29090, la subdivisión es el

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]**

fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice y se encuentra cargo de la municipalidad distrital del lugar donde se ubique el inmueble, de conformidad con el art. 73.1.3 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el art. 10 de la norma GH010 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el D.S. N°023-2019-VIVIENDA (reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación) y que, en el presente caso; revisado en Certificado de Zonificación y Vías N°605-2023 de fecha 07/09/2023 informa que solamente es de CARÁCTER INFORMATIVO, toda vez que, es criterio de la presente subgerencia la caracterización del predio materia de análisis, asimismo, revisada la partida electrónica se evidencia que no existe un asiento registral de recepción de obras que acredite que la naturaleza del predio sea urbano, sin embargo, visto el Informe N°604-2023-JLLD de fecha 02 de noviembre del 2023 ítem, 3.2.3 “Inspección de Campo de Fecha 26/09/2023” donde se verifica que el predio cuenta con saneamiento básico aledaño (Hab. Urb. Los Ficus de Pimentel), por lo que, se encuentra habilitado como urbano.

Por lo expuesto, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, evaluó la información presentada y en concordancia a la Ordenanza Municipal N°024-2021-MDP/A que aprueba el TUPA, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y el informe N°555-2023-JLLD, el expediente presentado CUMPLE con los requisitos para SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO CON OBRAS y es CONFORME TÉCNICAMENTE, para ser notificada mediante resolución.

Que mediante Oficio N° 000512-2023-MDP/GDTI [2825-4] de fecha 21 de diciembre del 2023 y Oficio N° 000185-2024-MDP/GDTI [2825 - 6] de fecha 06 de febrero del 2024 emitidos por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura señala que siendo función exclusiva de la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, aprobar y dar conformidad al presente procedimiento administrativo de Subdivisión de lote urbano, conforme se aprecia en el TUPA de esta entidad edil con Código PA14295889 (pg. 287 y 288), concordante con sus funciones establecidas en el art. 82 y 83 del ROF – Reglamento de Organización y Funciones, lo cual es sustentado técnicamente por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial en su Oficio N° 000321-2023-MDP/GDTI-SGDT [2825 - 3], quien RATIFICA LA CONFORMIDAD TECNICA, se REMITE el presente expediente a su Despacho, para la emisión del Informe Legal respectivo a la calificación del presente expediente, respecto a Subdivisión de predio urbano, del predio inscrito en la PE N° 11380544.

Que mediante Informe Legal N° 000155-2024-MDP/OGAJ [2825-10] de fecha 23 de febrero del 2024 suscrito por la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica, concluye en DECLARAR PROCEDENTE la Subdivisión de Predio Urbano Con Obras, ubicado en el Distrito de Pimentel, inscrito en la P.E. N°11380544, presentado por la administrada Esperanza Vidaurre Larios identificado con DNI N°16500528, ello de conformidad con el Oficio N°00019-2023-MDP/GDTI-SGDT [2825-0] de fecha 07 de noviembre de 2023 emitido por la Subgerente de Desarrollo Territorial, RATIFICADO mediante el Oficio N°000321-2023-MDP/GDTI [2825-3] de fecha 07 de diciembre de 2023 suscrito por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el mismo que se detalla conforme al Informe N°862-2023-SGDT/GDTI/MDP/JCHM de fecha 04 de octubre de 2023.

Que, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, es el órgano responsable del ordenamiento urbano, del adecuado uso del suelo y el catastro necesario para la planificación urbana-espacial del distrito, quien ha cumplido con emitir el respectivo análisis técnico, asimismo, la Oficina General de Asesoría Jurídica siendo el órgano de asesoramiento encargado de asegurar que los actos administrativos de la Entidad se ajusten a Ley, así como ejecutar funciones consultivas en materia jurídica, encargada de organizar, evaluar y supervisar la ejecución de actividades de carácter jurídico y brindar asesoramiento sobre la adecuada interpretación, aplicación y difusión de las normas legales de la competencia municipal, ha cumplido con realizar el análisis técnico legal respectivo.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades — Ley N°27972, Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su Reglamento y modificatorias y art. 80 inc. I) del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]

017-2021-MDP-A de fecha 20 de diciembre del 2021;

### SE RESUELVE:

**ARTICULO 1o: DECLARAR PROCEDENTE** lo solicitado por la Sra. Esperanza Vidaurre Larios, sobre Subdivisión de predio urbano, del predio signado como UC N° 114134-B del predio Pampas de Pimentel, ubicado en el Sector Juan Odoy, con un área de 4,350.14 m<sup>2</sup>, inscrito en la PE N° 11380544, solicitado mediante Expediente N° 13673- 2023 de fecha 15 de septiembre del 2023, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTICULO 2o.- AUTORIZAR** la SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO **CON OBRAS** conforme se detalla a continuación:

### A) PREDIO MATRIZ:

#### **COPIA LITERAL DE LA P.E. N°11380544 (Zona registral N°II – Sede Chiclayo).**

Titular : ESPERANZA VIDAURRE LARIOS.

Ubicación : UC N°114134-B UBIC. RUR. PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL SECTOR JUAN ODOY, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

Área : 4,350.14 m<sup>2</sup>.

Perímetro : 279.28 ml.

#### *Linderos y medidas perimétricas*

Norte : Colinda con propiedad de terceros, en línea quebrada en dos tramos 25.05 y 25.60 ml.

Sur : Colinda con camino carrozable y Dren, en línea recta en un tramo 51.30 ml.

Este : Colinda con Lote Independizado U.C. 114134-C, en línea recta en un tramo 95.52 ml.

Oeste : Colinda con Lote Independizado U.C. 114134-A, en línea recta en un tramo 81.81 ml.

### **B) DE LA SUBDIVISION:**

#### **- SUB LOTE "A":**

Por el Norte : Con propiedad de terceros, con 20.02 ml.

Por el Sur : Con Sub Lote camino carrozable y dren (Área de Aporte), con 18.92 ml.

Por el Este : Con Sub Lote Calle Pimentel (Área de Aporte), con 81.96 ml.

Por el Oeste : Con lote independizado U.C. 114134-A, con 76.24 ml.

Área : 1,476.45 m<sup>2</sup>

Perímetro : 197.14 ml



## RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]

### - SUB LOTE "B":

Por el Norte : Con propiedad de terceros, con 20.17 ml.  
Por el Sur : Con Sub Lote camino carrozable y dren (Área de Aporte), con 21.62 ml.  
Por el Este : Con lote independizado U.C. 114134-C, con 90.80 ml.  
Por el Oeste : Con Sub lote Calle Pimentel (Área de Aporte), con 85.17 ml.  
Área : 1,759.76 m<sup>2</sup>  
Perímetro : 217.76 ml

### - SUB LOTE CALLE PIMENTEL (ÁREA DE APORTE):

Por el Norte : Con propiedad de terceros, con 5.03, 5.43 ml.  
Por el Este : Con Sub Lote "B", con 85.17 ml.  
Por el Oeste : Con Sub Lote "A", con 81.96 ml.  
Por el Sur : Con Sub lote caminando carrozable y dren (Área de Aporte), con 11.24 ml.  
Área : 869.83 m<sup>2</sup>  
Perímetro : 188.83 ml

### - SUB LOTE CAMINO CARROZABLE Y DREN (ÁREA DE APORTE):

Por el Norte : Con Sub Lote A, Sub lote calle Pimentel (área de aporte) y Sub lote B, con 51.78 ml.  
Por el Este : Con lote independizado U.C. 114134-C, con 4.72 ml.  
Por el Oeste : Con lote independizado U.C. 114134-A, con 5.57 ml.  
Por el Sur : Con camino carrozable y dren, con 51.30 ml.  
Área : 244.10 m<sup>2</sup>  
Perímetro : 113.37 ml

**ARTICULO 3o.- APROBAR** las características de la SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO de acuerdo a lo indicado en el FUHU Anexo "F", Memoria Descriptiva y Planos, presentados ante esta Municipalidad y que forman parte integrante de la presente resolución, los cuales se encuentran debidamente visados y firmados por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura y la Sub Gerente 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 al administrado, Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, para su incorporación en la Base Gráfica de esta entidad edilicia y coordinación con la Gerencia de Administración Tributaria.





**RESOLUCION GERENCIAL N° 000063-2024-MDP/GDTI [2825 - 11]**

**ARTICULO 6o.- ENCARGAR** a la Oficina de Tecnologías de Información, la publicación de la presente Resolución 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, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLIQUESE.**

Firmado digitalmente  
JOSE FELIX LEONARDO CRUZ ARRIETA  
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA  
Fecha y hora de proceso: 25/03/2024 - 16:00:16

*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/>*

VoBo electrónico de:

- OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA  
MAYRA TERESA DE JESUS VELEZMORO DELGADO  
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA  
15-03-2024 / 11:43:52
- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL  
JESSICA CHEVARRIA MORÁN  
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL  
15-03-2024 / 12:13:04