



LA ENCANTADA  
DE PIMENTEL

Este **2023** mi **meta** es  
**mi hogar propio**

La Encantada de  
**Pimentel**



“

No esperes más  
y bríndale a tu  
**familia** una **nueva**  
**vida** en paz y armonía.

La Encantada de Pimentel es un proyecto de habilitación urbana que te brindará una vida de calidad para ti y toda tu familia.

Rescatamos esencia del clima norteño en cada uno de nuestros espacios y desarrollamos un lugar lleno de áreas verdes para que disfrutes de bellos atardeceres cerca al mar del Norte del Perú.

Creemos en el desarrollo sostenible del país, por lo que integramos espacios culturales sociales y educativos para el desarrollo completo de tus hijos.



“

## Ubicación del **Proyecto.**

Vivirás a solo **5 minutos**  
de uno de los balnearios  
más bello del Perú.



**¡Vive cerca al Mar!**

**Pimentel**

**Chiclayo**

**Mall Aventura Chiclayo**

**Universidad San Martín de Porres**

**Universidad Cesar Vallejo Chiclayo**  
**Hospital Luis Heisen**

**Universidad Señor de Sipán**

**Real Plaza**

**Jockey Club Chiclayo**

**Colegio Militar Elías Aguirre**  
**Colegio Innova School**

**Cementerio El Ángel**

**Casa Club T&G**

**Av. Miguel Grau**



**Proyecto La Encantada De Pimentel**



**Inscritos en RR.PP**



**Cerca a la Playa**



**Áreas Comunes**

Gran Proyecto Inmobiliario  
**en Pimentel - Chiclayo**



Se encuentra en uno de los distritos más turísticos del norte peruano. Podrás disfrutar de un espacio tranquilo y vivir cerca a una ciudad con un gran desarrollo económico. La Encantada de Pimentel cuenta con un gran potencial en el desarrollo de actividades turísticas y sostenibles. Encontraras educación de calidad y un amplio mercado laboral para el crecimiento económico de tu familia.



**¡Acceso directo!**

# Plano del Proyecto.



Terrenos desde

90m<sup>2</sup>

# TU MEJOR LOTE EN PROMOCIÓN

Los lotes que están de color ➤ ● tendrán **CRÉDITO DIRECTO**

**SUPER-ACCESIBLE**

Ingreso Caseta

Jardín

¡En Oferta! ●

Vendido ●

Financiado ●

Separado ●

Libre ●

Área de Educación

Parque

Cancha Deportiva

Zona de Parrilla

Parque

Parque

INSCRITO  
EN RR.PP

sunarp

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

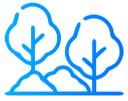
El Proyecto está perfectamente ubicado para que vivas la vida que siempre soñaste. Disfrutarás más de 6 áreas comunes en donde tus hijos podrán desarrollarse en un espacio limpio y seguro.

Ingreso Caseta

Juego para Niños

# Áreas Exclusivas del **Proyecto.**





Áreas  
verdes



Cancha  
Deportiva



Área de  
**Juegos**



## Área de Parrilla



## Cerco Perimétrico



Garita de  
**Seguridad**



Cámaras de  
**Seguridad**

# Financiamiento del **Proyecto.**



# ¡OFERTA DE LOTES EN CHICLAYO!

Desde

# S/291.67

+ inicial



La Encantada  
de Pimentel



# **¡LAS MEJORES OFERTAS ESTÁN AQUÍ!**

Si pagas **al Contado**  
tu terreno, **obtendrás**



# Partida Registral



PARTIDA REGISTRAL N° 11174296

 <p><b>sunarp</b> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11174296</p> <p><b>INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS</b> <b>PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B AREA 34,416.25 M2</b> <b>PIMENTEL</b></p>
--	---

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**  
C00003

**DACION EN PAGO.-** A favor de **FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS**, soltero, con Pasaporte N° 500721736; quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido su anterior propietaria ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS, como dación en pago por una deuda ascendente a US\$ 58,731.42 (CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO CON 42/100 DÓLARES AMERICANOS). Así consta por escritura pública N° 4 de fecha 07/01/2015 otorgada ante notario público de la ciudad de Lima, Fernando Tarazona Alvarado.

El título fue presentado el 09/01/2015 a las 02:29:29 PM horas, bajo el N° 2015-00002249 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/589.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000222-53 00000796-54 00001967-51 00003171-51.- CHICLAYO, 19 de Febrero de 2015.



FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 11176090

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
PREDIOS PAMPAS DE PIMENTEL LOTE A  
PIMENTEL**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**  
C00003

**DACIÓN EN PAGO.**- A favor de **FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS**, soltero, con Pasaporte N° 500721736; quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido su anterior propietaria **ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS**, como dación en pago por una deuda ascendente a **US\$ 58.731.42 (CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO CON 42/100 DÓLARES AMERICANOS)**. Así consta por escritura pública N° 4 de fecha 07/01/2015 otorgada ante notario público de la ciudad de Lima, Fernando Tarazona Alvarado.

El título fue presentado el 09/01/2015 a las 02:29:29 PM horas, bajo el N° 2015-00002249 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 589.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000222-53 00000796-54 00001967-51 00003171-51.- CHICLAYO, 19 de Febrero de 2015.

  
Notario Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

  
Abog. Carlos Diego Flores Fernández  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



PARTIDA REGISTRAL N° 11174296

 <b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11174296
<b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS</b> <b>PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B AREA 34,416.25 M2</b> <b>PIMENTEL</b>	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**  
C00002

**COMPRADOR : ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS**  
**VENDEDOR : CLARA GRIMANESA TORRES SHAPIAMA**

**COMPRA VENTA:** A favor de **ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS** estado civil divorciada e identificado con D.N.I N° 22966670, quien ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, por habersele vendido su anterior propietario, CLARA GRIMANESA TORRES SHAPIAMA, por el precio de S/ 25,000.00 (VEINTICINCO MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES), pagados, Así consta en la Escritura Publica N°3351, de fecha 23/07/2013, otorgada ante Notario Clara Palmira Ysabel Camero Avalos, de la ciudad de Lima.

El título fue presentado el 24/07/2013 a las 01:35:22 PM horas, bajo el N° 2013-00057651 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 19.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00007329-03.-CHICLAYO, 25 de Julio de 2013.

  
**Juan Manuel Ruiz Castillo**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo



Código de verificación

79928040

Publicidad Nro. 2021-5342819

04/11/2021 10:47:10

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO

PARTIDA REGISTRAL N° 11174296

 <b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11174296
<b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS</b> <b>PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B AREA 34,416.25 M2</b> <b>PIMENTEL</b>	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : PARTIDA DE INMATRICULACION  
G00001

**A) ANTECEDENTE DOMINIAL**

**A00001.- NINGUNO.-**

**B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**B00001.- UBICACION.-** Lote B - Fundo Las Pampas de Pimentel, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque..

**AREA:** 34,416.25 m2.

**Linderos y medidas perimétricas:**

**Norte:** Colinda con lote A de propiedad de Tani Rivero Leon Cruzado, del vértice A' con 135.57 ml al vértice B.

**Sur:** Colinda con lote C de propiedad de Luis Alberto Lora Aponte, del vértice C, con 183.21 ml al vértice C'.

**Este:** Colinda con propiedad de Jerónimo Saldaña Mejía, del vértice B, con 219.55 ml al vértice C.

**Oeste:** Colinda con área superpuesta con la reforma Agraria y Asentamiento Rural del vértice C' con 216.10 ml, al vértice A'.

**C) TÍTULOS DE DOMINIO**

**C00001.- INMATRICULACIÓN.-** A favor de CLARA GRIMANESA TORRES SHAPIAMA, soltera, con D.N.I N° 05281152, quien adquiere el dominio del inmueble inscrito en esta partida; por habérselo transferido su anterior propietario, JOSE LUIS UGAZ YAPAPASCA, por el precio pagado de **S/. 22,00.00 (VEINTIDOS MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) pagados.** Así consta en escritura pública imperfecta de fecha 27/10/2007, aclarada mediante Escritura Pública imperfecta de fecha 22/12/2012, ambas extendidas por Juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Santa Rosa, Dr. Segundo J. Gordillo Jacinto, y escritura pública N° 219 sobre renuncia de área de fecha 01/03/2013 ante Notario Público Alfredo Santa Cruz Vera, en la ciudad de Chiclayo.

**D) GRAVAMENES Y CARGAS**

**D00001.-**Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.-

**F) REGISTRO PERSONAL**

**F00001.-** Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.

*El título fue presentado el 16/01/2013 a las 01:24:57 PM horas, bajo el N° 2013-00004599 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/.138.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000415-02 00002047-07.-CHICLAYO,02 de Abril de 2013.*

**Rodolfo Silva Vásquez**  
REGISTRADOR PÚBLICO III  
Fono Regional N° II Sede Chiclayo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



PARTIDA REGISTRAL N° 11174296

 ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 11174296

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**  
PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B AREA 34,416.25 M2  
PIMENTEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO** : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**DACION EN PAGO.**- A favor de **FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS**, soltero, con Pasaporte N° 500721736; quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido su anterior propietaria ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS, como dación en pago por una deuda ascendente a US\$ 58,731.42 (CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO CON 42/100 DÓLARES AMERICANOS). Así consta por escritura pública N° 4 de fecha 07/01/2015 otorgada ante notario público de la ciudad de Lima, Fernando Tarazona Alvarado.

El título fue presentado el 09/01/2015 a las 02:29:29 PM horas, bajo el N° 2015-00002249 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/589.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000222-53 00000796-54 00001967-51 00003171-51.- CHICLAYO, 19 de Febrero de 2015.

  
FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS  
Registrador Público  
Zona Registral N° II, Sede Chiclayo

**SUNARP**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOSZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 11176090**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
PREDIO PAMPAS DE PIMENTEL. LOTE A  
PIMENTEL.**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : PARTIDA DE INMATRICULACION  
G00001**A) ANTECEDENTE DOMINIAL**  
A00001.-Ninguno.-**B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE****B00001.- UBICACION.-** Pampas de Pimentel-Lote A ubicado en el distrito de Pimentel- provincia de Chiclayo-departamento de Lambayeque.**AREA:** 17.717 81 m2**Líderos y medidas perimétricas:****Norte:** Colinda con el área de renuncia, por estar superpuesta con la P.E. N° 02198153 de propiedad de la Dirección general de la reforma Agraria y asentamiento rural, del vértice E al vértice B', con 111.47 ml.**Sur:** Colinda con lote B de propiedad de la sra. Clara Grimanesa Torres Shapiama, del vértice C al vértice C', con 135.57 ml.**Este:** Colinda con terrenos de propiedad de los señores Jerónimo Saldaña Mejía y Luz Moncayo de Saldaña, del vértice B' al vértice C, con 176.48 ml.**Oeste:** Colinda el área de renuncia por estar superpuesta con la P.E. N° 02198153, de propiedad de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural del vértice C' al vértice E, con 122.53 ml.**C) TÍTULOS DE DOMINIO****C00001.- COMPRAVENTA.-** A favor de **TANIS RIVERO LEÓN CRUZADO**, divorciado e identificado con D.N.I N° 02779964, quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido su anterior propietario **JOSE LUIS UGAZ YAPAPASCA**, por el precio de **S/. 28,000.00 (VEINTIOCHO MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES)**. Así consta en escritura pública imperfecta de fecha 27/10/2007, aclarada mediante escritura pública imperfecta de fecha 22/12/2012, ambas expedidas por el Juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Santa Rosa Segundo **Juan Gordillo Jacinto**; Escritura pública sobre renuncia de área de fecha 01/03/2013 ante notario público **Alfredo Santa Cruz Vera**, en la ciudad de Chiclayo, aclarada mediante Escritura Pública de fecha 04/04/2013, ante notario público **Alejandro Ramírez Carranza**, en la ciudad de Lima.**D) GRAVAMENES Y CARGAS****D00001.-**Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.-**F) REGISTRO PERSONAL****F00001.-**Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.

El título fue presentado el 29/04/2013 a las 03:50:07 PM horas, bajo el N° 2013-00033016 del Tomo Diario 0030, Derechos cobrados S/.156.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00005419-04 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2013-00005838.-CHICLAYO,08 de Mayo de 2013.

  
Jenny M. Sánchez Alvarado  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Abog. Carlos Diego Flores Fernández  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 11176090

1-A

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
PREDIOS PAMPAS DE PIMENTEL. LOTE A  
PIMENTEL.**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO

C00002

COMPRADOR : ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS

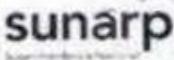
VENDEDOR : TANIS RIVERO LEON CRUZADO

**COMPRA VENTA:** A favor de **ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS** estado civil Divorciada e identificada con D.N.I N° 22966670, quien ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, po habersele vendido su anterior propietario, **TANIS RIVERO LEON CRUZADO**, por el precio de S/ 33,100.00 (TREINTA Y TRES MIL CIEN CON 00/100 NUEVOS SOLES), pagados. Así consta en la Escritura Publica N°3353, de fecha 23/07/2013, otorgada ante Notario Clara Palmira Ysabel Carrero Avalos, de la ciudad de Lima.

El título fue presentado el 24/07/2013 a las 01:37:14 PM horas, bajo el N° 2013-00057653 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/19.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00007330-03.-CHICLAYO 25de Julio de 2013.

**Juan Manuel Ruiz Castillo**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

**Abog. Carlos Diego Flores Fernández**  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11176090
	INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS PREDIOS PAMPAS DE PIMENTEL LOTE A PIMENTEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**DACIÓN EN PAGO.**- A favor de FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS, soltero, con Pasaporte N° 500721736, quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido su anterior propietaria ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS, como dación en pago por una deuda ascendente a US\$ 58,731.42 (CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO CON 42/100 DÓLARES AMERICANOS). Así consta por escritura pública N° 4 de fecha 07/01/2015 otorgada ante notario público de la ciudad de Lima, Fernando Tarazona Alvarado.

El título fue presentado el 09/01/2015 a las 02:29:29 PM horas, bajo el N° 2015-00002249 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 589.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000222-53 00000796-54 00001967-51 00003171-51.- CHICLAYO, 19 de Febrero de 2015.

  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

  
Abog. Carlos Diego Flores Fernández  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

# Certificado de zonificación



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO  
Sub Gerencia de Obras Privadas  
DPTO.EU.y.TC

## CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°. 769-2021

PROPIETARIO: **FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS**

REG. DOC. N°. 973565 - 2021

REG. EXP. N° 465046 - 2021

LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO A TRAVÉS DE LA SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y EN COORDINACIÓN CON EL DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS URBANOS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO.  
De acuerdo a la Ordenanza Municipal N°. 004-2016-MPCHA, que aprueba la Modificación del Plan de Acondicionamiento Territorial 2010-2020 y Plan de Desarrollo Urbano,

### CERTIFICA:

Que, El predio denominado Pampas de Pimentel, Lote B, Distrito Pimentel, Provincia Chiclayo, Departamento Lambayeque tiene las siguientes características:

- 1.- Área : 3.441625 Hás (34,416.25 m2)
- 2.- Perímetro : 754.43 ml.
- 3.- Ubicación : Pampas de Pimentel, lote B, Distrito Pimentel, Provincia Chiclayo, Departamento Lambayeque.
- 4.- Código de Predio: Partida Registral N° 11174296, Zona Registral N° II, Sede Chiclayo.  
Solicitado por : FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS

**REGLAMENTACIÓN:** El proceso de convertir un terreno Rustico o Eriazo en Urbano es el Procedimiento de **HABILITACIÓN URBANA**, conforme al art. 16° del D.S. N° 029-22019- VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

El proceso de habilitación para fines de vivienda, se efectuará de acuerdo con las normas específicas en el capítulo II del presente reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II de Habilitaciones Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Toda habilitación destinada a usos diferentes al de vivienda podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines sean compatibles con la zonificación de actividades urbanas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana y deberán ceñirse al Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones ó al Reglamento de Habilitación con Construcción Urbana Especial. La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial se adecuará a las secciones de vías establecidas en el plano denominado Sistema Vial Propuesta.

Respecto a las áreas de aporte, se ajustará a lo dispuesto en la Norma TH.010 en compatibilidad con los diferentes tipos de habilitaciones.

- 5.-Zonificación : Área de Expansión urbana, según Plan de Acondicionamiento Territorial, precisando que el predio no cuenta con zonificación asignada en el PDU vigente.

Observación: No se evidencia continuidad vial por lo que deberá efectuar:

- a.- Planeamiento Integral del lote matriz según D.S. 022-2016 RATDUS, capítulo III, Sub capítulo V, artículo 60: P.I. de Predio Rustico contenido en el PDU.
- b.- Procedimiento de habilitación urbana del Predio por el cual se solicita el presente certificado.

#### 6.-Aportes Reglamentarios

Recreación Pública	8%
Educación	2%
Salud	Aporte Normativo
Otros Fines	3%.

**VÍAS:** (según Plano del Sistema Vial vigente)

Respetar Vías de Acceso, Prolongación y las Proyecciones de las Vías Externas e Internas de las Habilitaciones Urbanas Aprobadas.

**VIGENCIA:** El presente Certificado a partir de la fecha es válido por 36 meses consecutivos.

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO ACREDITA PROPIEDAD ALGUNA, SOLO ES DE CARÁCTER INFORMATIVO.**

Chiclayo, 24 de noviembre del 2021



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO  
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS  
DPTO. DE ESTUDIOS URBANOS Y PLANES CATASTRALES

**Manuel Chozo Patiño**  
TÉCNICO CATASTRAL



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO  
SUB-GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

**Ing° Murces E. Ramos Bancayán**  
SUB GERENTE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Arq° **MANUEL HERMUT MECHAN WONG**  
GERENTE

# Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios



# MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGÚN LEY N° 4155



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

## CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N.º 246-2021

### DATOS DEL TERRENO:

Documento de Propiedad: P.E. N°11174296

Propietario:

FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS

PASAPORTE N°:500721736

EXPEDIENTE N°11122-2021

Ubicación: PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B

### DATOS DEL SOLICITANTE:

JORGE LUIS NECIOSUP AZABACHE

D.N.I. N°:41887793

FECHA DE EMISIÓN: 17.11.2021

FECHA DE CADUCIDAD: 17.11.2024

VISTO EL INFORME N°087-2021-JLLD, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, certifica que el terreno indicado le corresponde los siguientes parámetros:

ZONIFICACION:	RDM (R3) RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
Usos Permisibles:	Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar, Conjunto Residencial, Quintas.
Usos Compatibles:	Los establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Distrito de Pimentel (Cuadro II.01) del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel.
Área de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión:	Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 160 m2 Para Conjunto Residencial y Quintas = 450 m2
Frente de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión:	Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 8 ml. Para Conjunto Residencial y Quintas = 15 ml.
Área libre mínima:	30%.
Densidad Poblacional Neta:	1300 Hab./Há.
Coefficiente de Edificación:	Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 2.1 Para Vivienda Multifamiliar en Lote con frente a vías mayores de 15 m. de sección y/o frente a parque = 2.8 Para Conjunto Residencial y Quintas = 3.5





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

*Primer Balneario Turístico del Norte*

CREADO SEGÚN LEY N° 4155



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

Altura de Edificación:

Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 3 pisos  
Para Vivienda Multifamiliar en Lote con frente a vías mayores de 15 m. de sección y/o frente a parque = 4 pisos.  
Para Conjunto Residencial y Quintas = 5 Pisos.

Retiro Frontal Exigido por la Municipalidad:

2 ml. (según Acuerdo de Consejo N° 124-2017-MDP de fecha 20.12.2017). En los sectores consolidados a un menor retiro se respetará los alineamientos de las fachadas existentes, en cuyo caso el solicitante deberá demostrar gráficamente y con vistas fotográficas dicha consolidación. La Municipalidad de Pimentel podrá establecer un menor retiro cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70% mediante Certificado de Alineamiento.

Alineamiento de Fachada:

Estará sujeto a la(s) sección(es) vial(es) que se apruebe(n) en la Habilitación Urbana, y el retiro establecido.

Requerimiento de Estacionamientos:

1 estacionamiento por unidad de vivienda. En caso de usos compatibles deberá proveerse los estacionamientos requeridos según lo establecido en el Cuadro N° II.4 del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel.

En los casos donde sea imposible resolver el requerimiento dentro del lote, el propietario a través de su profesional proyectista, podrá sustentar ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos dicha imposibilidad para su consideración, evaluación, y de ser el caso su aprobación.

## NOTAS IMPORTANTES:

1. Para los casos de edificación (Anteproyecto en Consulta o Licencia de Edificación) deberá acreditarse que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado. (Art. 3º numeral 3.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.).
2. En los predios ubicados en esquina, donde permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública, podrá reducir el porcentaje del área libre un 25% menos del porcentaje de área libre normativa establecido en el presente certificado.
3. Las alturas máximas establecidas en pisos se contabilizan desde el nivel de vereda, o para el caso de edificios con semisótanos, desde los 1.50 ml. de N.P.T. como máximo. Los semisótanos cuyo piso superior tenga un N.P.T. mayor a +1.50 ml. será considerado como 1er. Piso para efectos del cálculo de alturas máximas.
4. En los casos donde la altura de edificación normativa sea menor a la altura existente en el entorno del predio, se podrá solicitar una reconsideración del Parámetro, en cuyo caso la Municipalidad hará una evaluación, y de corresponder, emitirá un nuevo Certificado.
5. Los Certificados de Parámetros Urbanísticos que especifiquen una mayor altura de la establecida en las Normas de Zonificación del distrito de Pimentel sin el debido sustento técnico, podrán ser sujeto de observación por los





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

*Primer Balneario Turístico del Norte*

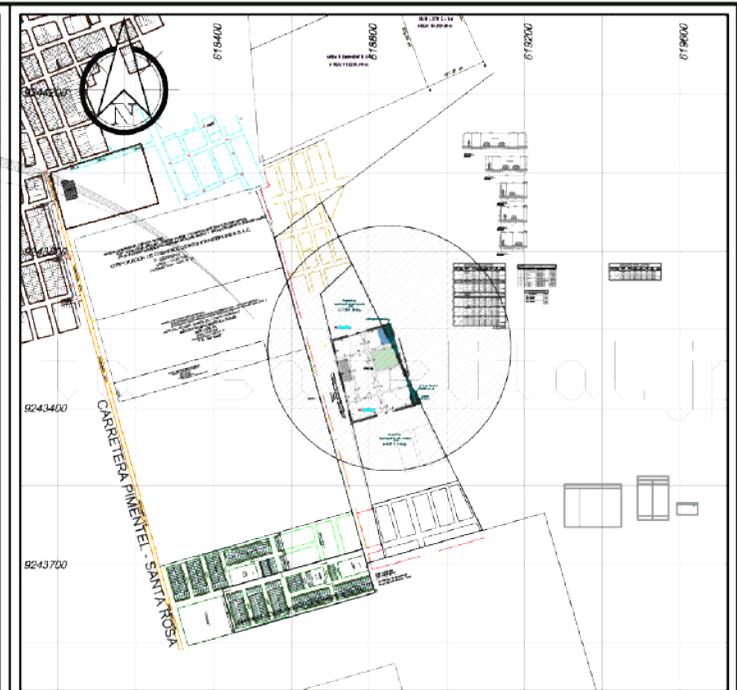
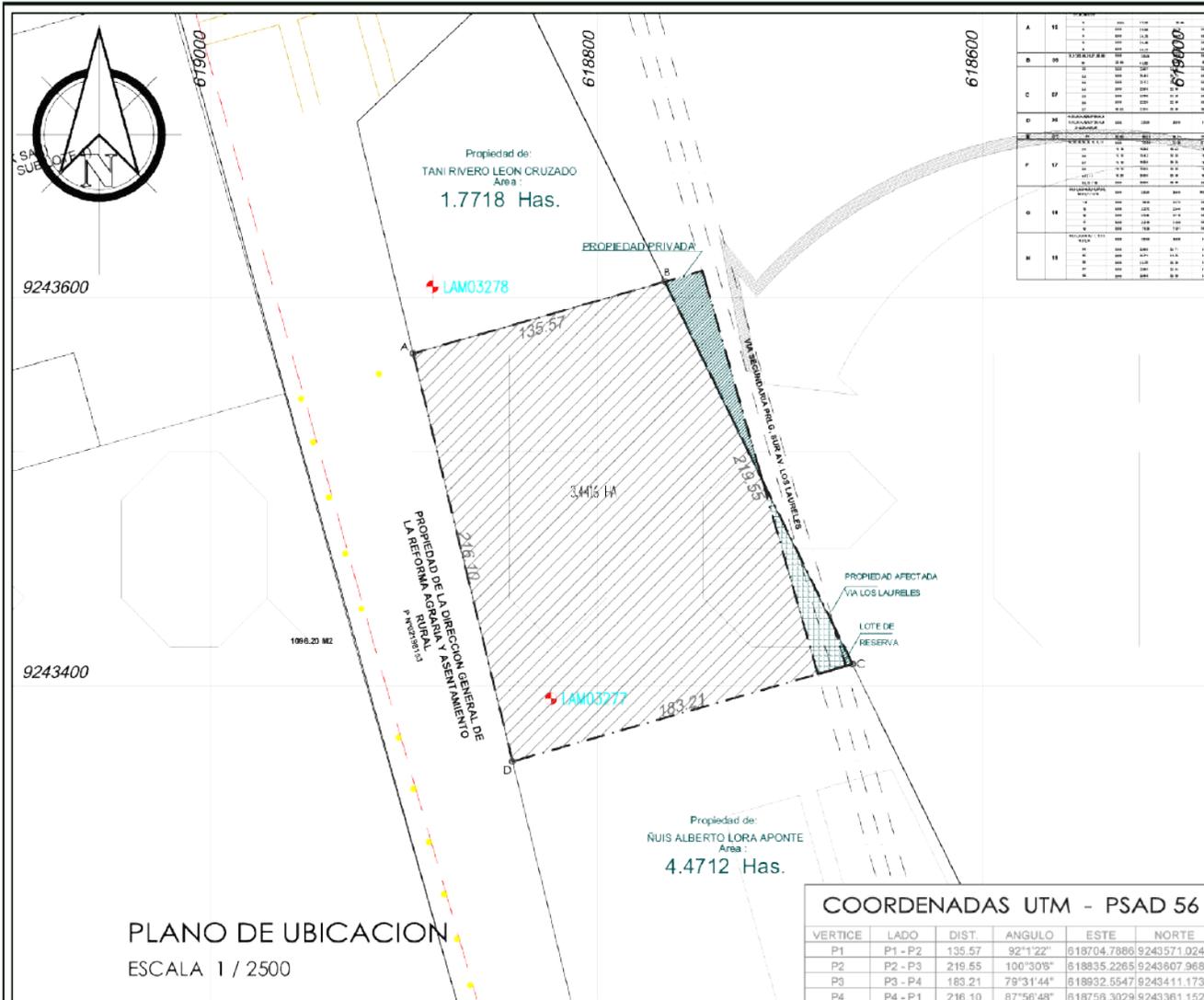
CREADO SEGÚN LEY N° 4155



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

- delegados del Colegio de Arquitectos ante las Comisiones Técnicas de Proyectos al momento de ser calificado los proyectos de edificación.
6. Adicionalmente al número de pisos señalados para cada zonificación podrán plantearse azoteas para uso exclusivo al (los) departamento (s) del último piso, para lo cual deberá considerarse un retranque de 3 ml. sobre la línea de fachada, con parapetos de 1 ml. El área techada máxima en esta azotea será del 50% del área ocupada. Para el caso de Ascensores, deberá reservarse el área común necesaria para efectos de mantenimiento con acceso desde el área común.
  7. En el caso de Quintas, se podrá establecer dentro de sus Reglamentos Internos, parámetros edificatorios y urbanísticos **menores** a los del presente certificado para mejorar los estándares de residencialidad. En este caso la Comisión Técnica evaluará los proyectos de edificación de cada quinta de acuerdo a su propio Reglamento Interno. El solicitante deberá adjuntar al expediente técnico el Reglamento Interno, así como la aprobación previa de la Asociación o Junta de Propietarios.
  8. **Para independización de parcelas, predios rústicos o eriazos, deberá considerarse que cada predio independizado deberá tener un área mínima de 1 Hectárea.** (Art. 5º de la Norma GH.010 del RNE).
  9. Para subdivisión, procedimiento exclusivo para lotes producto de una habilitación urbana, cada sub-lote resultante deberá tener el área y frente del lote normativo establecido para la zona residencial donde se ubica el predio según el Cuadro N° II.02. En caso de predios con Zonificación Comercial, el área y el frente mínimo del lote a considerar, será el correspondiente a la Zonificación Residencial compatible según el Cuadro II.03. Para zonas consolidadas (cercado de Pimentel) el área de lote normativo será el existente de cada lote.
  10. Todos los proyectos de Habilitación Urbana deberán contemplar un proyecto de Drenaje Pluvial.
  11. Los predios en esquina deberán considerar un ochavo de 3 m. libre de obstáculos, solo cuando se planteen cercos opacos que impidan la visibilidad.
  12. Todos los proyectos de edificación deberán obligatoriamente presentar su respectivo Estudio de Mecánica de Suelos.
  13. Los predios que no cumplan con el Área ni con el Frente de Lote normativo, les corresponderán los parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Zonificación inmediata inferior.
  14. Para el cálculo del Coeficiente de Edificación, no se incluyen las áreas de estacionamiento o cualquier otra zona de uso no residencial ubicados en el Sótano o Semisótano. Se considera Semisótano cuando el nivel superior (1er. Piso) se encuentra en un NPT igual o menor de + 1.50 ml., caso contrario el Semisótano será considerado como 1er. Piso para los efectos de las alturas máximas.
  15. Para el cálculo de las densidades poblacionales netas, se considerará como promedio general 5 habitantes por unidad de vivienda.
  16. Todo proyecto de edificación deberá cumplir con las normas establecidas en:
    - a. Reglamento de Zonificación del Distrito de Pimentel.
    - b. Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
  17. Los proyectos de habilitación y de edificación a ser proyectados en zonas identificadas en el Mapa de Peligros del Distrito de Pimentel quedarán sujeto a las siguientes restricciones:
    - a. No se permiten densidades mayores a 1300 hab./Ha.
    - b. En zonas con riesgo a inundaciones las edificaciones deben proyectarse sobre cotas mayores a las vías.
  18. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ACREDITA DERECHO DE PROPIEDAD ALGUNO.**
  19. El certificado se emite a mérito de la solicitud presentada por el interesado y los datos suministrados que obran en el expediente respectivo. El presente Certificado se emite en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013.

# Lotización



### ESQUEMA DE LOCALIZACION

ESCALA 1 / 15 000

ZONIFICACION

AREA DE ESTRUCTURACION URBANA

DEPARTAMENTO: LAMBAYEQUE  
 PROVINCIA : CHICLAYO  
 DISTRITO : PIMENTEL  
 FUNDO : LAS PAMPAS DE PIMENTEL  
 MANZANA : --  
 LOTE : B  
 AREA : 34 416.25 m<sup>2</sup>  
 PERIMETRO : 754.43 ml

### CUADRO NORMATIVO

### CUADRO DE AREAS (m<sup>2</sup>)

PARAMETROS	NORMATIVO	PROYECTO	PISOS / NIVELES	AREAS DECLARADAS							
				EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	AMPLIACION	REMODIFICACION	PARCIAL	TOTAL	
USOS	VIVI, MULT, RESIDENCIAL Y QUIVAS	Vivenda unifamiliar y multifamiliar	PRIMER PISO								
DENSIDAD NETA	1.300 Hec/Ha	1.300 Hec/Ha	SEGUNDO PISO								
COEFICIENTE EDIFICACION	2.1	2.1	TERCER PISO								
% AREA LIBRE	30 %	30 %	CUARTO PISO								
ALTURA MAXIMA	3 pisos	3 pisos	AZOTEA								
RETIRO MINIMO	FRONTAL	2.00 m	ÁREA TECHADA TOTAL								
	LATERAL	no exigible	ÁREA TERRENO							34 416.25 m <sup>2</sup>	
	POSTERIOR	no exigible	PERIMETRO							754.43 ml	
ALINEAMIENTO PACHADA	Alineer	Alineer									
AREA DE LOTE NORMATIVO	160.00 m <sup>2</sup>	160.00 m <sup>2</sup>									
FRENTE MINIMO NORMATIVO	8.00 ml	8.00 ml									
Nº ESTACIONAMIENTO	1 est/1 viv	1 est/1 viv									

PROYECTO

### LA ENCANTADA DE PIMENTEL

PROFESIONAL:

LAMINA

PROYECTO:

LOTIZACION

PLANO:

LOCALIZACION Y UBICACION

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

AGOSTO 2022

U-01

# Factibilidad de Luz



PARTIDA REGISTRAL N° 11174296

 <b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11174296
<b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS</b> <b>PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B AREA 34,416.25 M2</b> <b>PIMENTEL</b>	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : PARTIDA DE INMATRICULACION  
G00001

**A) ANTECEDENTE DOMINIAL**  
A00001.- NINGUNO.-

**B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**  
B00001.- **UBICACION.-** Lote B - Fundo Las Pampas de Pimentel, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque..  
**AREA:** 34,416.25 m2.

**Linderos y medidas perimétricas:**

**Norte:** Colinda con lote A de propiedad de Tani Rivero Leon Cruzado, del vértice A' con 135.57 ml al vértice B.

**Sur:** Colinda con lote C de propiedad de Luis Alberto Lora Aponte, del vértice C, con 183.21 ml al vértice C'.

**Este:** Colinda con propiedad de Jerónimo Saldaña Mejía, del vértice B, con 219.55 ml al vértice C.

**Oeste:** Colinda con área superpuesta con la reforma Agraria y Asentamiento Rural del vértice C' con 216.10 ml, al vértice A'.

**C) TÍTULOS DE DOMINIO**  
C00001.- **INMATRICULACIÓN.-** A favor de CLARA GRIMANESA TORRES SHAPIAMA, soltera, con D.N.I N° 05281152, quien adquiere el dominio del inmueble inscrito en esta partida; por habérselo transferido su anterior propietario, JOSE LUIS UGAZ YAPAPASCA, por el precio pagado de **S/. 22,00.00 (VEINTIDOS MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) pagados.** Así consta en escritura pública imperfecta de fecha 27/10/2007, aclarada mediante Escritura Pública imperfecta de fecha 22/12/2012, ambas extendidas por Juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Santa Rosa, Dr. Segundo J. Gordillo Jacinto, y escritura pública N° 219 sobre renuncia de área de fecha 01/03/2013 ante Notario Público Alfredo Santa Cruz Vera, en la ciudad de Chiclayo.

**D) GRAVAMENES Y CARGAS**  
D00001.-Inscripciones anteriores a la independización: NINGUNA.-

**F) REGISTRO PERSONAL**  
F00001.- Incripciones anteriores a la independización: NINGUNA.

*El título fue presentado el 16/01/2013 a las 01:24:57 PM horas, bajo el N° 2013-00004599 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/138.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000415-02 00002047-07.-CHICLAYO,02 de Abril de 2013.*

**Rodolfo Silva Vásquez**  
REGISTRADOR PÚBLICO (H)  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



PARTIDA REGISTRAL N° 11174296



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO** : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**DACIÓN EN PAGO.**- A favor de **FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS**, soltero, con Pasaporte N° 500721736; quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido su anterior propietaria ELNA ZUNILDA RAMOS GALLEGOS, como dación en pago por una deuda ascendente a US\$ 58,731.42 (CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO CON 42/100 DÓLARES AMERICANOS). Así consta por escritura pública N° 4 de fecha 07/01/2015 otorgada ante notario público de la ciudad de Lima, Fernando Tarazona Alvarado.

El título fue presentado el 09/01/2015 a las 02:29:29 PM horas, bajo el N° 2015-00002249 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/.589.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000222-53 00000796-54 00001967-51 00003171-51.- CHICLAYO, 19 de Febrero de 2015.

**MANUEL ALEJANDRO PARODI LUCCHINI**  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo



## CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL

Por el presente, el Colegio de Arquitectos del Perú -  
Regional Lambayeque, certifica que el Arquitecto:

**JORGE LUIS NECIOSUP AZABACHE**

Con colegiatura N° 15259

se encuentra habilitado(a) para el ejercicio profesional de  
acuerdo a lo establecido en el Art. N° 3 del D. S. N° 005 - 2011  
- VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28966 (Ley que  
complementa el marco legal vigente referido al ejercicio  
profesional del Arquitecto) y en el Art. N° 4 del Estatuto del  
Colegio de Arquitectos del Perú.

Se expide el presente a solicitud del interesado.

Chiclayo, 07 de DICIEMBRE del 2021

  
Arq. Wilmer Alejandro Ramirez Nolasco  
DECANO REGIONAL  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ  
DECANO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ  
REGIONAL LAMBAYEQUE

**NOTA:**

- Vigencia: 1 mes a partir de la fecha de emisión.
- Este certificado es obligatorio para demostrar la habilidad profesional de titular en todos los casos que quiera acreditarse para realizar actividades propias del ejercicio profesional del arquitecto.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

*Primer Balneario Turístico del Norte*

CREADO SEGÚN LEY N° 4155



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

## CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N.º 246-2021

### DATOS DEL TERRENO:

Documento de Propiedad: P.E. N°11174296  
Propietario:  
FRANCIS ORLANDO HERNANDEZ ASTURIAS

PASAPORTE N°:500721736

EXPEDIENTE N°11122-2021

Ubicación: PAMPAS DE PIMENTEL LOTE B

### DATOS DEL SOLICITANTE:

JORGE LUIS NECIOSUP AZABACHE

D.N.I. N°:41887793

FECHA DE EMISIÓN: 17.11.2021

FECHA DE CADUCIDAD: 17.11.2024

VISTO EL INFORME N°087-2021-ILLD. emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, certifica que el terreno indicado le corresponde los siguientes parámetros:

ZONIFICACION:	RDM (R3) RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
Usos Permisibles:	Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar, Conjunto Residencial, Quintas.
Usos Compatibles:	Los establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Distrito de Pimentel (Cuadro II.01) del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel.
Área de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión:	Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 160 m <sup>2</sup> Para Conjunto Residencial y Quintas = 450 m <sup>2</sup>
Frente de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión:	Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 8 ml. Para Conjunto Residencial y Quintas = 15 ml.
Área libre mínima:	30%.
Densidad Poblacional Neta:	1300 Hab./Há.
Coefficiente de Edificación:	Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 2.1 Para Vivienda Multifamiliar en Lote con frente a vías mayores de 15 m. de sección y/o frente a parque = 2.8 Para Conjunto Residencial y Quintas = 3.5





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

*Primer Balneario Turístico del Norte*

CREADO SEGÚN LEY N° 4155



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

Altura de Edificación:

Para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar = 3 pisos  
Para Vivienda Multifamiliar en Lote con frente a vías mayores de 15 m. de sección y/o frente a parque = 4 pisos.  
Para Conjunto Residencial y Quintas = 5 Pisos.

Retiro Frontal Exigido por la Municipalidad:

2 ml. (según Acuerdo de Consejo N° 124-2017-MDP de fecha 20.12.2017). En los sectores consolidados a un menor retiro se respetará los alineamientos de las fachadas existentes, en cuyo caso el solicitante deberá demostrar gráficamente y con vistas fotográficas dicha consolidación. La Municipalidad de Pimentel podrá establecer un menor retiro cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70% mediante Certificado de Alineamiento.

Alineamiento de Fachada:

Estará sujeto a la(s) sección(es) vial(es) que se apruebe(n) en la Habilitación Urbana, y el retiro establecido.

Requerimiento de Estacionamientos:

1 estacionamiento por unidad de vivienda. En caso de usos compatibles deberá proveerse los estacionamientos requeridos según lo establecido en el Cuadro N° II.4 del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel.

En los casos donde sea imposible resolver el requerimiento dentro del lote, el propietario a través de su profesional proyectista, podrá sustentar ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos dicha imposibilidad para su consideración, evaluación, y de ser el caso su aprobación.

## **NOTAS IMPORTANTES:**

1. Para los casos de edificación (Anteproyecto en Consulta o Licencia de Edificación) deberá acreditarse que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado. (Art. 3º numeral 3.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.).
2. En los predios ubicados en esquina, donde permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública, podrá reducir el porcentaje del área libre un 25% menos del porcentaje de área libre normativa establecido en el presente certificado.
3. Las alturas máximas establecidas en pisos se contabilizan desde el nivel de vereda, o para el caso de edificios con semisótanos, desde los 1.50 ml. de N.P.T. como máximo. Los semisótanos cuyo piso superior tenga un N.P.T. mayor a +1.50 ml. será considerado como 1er. Piso para efectos del cálculo de alturas máximas.
4. En los casos donde la altura de edificación normativa sea menor a la altura existente en el entorno del predio, se podrá solicitar una reconsideración del Parámetro, en cuyo caso la Municipalidad hará una evaluación, y de corresponder, emitirá un nuevo Certificado.
5. Los Certificados de Parámetros Urbanísticos que especifiquen una mayor altura de la establecida en las Normas de Zonificación del distrito de Pimentel sin el debido sustento técnico, podrán ser sujeto de observación por los





# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

## Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGÚN LEY N° 4155



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

delegados del Colegio de Arquitectos ante las Comisiones Técnicas de Proyectos al momento de ser calificado los proyectos de edificación.

6. Adicionalmente al número de pisos señalados para cada zonificación podrán plantearse azoteas para uso exclusivo al (los) departamento (s) del último piso, para lo cual deberá considerarse un retranque de 3 ml. sobre la línea de fachada, con parapetos de 1 ml. El área techada máxima en esta azotea será del 50% del área ocupada. Para el caso de Ascensores, deberá reservarse el área común necesaria para efectos de mantenimiento con acceso desde el área común.
7. En el caso de Quintas, se podrá establecer dentro de sus Reglamentos Internos, parámetros edificatorios y urbanísticos **menores** a los del presente certificado para mejorar los estándares de residencialidad. En este caso la Comisión Técnica evaluará los proyectos de edificación de cada quinta de acuerdo a su propio Reglamento Interno. El solicitante deberá adjuntar al expediente técnico el Reglamento Interno, así como la aprobación previa de la Asociación o Junta de Propietarios.
8. **Para independización de parcelas, predios rústicos o eriazos, deberá considerarse que cada predio independizado deberá tener un área mínima de 1 Hectárea.** (Art. 5º de la Norma GH.010 del RNE).
9. Para subdivisión, procedimiento exclusivo para lotes producto de una habilitación urbana, cada sub-lote resultante deberá tener el área y frente del lote normativo establecido para la zona residencial donde se ubica el predio según el Cuadro N° II.02. En caso de predios con Zonificación Comercial, el área y el frente mínimo del lote a considerar, será el correspondiente a la Zonificación Residencial compatible según el Cuadro II.03. Para zonas consolidadas (cercado de Pimentel) el área de lote normativo será el existente de cada lote.
10. Todos los proyectos de Habilitación Urbana deberán contemplar un proyecto de Drenaje Pluvial.
11. Los predios en esquina deberán considerar un ochavo de 3 m. libre de obstáculos, solo cuando se planteen cercos opacos que impidan la visibilidad.
12. Todos los proyectos de edificación deberán obligatoriamente presentar su respectivo Estudio de Mecánica de Suelos.
13. Los predios que no cumplan con el Área ni con el Frente de Lote normativo, les corresponderán los parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Zonificación inmediata inferior.
14. Para el cálculo del Coeficiente de Edificación, no se incluyen las áreas de estacionamiento o cualquier otra zona de uso no residencial ubicados en el Sótano o Semisótano. Se considera Semisótano cuando el nivel superior (1er. Piso) se encuentra en un NPT igual o menor de + 1.50 ml., caso contrario el Semisótano será considerado como 1er. Piso. para los efectos de las alturas máximas.
15. Para el cálculo de las densidades poblacionales netas, se considerará como promedio general 5 habitantes por unidad de vivienda.
16. Todo proyecto de edificación deberá cumplir con las normas establecidas en:
  - a. Reglamento de Zonificación del Distrito de Pimentel.
  - b. Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
17. Los proyectos de habilitación y de edificación a ser proyectados en zonas identificadas en el Mapa de Peligros del Distrito de Pimentel quedarán sujeto a las siguientes restricciones:
  - a. No se permiten densidades mayores a 1300 hab./Ha.
  - b. En zonas con riesgo a inundaciones las edificaciones deben proyectarse sobre cotas mayores a las vías.
18. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ACREDITA DERECHO DE PROPIEDAD ALGUNO.**
19. El certificado se emite a mérito de la solicitud presentada por el interesado y los datos suministrados que obran en el expediente respectivo. El presente Certificado se emite en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL  
Secretaría General de Planeación Urbana y Obras

Arq. Leonor V. Plaza Salazar

**Documento** : **FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELECTRICO.**

**Referencia** : **Expediente N° 026-2112-01375.**

### **Objetivo**

Sustentar el otorgamiento de factibilidad de suministro eléctrico para electrificar la futura **H.U. "La Encantada de Pimentel"**, ubicado en el Sector Pampas de Pimentel – Lote B, Distrito Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque.

### **Generalidades:**

**Solicitado por** : **Sr. Francis Orlando Hernandez Asturias.**  
Propietario del predio.

**Uso de suministro** : Domestico.

**Plano** : Ubicación.

### **Análisis**

**Troncal Alimentadora** : **Circuito C-224**, perteneciente al Sistema Eléctrico Chiclayo, que viene del centro de transformación SECHO 60/10/22.9kV

**Demanda máx. estimada** : **107,30kW.**

**Tensión primaria servicio** : 10kV – Trifásico (actual).  
22.9kV – Trifásico (futuro).

**Tensión primaria diseño** : 10-22.9kV - Trifásico.

**Tensión secundaria diseño** : 380/220 V - Trifásico neutro corrido.

### **Observaciones**

Es factible suministrar energía eléctrica a la futura H.U.; para tal efecto los interesados deberán llegar con sus instalaciones hasta un punto de la red de media tensión que opera bajo nuestra administración, en concordancia con lo indicado en el Art° 34, literal a de la Ley de Concesiones Eléctricas. Cabe indicar que Electronorte S.A. no se compromete al financiamiento de las obras.

Para la fijación de punto(s) de diseño, deberán alcanzar lo siguiente:

- Copia del documento por el que la Municipalidad correspondiente aprueba los estudios preliminares de habilitación urbana o pre urbano, según corresponda, o documento que aprueba el plano de lotización.
- Dos copias de los planos de lotización aprobado por la Municipalidad Provincial o Distrital (un plano con firma y sello de la municipalidad en original), en escala 1/500, 1/1000 ó 1/2000; debe incluir esquemas de cortes de vías de la Habilidad Urbana y los esquemas del sistema vial de acceso al lugar, aprobados por la municipalidad Provincial o Distrital correspondiente. En el caso de ingresar los documentos por mesa de partes virtual, los planos deberán estar escaneados en formato pdf.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, expedido por la municipalidad correspondiente.

- La justificación de la máxima demanda de los lotes elaborado por el ingeniero proyectista y,
- Las copias de los documentos deben ser legalizadas.

Deberán tener en cuenta el cumplimiento al Código Nacional de Electricidad - Suministro 2011 (ítem 219.B – Tabla 219), con respecto del ancho mínimo de faja de servidumbre que se debe cumplir en caso exista una línea área de distribución y transmisión eléctrica, que cruce o pase por una habilitación urbana.

**Los postes de media tensión deberán estar ubicados en sardineles para cumplir distancias mínimas de seguridad con los predios;** en caso el diseño de Redes Primarias en Media Tensión no incluye sardinel recomendamos el ancho de vereda debe ser mínimo 1,50 m.

Con la finalidad de prever las disposiciones de nuestras redes, es necesario contar con el informe de ingreso de cargas que justifique el estudio de la máxima demanda.

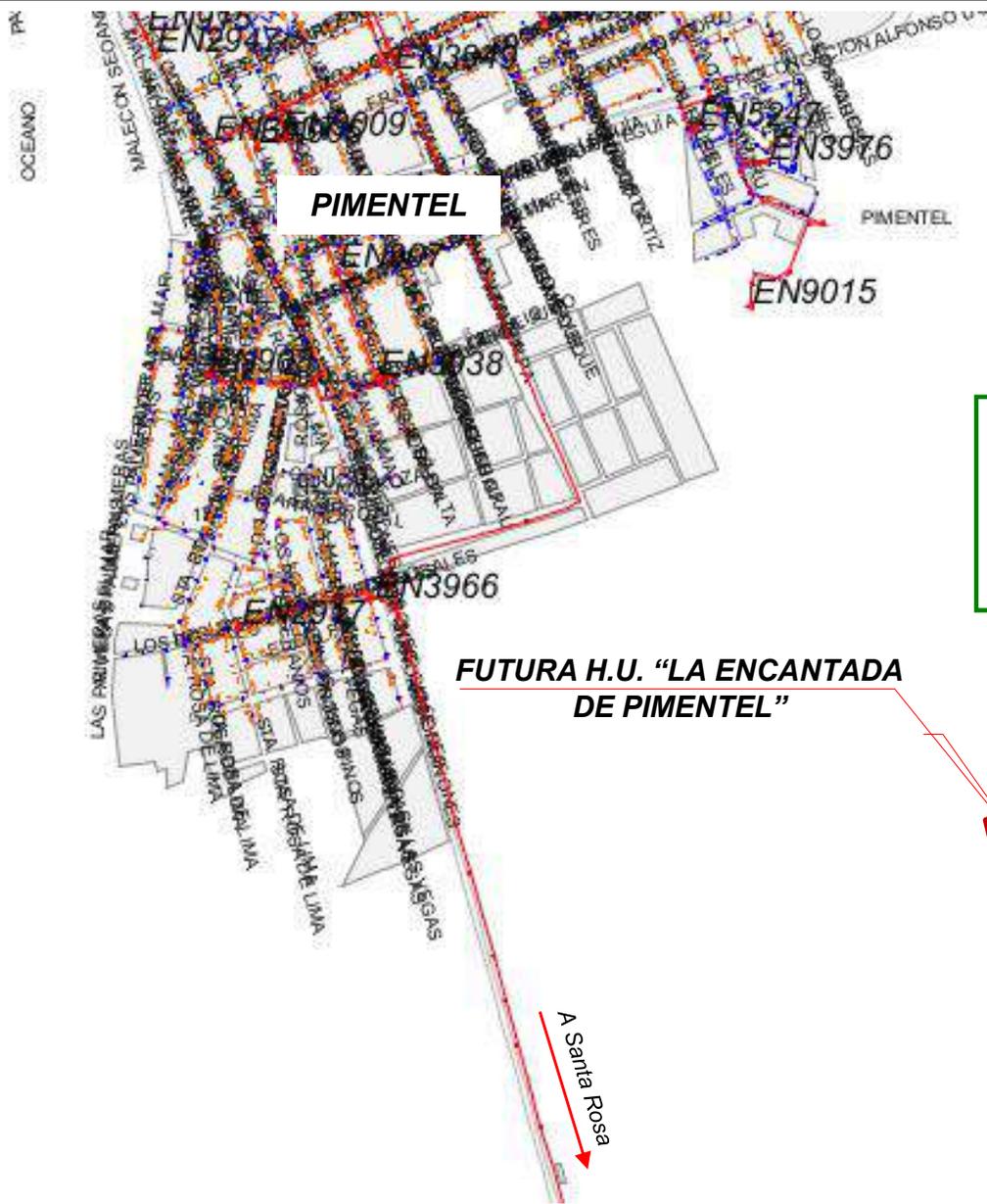
La emisión del presente documento es solamente para fines de proyecto, y que estos cumplan con las normas técnicas vigentes, sin que ello signifique una autorización que acredite propiedad ni cargo alguno, sólo tiene carácter informativo-técnico; el presente documento tendrá validez únicamente con el informe técnico N° D-032-202, hasta febrero del año 2024.

### **Conclusiones**

La solicitud cumple con las disposiciones de la ley de concesiones eléctricas (D.L 25844) y su reglamento (D.S. 009-93-EM); y normas vigentes aprobadas por la dirección general de electricidad, por lo que se recomienda otorgar el documento de la referencia.

Chiclayo,

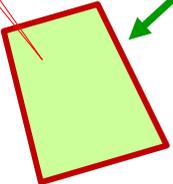
**EBB/JCCD**



**PIMENTEL**

**FUTURA H.U. "LA ENCANTADA DE PIMENTEL"**

**FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO:**  
**FUTURA H.U. FUTURA H.U. "LA ENCANTADA DE PIMENTEL"**  
 > MAX. DEMANDA PROYECTADA= 107,30kW.  
 > TENSIÓN DE SERVICIO = 10kV – Trifásico (actual)  
 22.9kV – Trifásico (futuro)  
 > ALIMENTADOR = C-224



**ELECTRONORTE S.A.**

**Unidad de Ingeniería y Análisis**

**FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO: FUTURA H.U. "LA ENCANTADA DE PIMENTEL"**

**Distrito Pimentel - Provincia: Chiclayo - Departamento: Lambayeque**



# LA ENCANTADA

DE PIMENTEL



**La Encantada  
de Pimentel**

PROYECTO MODERNO