



**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0114-2021/MPS-GM-GDUel.**



**VISTO:**

El Expediente Administrativo N° 008547 del 16.03.2021, los administrados **Luis Oswaldo Quispe Palacios y Santos Ysabel Retete Reyes.**, solicita la INDEPENDIZACION del Predio Rústico ubicado en Parc. FERRETE U.C. 7535945507206 Cieneguillo Norte Sector II CP. Las Mercedes – Sullana, inscrito en la Partida Electrónica N°04015916, Has. 1.4907, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, para lo cual se llevó a cabo la diligencia de Inspección Ocular, así como también la revisión y evaluación de la documentación técnica y autorizada por Ingeniero colegiado, esta se encuentra **CONFORME**; y

**CONSIDERANDO:**

Que, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento de la Municipalidad Provincial de Sullana, realizó la diligencia de inspección ocular, así como también la revisión y evaluación de la documentación técnica presentada y autorizada por Ingeniero Civil colegiado, remitiendo a esta oficina el Expediente Técnico de Independización de Predio Rustico sin cambio de uso, con Informe N°177-2021/MPS-GDUel-SGDUCyS de fecha 26 de Abril del 2021; el cual consta de Memoria Descriptiva y Planos, resultando **Procedente la Aprobación de Independización de Predio Rustico**;

Que, es función de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en lo que respecta a las Funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Provinciales: 1.1. De Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de Nivel Provincial, que identifique las Áreas Urbanas y de Expansión Urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental. 1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. 1.4.2. Elaboración y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural. 1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos. 1.4.5. Nomenclatura de calles, Parques y Vías. 1.5. Fiscalizar el cumplimiento de los Planes y normas Provinciales sobre la materia, señalando las infracciones y estableciendo las sanciones correspondientes;

Que, el Decreto Supremo N° 08 – 2013 – Vivienda, Reglamentó la Ley N° 29090 que regula las Habilitaciones Urbanas y de edificación, estableciendo en su Artículo 29.1 - En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano y/o rustico, de acuerdo con la normativa vigente, iniciará el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, la siguiente documentación técnica: Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión, Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales, Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada Sub Lote propuesto resultante, Memoria Descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los Sub Lotes propuestos resultantes, además en el Artículo 29.2 Los documentos a que se refiere este artículo deben estar firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto. El Artículo 30.1 Las Municipalidades cuentan con un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la Verificación Administrativa, elaboración del Informe respectivo y la emisión de la Resolución que autoriza o deniega la subdivisión materia de trámite. De ser conforme, el número de la Resolución se consignará en el FUUH. El Artículo 30.2 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa y Técnica de ser el caso, se procederá con lo previsto en el respectivo Reglamento. El Artículo 30.3 El FUUH, su anexo "F" y los documentos técnicos respectivos debidamente sellados y visados, por duplicado, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios. Artículo 31.

En caso se solicite la Subdivisión de un Lote que cuente con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras deberán ser ejecutadas y recepcionadas en el mismo procedimiento, siendo de aplicación lo precisado en los artículos 29° y 30°, en lo que corresponda;

///...



.../// Viene de Resolución Gerencial N°0114-2021/MPS-GM-GDUel.

Que, el Capítulo V del artículo 58° de la Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° 097-2013 SUNARP/SN, define como Independización como el acto que consiste en abrir una Partida Registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. La independización se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo o en su caso, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma. El Registrador, al Independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada. En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita debe describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar. Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

Que, el Artículo 60°.- Título que da mérito a la Independización de Predio Rustico. La independización de un Predio Rustico, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos: a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes; b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea El caso; c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad. Cuando la resolución municipal autoriza la Subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse Previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica. No se requerirá la resolución Municipal de Subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario. Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes;

Que, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento, ha emitido el Informe N°177-2021/MPS-GDUel-SGDUCyS de fecha 26 de Abril del 2021, en el que se indica que se prosiga con el trámite de Independización de Predio sin cambio de uso, formulario Único de Habilitación Urbana FUHU Licencia; Anexo "I" de solicitud de Independización de Terreno Rústico; Anexo "E" de solicitud de Independización de Terreno Rústico, Copia Literal de Dominio de la partida N°04015916; Declaración Jurada de Habilitación Profesional; Declaración Jurada de Inexistencia de feudatarios; Copia de Recibo de Pago N° 202100014555 del 12/03/2021, por Independización o Parcelación De Terrenos Rústicos; Documentación técnica por triplicado, compuesta por Memorias Descriptivas; Plano de Ubicación y Localización; Plano Perimétrico de Lote Matriz; Plano de independización; Plano de Ubicación y Localización del Área Remanente; Plano Perimétrico del Área Remanente; Plano de Ubicación y Localización del Área Independizada; Plano Perimétrico del Área Independizada; Certificado de Zonificación y Vías N° 018-2021 de fecha 15.03.2021, se da atención a lo solicitado;

Que, Estando a lo informado por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento, y a lo dispuesto por este Despacho, en uso de las facultades establecidas en el artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, así como las atribuciones conferidas en la Resolución de Alcaldía, N° 063-2019/MPS de fecha 02 de enero de 2019, que faculta a las Gerencias de la Municipalidad Provincial de Sullana a emitir Resoluciones y contando con las visaciones de las oficinas correspondientes;

SE RESUELVE:

**Artículo Primero.-** Aprobar la INDEPENDIZACION DE PREDIO RUSTICO de acuerdo a las características Técnicas siguientes:

///...



.../// Viene de Resolución Gerencial N° 0114-2021/MPS-GM-GDUel.

PAG. 03

**Propietario:**

Según Partida Registral N°04015916, el predio materia de Independización está inscrito a favor de Sr. Luis Oswaldo Quispe Palacios y Sra. Santos Ysabel Retete Reyes.

**Ubicación del Predio:**

El predio se encuentra: UBIC.RUR.FERRETE C.P. / PARC. FERRETE U.C. 7535945507206, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura.

**Identificación Registral del Predio:**

El terreno matriz o Predio se encuentra inscrito en la SUNARP en la Partida Electrónica N°04015916 del Registro de la Propiedad Inmueble de la zona Registral 1, sede Sullana, UBIC.RUR.FERRETE C.P. / PARC. FERRETE U.C. 7535945507206, a favor de Sr. Luis Oswaldo Quispe Palacios y Sra. Santos Ysabel Retete Reyes.

**Zonificación y Uso del Suelo:**

Se encuentra de acuerdo a los parámetros establecidos en la actualización del plano de Zonificación y uso del Suelo y la clasificación de los giros comerciales de actividades económicas para la emisión de las licencias de edificación y funcionamiento en la ciudad de Sullana-Bellavista-Piura, Aprobado mediante O.M. N° 021-2016/MPS del 31.10.2016, publicada en el diario el peruano con fecha 06.12.2016. Zonificada como Zona Agraria (ZA), Usos permisibles y compatibles:

- ZA : Área Rural y/o Rústica dedicada a la Producción Primaria calificada como no Urbanizable donde se desarrollan actividades Agrícolas, Ganaderas, Forestales y Actividades Análogas.

**Linderos y medidas Perimétricas del Predio Matriz-U.C. 7535945507206:**

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	LIMITES
P1	P1-P2	33.81	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P2	P2-P3	7.65	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P3	P3-P4	5.90	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P4	P4-P5	6.87	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P5	P5-P6	4.71	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P6	P6-P7	0.04	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P7	P7-P8	20.00	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P8	P8-P9	3.74	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P9	P9-P10	3.90	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P10	P10-P11	5.94	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P11	P11-P12	5.76	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P12	P12-P13	25.73	Limita con Terrenos agrícolas
P13	P13-P14	61.44	Limita con Terrenos agrícolas
P14	P14-P15	6.06	Limita con Terrenos agrícolas
P15	P15-P16	5.57	Limita con Terrenos agrícolas
P16	P16-P17	6.68	Limita con Terrenos agrícolas
P17	P17-P18	2.61	Limita con Terrenos agrícolas
P18	P18-P19	6.93	Limita con Terrenos agrícolas
P19	P19-P20	9.57	Limita con Terrenos agrícolas
P20	P20-P21	11.41	Limita con Terrenos agrícolas
P21	P21-P22	12.02	Limita con Terrenos agrícolas
P22	P22-P23	10.16	Limita con Terrenos agrícolas
P23	P23-P24	8.89	Limita con Terrenos agrícolas
P24	P24-P25	6.66	Limita con Terrenos agrícolas
P25	P25-P26	38.98	Limita con Terrenos agrícolas
P26	P26-P27	12.18	Limita con Terrenos agrícolas
P27	P27-P28	27.04	Limita con Terrenos agrícolas
P28	P28-P29	21.31	Limita con Terrenos agrícolas
P29	P29-P1	183.23	Limita con Terrenos agrícolas
<b>ÁREA TERRENO</b>	14,907.00 m <sup>2</sup> 1.4907 Has.	555.45 ml.	

///...



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA  
 "Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

.../// Viene de Resolución Gerencial N° 0114-2021/MPS-GM-GDUel.

PAG. 04

Que, de acuerdo en el Plan Urbano en el Título III, Capítulo II art.34° del Reglamento de Zonificación del Plan Urbano, se Prescribe que el uso del Predio en mención es **FACTIBLE**, el cual se Independizara en 02 Predios Rústicos. Por la cual, en coordinación con el área de Control Urbano se extiende con lo requerido a través del Visto Bueno y Conformidad a cargo del encargado del área de esta Instancia.

Independización de Predio Rústico:

El Predio matriz antes descrito será Independizado en 2 áreas, (U.C. 7535945507206-A y U.C. 7535945507206-B), de acuerdo a las características siguientes:

Linderos y Medidas Perimétricas del Área Remanente:

U.C. 7535945507206-A

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	LIMITES
P1	P1-P2	61.44	Limita con Terrenos agrícolas
P2	P2-P3	6.06	Limita con Terrenos agrícolas
P3	P3-P4	5.57	Limita con Terrenos agrícolas
P4	P4-P5	6.68	Limita con Terrenos agrícolas
P5	P5-P6	2.61	Limita con Terrenos agrícolas
P6	P6-P7	6.93	Limita con Terrenos agrícolas
P7	P7-P8	9.57	Limita con Terrenos agrícolas
P8	P8-P9	11.41	Limita con Terrenos agrícolas
P9	P9-P10	12.02	Limita con Terrenos agrícolas
P10	P10-P11	10.16	Limita con Terrenos agrícolas
P11	P11-P12	8.89	Limita con Terrenos agrícolas
P12	P12-P13	6.66	Limita con Terrenos agrícolas
P13	P13-P14	38.98	Limita con Terrenos agrícolas
P14	P14-P15	12.18	Limita con Terrenos agrícolas
P15	P15-P16	27.04	Limita con Terrenos agrícolas
P16	P16-P17	21.31	Limita con Terrenos agrícolas
P17	P17-P18	109.84	Limita con Terrenos agrícolas
P18	P18-P1	72.77	Limita con PARC: U.C. 7535945507206-B
<b>ÁREA TERRENO</b>	10,109.64 m <sup>2</sup> 1.01096 Has.	430.12 ml.	



Linderos y Medidas Perimétricas del Área Independizada:

U.C. 7535945507206-B

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	LIMITES
P1	P1-P2	33.81	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P2	P2-P3	7.65	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P3	P3-P4	5.90	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P4	P4-P5	6.87	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P5	P5-P6	4.71	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P6	P6-P7	0.04	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P7	P7-P8	20.00	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P8	P8-P9	3.74	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P9	P9-P10	3.90	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P10	P10-P11	5.94	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P11	P11-P12	5.76	Limita CP. Las Mercedes de Cieneguillo Norte, Sector II
P12	P12-P13	25.73	Limita con Terrenos agrícolas
P13	P13-P14	72.77	Limita con PARC: U.C. 7535945507206-A
P14	P14-P1	73.39	Limita con Terrenos agrícolas
<b>ÁREA TERRENO</b>	4,797.36 m <sup>2</sup> 0.49736 Has.	269.23 ml.	

**Artículo Segundo.- INSCRIBIR** la presente Independización de Predio Rustico, que se aprueba por el mérito de esta Resolución, en la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede - Piura, SUNARP.

///...



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**  
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

.../// Viene de Resolución Gerencial N° 0114-2021/MPS-GM-GDUel.

PAG. 05

**Artículo Tercero.- DISPONER** la devolución del Expediente Administrativo a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento, a efectos de mantenerse un único expediente de conformidad con el artículo 159 de la Ley N° 27444.

**Artículo Cuarto.- NOTIFICAR** la presente Resolución a los administrados Sr. Luis Oswaldo Quispe Palacios y Sra. Santos Ysabel Retete Reyes, sito en Parc. FERRETE U.C. 7535945507206 Cieneguillo Norte Sector II CP. Las Mercedes – Sullana, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, para su conocimiento y fines que estime conveniente de acuerdo con el artículo 18 de la Ley N° 27444; así como a las áreas administrativas correspondientes para el fiel cumplimiento de la misma.



**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA  
ING. OSCAR HUMBERTO CASTAÑEDA SEVILLANO  
GERENTE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

- C.c:
- GM
  - SGI
  - Interesado
  - SGDUyR.
  - Archivo (2).