



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA**

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0137-2020/MPS-GM-GDUel.



Sullana, 18 de Noviembre del 2020.

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 038967 del 16.01.2020, los administrados **Blanca Flor García Rojas y Edgar Espinoza Rojas**, solicitan Independización del Predio Rústico ubicado en UBIC. RUR. PARCELA CD-42-19-10A C.P./PARC. PARCELA CD-42-19-10A U.C. 15755 SULLANA, inscrito en la Partida Electrónica N°04005161, 6.29 Has., 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 Civil colegiado, esta se encuentra **CONFORME**; y

CONSIDERANDO:

Que, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural 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°1415-2020/MPS-GDUel-SGDUyR de fecha 24 de Febrero del 2020; 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 Fuhu. 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 Fuhu, 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;

///



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA**

.../// Viene de Resolución Gerencial N°0137-2020/MPS-GM-GDUel.

Pág. 02

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 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 y Rural ha emitido el INFORME N°1415-2020/MPS-GDUel-SGDUyR de fecha 24 de Febrero del 2020, 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°04005161; Declaración Jurada de Habilitación Profesional; Declaración Jurada de Inexistencia de feudatarios; Copia de Recibo de Pago N° 201800020681 del 09/03/2018, por Independización o Parcelación De Terrenos Rústicos; Documentación técnica por triplicado, compuesta por Memorias Descriptivas; Planos de Ubicación y Localización; Planos Perimétricos y topográficos de Lote Matriz; Planos de predios independizados; Certificado de Zonificación y Vías N° 010-2018 de fecha 19.08.2018, se da atención a lo solicitado;

Que, Estando a lo informado por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, 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;

///...



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA**

.../// Viene de Resolución Gerencial N° 0137-2020/MPS-GM-GDUel.

Pág. 03

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Independización de Predio Rústico de acuerdo a las características Técnicas siguientes:

Propietario:

Según Partida Registral N°04005161, el predio materia de Independización está inscrito a favor de **Blanca Flor García Rojas y Edgar Espinoza Rojas**.

Ubicación del Predio:

El predio se encuentra ubicado en UBIC. RUR. PARCELA CD-42-19-10A C.P./PARC. PARCELA CD-42-19-10A U.C. 15755 SULLANA, 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°04005161 del Registro de la Propiedad Inmueble de la zona Registral 1, sede Sullana, ubicado en UBIC. RUR. PARCELA CD-42-19-10A C.P/A U.C. 15755 SULLANA, a favor de **Blanca Flor García Rojas y Edgar Espinoza Rojas**.

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 Ecológica Intangible (ZEI) – Pre Urbano, Usos permisibles y compatibles:

ZEI : Centros de esparcimiento mayores, Centros de esparcimiento menores, Locales Deportivos (Mini Coliseos – Plataformas Deportivas).

Linderos y medidas Perimétricas del Predio Matriz

Partida N° 04005161:

AB	Limita con Terreno Eriazo del Estado	y mide 50.75 ml
BC	Limita con Terreno Eriazo del Estado	y mide 27.45 ml
CD	Limita con Parcela CD-42-19-9A	y mide 341.76 ml
DE	Limita con Terreno Eriazo Pedro Samaniego-Canal de por medio	y mide 172.05 ml
EF	Limita con Terreno Eriazo Pedro Samaniego-Canal de por medio	y mide 14.77 ml
FG	Limita con Terreno Eriazo Pedro Samaniego-Canal de por medio	y mide 15.82 ml
GH	Limita con Terreno Eriazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 20.53 ml
HI	Limita con Terreno Eriazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 46.30 ml
IJ	Limita con Terreno Eriazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 65.49 ml
JK	Limita con Terreno Eriazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 36.41 ml
KL	Limita con Parcela CD-42-19-11A	y mide 35.99 ml
LM	Limita con Parcela CD-42-19-11A	y mide 123.76 ml
MA	Limita con Parcela CD-42-19-11A	y mide 79.38 ml
USO	RUSTICO	
PERIMETRO	1 030.46ml.	
ÁREA TERRENO	6 Has. 2 900m ²	6.29 Has.

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.

///...



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA**

.../// Viene de Resolución Gerencial N° 0137-2020/MPS-GM-GDUel.

Pág. 04

Independización de Predio Rústico:

El Predio matriz antes descrito será Independizado en 2 áreas, (PARCELA CD-42-19-10A-RR.CC 15755 y PARCELA CD-42-19-10A-1-RR.CC 15755-A), de acuerdo a las características siguientes:

Linderos y Medidas Terreno Rustico a Independizar:

PARCELA CD-42-19-10A-RR.CC 15755

AB	Limita con Terreno Eríazo del Estado	y mide 27.45 ml
BC	Limita con Parcela CD-42. 19-9A	y mide 341.76 ml
CD	Limita con Terreno Eríazo Pedro Samaniego-Canal de por medio	y mide 172.05 ml
DE	Limita con Terreno Eríazo Pedro Samaniego-Canal de por medio	y mide 14.77 ml
EF	Limita con Terreno Eríazo Pedro Samaniego-Canal de por medio	y mide 15.82 ml
FG	Limita con Terreno Eríazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 20.53 ml
GA	Limita con Terreno Eríazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 46.30 ml
	Limita con Terreno Eríazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 33.17 ml
	Limita con Parcela CD-42.19-10A-1-RRCC N°15755-A	y mide 273.91 ml
PERIMETRO	945.76 ml.	
ÁREA TERRENO	4 Has. 9 425.00 m ²	

Linderos y Medidas Terreno Rustico a Independizar:

PARCELA CD-42-19-10A-1-RR.CC 15755-A

AB	Limita con Terreno Eríazo del Estado	y mide 50.75 ml
BC	Limita con Parcela CD-42. 19-9A - RR.CC 15755-A	y mide 273.91 ml
CD	Limita con Terreno Eríazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 32.32 ml
DE	Limita con Terreno Eríazo Carlos Castillo y Carmen Arrese-Canal de por medio	y mide 36.41 ml
EF	Limita con Parcela CD-42-19-11A	y mide 35.99 ml
FG	Limita con Parcela CD-42-19-11A	y mide 123.76 ml
GA	Limita con Parcela CD-42-19-11A	y mide 79.38 ml
PERIMETRO	632.52ml.	
ÁREA TERRENO	1 Has. 3 475.00 m ²	

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.

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

Artículo Cuarto.- NOTIFICAR la presente Resolución los administrados **Blanca Flor García Rojas y Edgar Espinoza Rojas**, sito en UBIC. RUR. PARCELA CD-42-19-10A C.P./PARC. PARCELA CD-42-19-10A U.C. 15755 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.

C.c:

-GM

-SGI

- Interesado

- SGDUyR.

- Archivo (2).

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA
ING. ARTURO RAMOS RIVAS
GERENTE DE INFRAESTRUCTURA