



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA

"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

RESOLUCIÓN GERENCIAL N°073-2024/MPS-GM-GDUel.

Sullana, 28 de junio del 2024.

VISTO:

El Expediente Administrativo N°014783 - 2024, los Propietarios: **Maxima Mena Calderon, Flavio Mena Calderon, Ricarda Mena Calderon, Paula Mena Calderon de Palacios, Cristian Caleb Mena Palacios, Eli Merari Mena Palacios, Samuel Mena Palacios, Kerin Pamela Mena Palacios, Damaris Anay Mena Palacios y Tempora Palacios Arevalo**, solicitan "Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos", ubicado en UBIC. RUR. CS-42-19-GA CP/PARC. CS-42-19-GA. UC.7530945507021 - Sector Cola del Alacrán - Sullana, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, inscrito en la Partida Electrónica N°04015967, encontrándose **CONFORME**; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Expediente Administrativo N°014783 - 2024, los Propietarios: **Maxima Mena Calderon, Flavio Mena Calderon, Ricarda Mena Calderon, Paula Mena Calderon de Palacios, Cristian Caleb Mena Palacios, Eli Merari Mena Palacios, Samuel Mena Palacios, Kerin Pamela Mena Palacios, Damaris Anay Mena Palacios y Tempora Palacios Arevalo**, solicitan "Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos", ubicado en UBIC. RUR. CS-42-19-GA CP/PARC. CS-42-19-GA. UC.7530945507021 - Sector Cola del Alacrán - Sullana, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura.

Que, es función de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento 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.

///...



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA**

.../// Viene de Resolución Gerencial N°073-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG. 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, Catastro y Saneamiento, ha emitido el Informe N°116-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS – Ing.MAM y el Proveído S/N-2024/MPS-GDUel-SGDUCyS, 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°04015967; Declaración Jurada de Habilitación Profesional; Declaración Jurada de Inexistencia de feudatarios; Copia de Recibo de Pago N°202400028013 del 20.05.2024, por Independización y/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°006-2024 de fecha 29.02.2024, 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°063-2023/MPS de fecha 06 de enero de 2023, 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°073-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG. 03

SE RESUELVE:

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

Propietario:

Según Partida Registral N°04015967, el predio materia de Independización está inscrito a favor de los Propietarios: **Maxima Mena Calderon, Flavio Mena Calderon, Ricarda Mena Calderon, Paula Mena Calderon de Palacios, Cristian Caleb Mena Palacios, Eli Merari Mena Palacios, Samuel Mena Palacios, Kerin Pamela Mena Palacios, Damaris Anay Mena Palacios y Tempora Palacios Arevalo.**

Ubicación del Predio:

El predio se encuentra ubicado: UBIC. RUR. CS-42-19-GA CP/PARC. CS-42-19-GA. UC.7530945507021 - Sector Cola del Alacrán - Sullana, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura.

Identificación Registral del Predio:

El terreno matriz o Predio se encuentra inscrito en SUNARP, Partida Electrónica N°04015967 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana, ubicado en UBIC. RUR. CS-42-19-GA CP/PARC. CS-42-19-GA. UC.7530945507021 - Sector Cola del Alacrán - Sullana, Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura., está inscrito a favor de los Propietarios: **Maxima Mena Calderon, Flavio Mena Calderon, Ricarda Mena Calderon, Paula Mena Calderon de Palacios, Cristian Caleb Mena Palacios, Eli Merari Mena Palacios, Samuel Mena Palacios, Kerin Pamela Mena Palacios, Damaris Anay Mena Palacios y Tempora Palacios Arevalo.**

Zonificación y Uso del Suelo:

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°015-2020/MPS del 21.12.2020, y su Fe de Erratas, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030 de la Localidad de Sullana Distrito, y su modificatoria Ordenanza Municipal N°08-2021/MPS del 14.04.2021 y publicada en el diario La República con fecha 15.04.2021, vigente a la fecha, se encuentra: **Zona de Tratamiento Ambiental (ZRE3)** parámetros establecidos según O.M. N°015-2020/MPS del 21.12.2020 (Actualización del Plano de Zonificación y Uso de Suelo y la Clasificación de los Giros Comerciales de Actividades Económicas para la Emisión de Licencias de Edificación y Funcionamiento de la Ciudad de Sullana – Bellavista)

Usos Compatibles:

- **ZRE3:** estos sectores requieren un monitoreo especial para orientar y facilitar dichos procesos en beneficio de la ciudad y el seguro asentamiento poblacional. En esta zona, para cualquier tipo de uso previsto se requerirá del informe técnico de vulnerabilidad o estimación de riesgos emitido por estimadores de riesgos designados por el gobierno regional oficina de cenepred, de ser favorable y de haber cumplido las disposiciones y/o recomendaciones se podrá autorizar el uso para: actividades de turismo, recreación, deporte, donde podrán localizarse equipamientos tales como: jardines públicos, lagunas, bosques e infraestructura necesaria para facilitar la realización de las funciones propias de dichas actividades, las mismas que complementaran los usos urbanos y las actividades habitacionales: únicamente de densidad baja uso para viviendas en ladera, tipo club, temporal o vacacional, además podrá establecerse actividad comercial relacionada con restaurantes y afines.
- **Nota:** 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 Licencias de Edificación y Funcionamiento de la Ciudad de Sullana - Bellavista, aprobado mediante O.M. N°015-2020/MPS del 21.12.2020

///...



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA

.../// Viene de Resolución Gerencial N°073-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG. 04

Linderos y medidas Perimétricas del Predio Matriz
Partida N°04015967:

COLINDANCIAS

| LADO | LONGITUD | ORIENTACIÓN | COLINDANCIA |
|-------|----------|-------------|-------------------------------------|
| 1-2 | 16.84 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 2-3 | 31.83 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 3-4 | 15.54 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 4-5 | 18.34 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 5-6 | 15.67 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 6-7 | 13.35 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 7-8 | 95.79 | SUR | CARRETERA SECTOR COLA DEL ALACRAN |
| 8-9 | 394.46 | OESTE | PREDIO RC N° 07032 PE N°04018413 |
| 9-10 | 13.49 | NORTE | PREDIO RC N° 15725 PE N°04009875 |
| 10-11 | 44.65 | NORTE | PREDIO RC N° 15725 PE N°04009875 |
| 11-12 | 61.83 | NORTE | PREDIO RC N° 15725 PE N°04009875 |
| 12-13 | 38.92 | NORTE | PREDIO RC N° 15725 PE N°04009875 |
| 13-14 | 23.80 | ESTE | PREDIO RC N° 07034 PE N°04016542 |
| 14-1 | 400.37 | ESTE | PREDIO RC N° 07034 PE N°04016542 |



Área : 74,590.00 m² - 7.459 Has. **Área Real:** 74,210.00 m² - 7.421 Has.

Perímetro : 1,189.73ml **Perímetro Real:** 1,184.89ml

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 05 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 05 predios rústicos, de acuerdo a las siguientes denominaciones: **CS-42-19-GA CP/PARC. LOTE 5**, **CS-42-19-GA CP/PARC. LOTE 4**, **CS-42-19-GA CP/PARC. LOTE 3**, **CS-42-19-GA CP/PARC. LOTE 2**, **CS-42-19-GA CP/PARC. LOTE 1 – REMANENTE**, de acuerdo a las características siguientes:

///...



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA

.../// Viene de Resolución Gerencial N°073-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG. 05

Linderos y medidas Perimétricas:
CS-42-19-GA CP/PARC.
LOTE 5.

- Por el Norte** : En línea recta del punto P1 - P2 de 13.49m y P2 - P3 de 38.81m, colinda con el predio RC N° 15725, PE N°04009875.
- Por el Este** : En línea recta de 416.94m colinda con el lote 4.
- Por el Sur** : En línea recta de 52.20m colinda con carretera Sector cola del Alacrán.
- Por el Oeste** : En línea recta de 394.46m colinda con el predio RC N° 07032, PE N°04018413.
- Área** : 1.9668 Has.
- Perímetro** : 915.90ml.

Linderos y medidas Perimétricas:
CS-42-19-GA CP/PARC.
LOTE 4.

- Por el Norte** : En línea recta del punto P1 - P2 de 5.84m y P2 - P3 de 22.17m, colinda con el predio RC N° 15725, PE N°04009875.
- Por el Este** : En línea recta de 428.13m colinda con el lote 3.
- Por el Sur** : En línea recta de 28.45m colinda con carretera Sector cola del Alacrán.
- Por el Oeste** : En línea recta de 416.94m colinda con el lote 5.
- Área** : 1.108 Has.
- Perímetro** : 901.53ml.

Linderos y medidas Perimétricas:
CS-42-19-GA CP/PARC.
LOTE 3.

- Por el Norte** : En línea recta de 26.04m colinda con el predio RC N° 15725 PE N°04009875.
- Por el Este** : En línea recta de 438.21m colinda con el lote 2.
- Por el Sur** : En línea recta del punto P3 - P4 de 13.35m y P4 - P5 DE 15.14m, colinda con carretera Sector cola del Alacrán.
- Por el Oeste** : En línea quebrada de 428.13m colinda con el lote 5.
- Área** : 1.108 Has.
- Perímetro** : 920.87ml.

///...



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE SULLANA

.../// Viene de Resolución Gerencial N°073-2024/MPS-GM-GDUel.

PAG. 06

Linderos y medidas Perimétricas:

CS-42-19-GA CP/PARC.

LOTE 2.

- Por el Norte** : En línea recta del punto P1 - P2 de 13.62m y P2 – P3 DE 6.44m, colinda con el predio RC N° 15725, PE N°04009875.
- Por el Este** : En línea recta de 437.82m colinda con el lote 1.
- Por el Sur** : En línea recta del punto P4 – P5 de 14.64m, P5 – P6 DE 18.34m y P5 – P6 DE 15.67m, colinda con carretera Sector cola del Alacrán.
- Por el Oeste** : En línea recta de 438.21m colinda con el lote 3.
- Área** : 1.4936Has.
- Perímetro** : 944.74ml.

Linderos y medidas Perimétricas:

CS-42-19-GA CP/PARC.

LOTE 1 - REMANENTE

- Por el Norte** : En línea recta de 32.48m colinda con el predio RC N° 15725 PE N°04009875.
- Por el Este** : En línea recta de 400.37m colinda con el predio RC N° 07034 PE N°04016542.
- Por el Sur** : En línea recta del punto P5 – P6 de 16.84m, P6 – P7 de 31.83m y P7 – P1 DE 0.90m, colinda con carretera Sector cola del Alacrán..
- Por el Oeste** : En línea recta de 437.82m colinda con el lote 2.
- Área** : 1.743Has.
- Perímetro** : 944.04ml

Artículo Segundo.- NOTIFICAR la presente Resolución a uno de los Propietarios: **Maxima Mena Calderon, Flavio Mena Calderon, Ricarda Mena Calderon, Paula Mena Calderon de Palacios, Cristian Caleb Mena Palacios, Eli Merari Mena Palacios, Samuel Mena Palacios, Kerin Pamela Mena Palacios, Damaris Anay Mena Palacios y Tempora Palacios Arevalo**, en la cual solicitan "Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos", del predio ubicado en UBIC. RUR. CS-42-19-GA CP/PARC. CS-42-19-GA. UC.7530945507021 - Sector Cola del Alacrán - 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.

Artículo Tercero.- INSCRIBIR la presente Independización de Terreno 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 Cuarto.- 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

- C.c:
- GM
 - SGI
 - Interesado
 - SGDUCyS.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA

SIGIFREDO ROLANDO PASACHE ARAUJO
SECRETARÍA GENERAL DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA