



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°115 -2023-MDS/GM

Salas, 05 de mayo de 2023.

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS:

VISTO: El Expediente Administrativo con Registro N° 0983-2021, presentado por el administrado Felipe Nicolás Hernández García, con DNI N° 21494587, mediante el cual solicita la aprobación de independización de predio rustico sin cambio de uso, del predio denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./U.C. 069775, inscrita en partida registral N° 11019912, Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; de igual forma solicita la habilitación urbana de oficio del predio a independizar denominado PREDIO PARCELA B-1; así como los informes expedidos por la Gerencia de infraestructura y Gestión Territorial y la Sub-Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad distrital de Salas, demás antecedentes, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley N° 30305, establece como fundamento primordial, la autonomía política, económica y administrativa, con que cuentan los Gobiernos Locales, en los asuntos de su competencia; y ello, guarda concordancia con lo previsto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el Decreto Legislativo N° 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, señala que la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento, establecen la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

Que, el Artículo 24° del D.L. 1426 - DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 29090, LEY DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES establece que: "Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda";





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Que, asimismo, el artículo 3°.-de la Ley N° 29898 Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y Establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio señala; que para los fines de esta ley entiéndase por Habilitación Urbana el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Que, de acuerdo al tercer párrafo del artículo 24-A de la ley 29898, Ley que modifica la Ley 29090, ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que en el procedimiento de habilitación urbana de oficio la municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.

Que, el artículo 24°-C de la Ley 29898 dispone que La municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, con facultades para realizar las inspecciones de verificación catastral, los levantamientos de información topográficos, la elaboración de los planos correspondientes y las respectivas memorias descriptivas, los cuales están sujetos a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo, acondicionamiento territorial y planeamiento integral

Que, los artículos 29 y 30 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, regula los requisitos y el procedimiento de las solicitudes de independización o parcelación de terrenos rústicos.

Que, el administrado a través del expediente señalado en el exordio de la presente, solicita la INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO, del predio Rustico denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./U.C. 069775, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 2.0021 Has, inscrito en la Partida Registral N° 11019912 de la Zona Registral Sede Ica - SUNARP.

Que, de acuerdo a la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, refiere en su Art. 79° sobre organización del espacio físico y uso del suelo indica que es función específica exclusiva de las municipalidades distritales: "3.1 Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia".

Que, el artículo 38 del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad distrital de Salas, aprobado por Ordenanza Municipal N° 004-2011-MDS,



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

señala que: "Es el órgano de línea responsable, de normar complementariamente, ejecutar y evaluar la organización y gestión de los asuntos relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano que son de competencia de la Municipalidad Distrital de Salas. Está a cargo de un funcionario, quien depende del Gerente Municipal".

Que, el Informe N° 173-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA de fecha 25 de abril de 2023, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, manifiesta que el predio denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./ U.C. 069775, CUMPLE con lo establecido en el artículo 24 de la Ley y el artículo 44 del reglamento; no estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias., la cual considera Procedente Técnicamente, el trámite administrativo para la INDEPENDIZACION Y HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO PARCELA B-1.

Que, el Informe N° 369-2023-MDS/G.I.G.T., de fecha 26 de abril de 2023, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, informa a la Gerencia Municipal que mediante INFORME N° 173-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA, el cual ha sido elaborado de acuerdo a la Ley 29090 y su reglamento de licencia de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificaciones; en tal sentido, de acuerdo a lo indicado sugiero la evaluación y pronunciamiento, teniendo en cuenta que el expediente en mención es Técnicamente Procedente, por lo que se remite el expediente con todos sus actuados para que se continúe con el trámite correspondiente.

Que, el Informe Legal N° 156-2023-GAJ/MDS, de fecha 05 de mayo de 2023, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, Opina que estando al contenido de los informes técnicos favorables INFORME N° 173-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA del 25.ABR.2023 emitido por la Sub Gerencia de Obras privadas (Órgano Responsable) y el INFORME N° 369-2023-MDS/G.I.G.T. del 26.ABR.2023, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, se puede concluir que el predio materia del caso reúne las condiciones para ser objeto de Independización y habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la ley; 29 y 44 del Reglamento, no encontrándose inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento; por lo que resulta procedente se emita el acto resolutorio correspondiente aprobando la Independización y habilitación Urbana de Oficio, del predio antes señalado

Que, en ese sentido, y de acuerdo a los informes técnicos emitidos y a la verificación del cumplimiento de los aspectos legales de lo solicitado por el Administrado FELIPE NICOLÁS HERNÁNDEZ GARCÍA, se deberá emitir la Resolución de Gerencia Municipal, aprobando la independización y habilitación urbana de oficio.

Estando a lo expuesto; y en uso de las facultades conferidas mediante RESOLUCION DE ALCALDÍA N° 001-2023-MDS/ALC del 02.ENE.2023, por la cual se delega facultades propias del despacho de Alcaldía a la Gerencia Municipal, y a la vez con la visaciones respectivas, de la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, y la Gerencia de Asesoría Jurídica, de conformidad con las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972;



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR PROCEDENTE TÉCNICAMENTE, la **INDEPENDIZACIÓN** del **TERRENO RÚSTICO MATRIZ** promovido por el administrado FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA, con DNI N° 21 49 4587, correspondiente al Predio Rustico ubicado en **ZONA URBANA CONSOLIDADA**, denominado **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./U.C. 069775**, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 2.0021 Has, inscrito en la Partida Registral N° 11019912 de los Registros Públicos de Ica, que tiene como linderos, medidas perimétricas y colindancias, los siguientes:

AREA = 2.0021 Has. (20,020.89 m2) Perímetro = 660.70 ml.

NORTE: Con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: O-P con 12.64 ml.; P-Q con 30.63 ml.; Q-A con 42.23 ml.

ESTE: Con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramo; del vértice de: A-B con 216.76 ml.

SUR: Con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramo; del vértice de: B-C con 92.60 ml.

OESTE O DERECHO: Con Lote 1 y UC 069774; en línea quebrada de doce (12) tramos; del vértice de: C-D de 52.00 ml.; D-E con 1.00 ml.; E-F con 14.00 ml.; F-G con 14.00 ml.; G-H de 45.00 ml.; H-I con 14.00 ml.; I-J con 11.65 ml.; J-K con 1.00 ml.; K-L con 19.30 ml.; L-M con 26.00 ml.; M-N con 31.03 ml. y N-O con 36.87 ml.



ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR la **INDEPENDIZACIÓN**, del predio matriz descrito en el artículo precedente, el lote de terreno predio rústico denominados **PARCELA B - U.C. 069775 (Remanente)** con un área de 1.6483 Has, que se desprende del terreno matriz, correspondiente al predio rústico denominado **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./U.C. 069775**, con PARTIDA REGISTRAL N° 11019912 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Ica, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; calificado como **PREDIO REMANENTE - PREDIO PARCELA B - U.C. 069775**, que tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes:

AREA Remanente = 1.6483 Has. (16,483.35 m2) Perímetro = 663.59 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

NORTE: Con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: Q-R con 18.70 ml.; R-A con 42.23 ml.

ESTE: Con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramo; del vértice de: A-B con 216.76 ml.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

- SUR:** Con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramo; del vértice de: B-C con 92.60 ml.
- OESTE O DERECHO:** Con Lote 1, UC 069774 y PREDIO PARCELA B-1; en línea quebrada de trece (13) tramos; del vértice de: C-D de 52.00 ml.; D-E con 1.00 ml.; E-F con 14.00 ml.; F-G con 14.00 ml.; G-H de 45.00 ml.; H-I con 14.00 ml.; I-A1 con 2.95 ml.; A1-Z con 3.48 ml.; Z-W con 20.00 ml.; W-X con 7.54 ml.; X-T con 33.53 ml.; T-S con 36.87 ml. y S-Q con 46.54 ml.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR la **INDEPENDIZACIÓN**, del predio matriz descrito en el artículo precedente, el lote de terreno predio rústico denominado **PARCELA B - 1** con un área de 0.3538 Has, que se desprende del terreno matriz, correspondiente al predio rústico denominado **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./U.C. 069775**, con PARTIDA REGISTRAL N°11019912 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Ica, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; calificado como **PREDIO PARCELA B-1 (PREDIO A HABILITAR)**, que tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes:

AREA = 0.3538 Has. (3537.54 m2) Perímetro = 297.83 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- NORTE:** Con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: O-P con 12.64 ml.; P-Q con 11.93 ml.
- ESTE:** Con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramo; del vértice de: Q-S con 46.54 ml.; S-T con 39.27 ml.; T-X con 33.53 ml.
- SUR:** Con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramo; del vértice de: X-W con 7.54 ml.; W-Z con 20.00 ml.; Z-A1 con 3.48 ml.
- OESTE O DERECHO:** Con Lote 1; en línea quebrada de seis (6) tramos; del vértice de: A1-J con 8.70 ml.; J-K con 1.00 ml.; K-L con 19.30 ml.; L-M con 26.00 ml.; M-N con 31.03 ml. y N-O con 36.87 ml.

ARTÍCULO CUARTO.- AUTORIZAR que la Independización de los predios que se aprueban en los artículos precedentes para su inscripción en el Registro de predios de la Oficina Registral de Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, conforme lo resuelto, con respecto al predio descrito en la referencia.

ARTÍCULO QUINTO. - DECLARAR, la **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**, del predio Independizado identificado como **PREDIO PARCELA B - 1**, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 0.3538 Has, de conformidad con el Plano Perimétrico y Plano de Trazo y Lotización y Memoria descriptiva que se aprueban y adjuntan a la presente resolución, en consecuencia, calificar de urbano



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

al mencionado predio de conformidad con su realidad local; en mérito a los considerandos antes expuestos.

ARTICULO SEXTO.- APROBAR, el cuadro General de Distribución de Áreas conforme al siguiente detalle:

USO	Área (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA UTIL (18 Lotes)	2214.55		62.60
AREA DE VIVIENDA	2214.55	62.60	
AREA DE CIRCULACION	1,322.99	37.40	37.40
AREA TOTAL	3537.54		100%

ARTÍCULO SEPTIMO. - DETERMINAR; que como resultado de la Habilitación Urbana el predio en mención cuenta con 18 lotes, los cuales están destinados para Vivienda cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el Plano Perimétrico de Lotización y Memoria Descriptiva que forman parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO OCTAVO. - DISPONER; la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano de los lotes que conforman el predio denominado **PREDIO PARCELA B - 1**, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 0.3538 Has, de conformidad con los planos aprobados en el artículo precedente y Memoria Descriptiva que forma parte de la presente Resolución, y que la inscripción individual registral de los lotes de vivienda, sea gestionada por el propietario registral del predio habilitado de oficio.

ARTICULO NOVENO.- DISPONER, la **INDEPENDIZACIÓN** de los predios resultantes de la lotización de la Habilitación Urbana de Oficio denominado **PREDIO PARCELA B - 1**, a favor del propietario FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA.

ARTÍCULO DECIMO. - AUTORIZAR la Independización de los predios resultantes de la lotización de la Habilitación Urbana de Oficio, que se aprueban en los artículos precedentes, para su inscripción en el Registro de predios de la Oficina Registral de Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, conforme lo resuelto, con respecto al predio descrito en la referencia.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.- NOTIFICAR el presente acto resolutivo al interesado y unidades estructuradas de la Municipalidad Distrital de Salas, para su conocimiento y cumplimiento en cuanto le corresponde.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SALAS
C.P.C. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
GERENTE MUNICIPAL





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

INFORME LEGAL N° 156-2023-GAJ/MDS

PARA : LIC. CARLOS AVALOS CASTILLO
Gerente Municipal -MDS

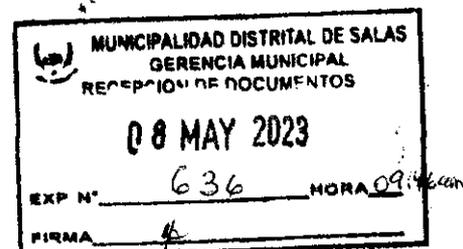
ATENCION : ING. CESAR AYBAR LLAUCA
Gerente de Infraestructura y Gestión Territorial - MDS

DE : ABOG. JUAN PABLO MENDOZA VALENCIA
Gerente de Asesoría Jurídica - MDS

ASUNTO : Sobre Independización y habilitación Urbana de Oficio

REFERENCIA : a) Informe N° 369-2023-MDS/G.I.G.T.

FECHA : Salas, 05 de mayo de 2023.



Por medio del presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y en atención a los documentos de la referencia informarle lo siguiente:

Que, respecto a las Habilitaciones Urbanas de Oficio el Artículo 24° del D.L. 1426 - DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 29090, LEY DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES establece que: "Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda".

Asimismo, el procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico o eriazó a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación.

En esa línea es preciso señalar que la UNICA DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA del D.L. 1426, modifíco de los artículos 2, 3, 4, 7, 10, 11, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 25-A, 28-B y 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidadaciones Urbanas y de Edificaciones.

En tal sentido Las Prohibiciones de iniciar la Habilidadación Urbana de Oficio lo encontramos en el artículo 45 del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, donde el numeral 45.I señala que el órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz: a) Tiene una Resolución de Habilidadación Urbana vigente. b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos. c) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes. d) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según la Ley de la materia. e) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional. f) Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía. g) Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico. h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o la integridad física de la población. i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del presente artículo. j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad. k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

Por su parte el numeral 45.2 señala que los casos previstos en los literales d), e), f), g) y h) del numeral precedente, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

Por otro lado, el numeral 45.3 señala que para el caso del literal i) del numeral 45.I del presente artículo, se puede aprobar la habilitación urbana de oficio del área urbana consolidada, siempre que se independice de la partida matriz y el área desmembrada sin consolidación, no sea menor a una hectárea.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Por su parte el numeral 4I.1 del Artículo 4I del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, señala *"Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano."*

En esa línea el numeral 4I.2 de la citada norma señala que *"Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, estas serán consideradas en la habitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo."*

Por su parte el numeral 4I.3 señala que *"El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados."*

Por otro lado, el numeral 42.I del artículo 42 de la norma en comentario señala que La Municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento administrativo de habitación urbana de oficio, el cual realiza las siguientes actividades:

- a) Elabora un listado de las áreas urbanas consolidadas de su jurisdicción, que no cuentan con habitación urbana.
- b) Realiza los estudios técnicos y legales para proponer los predios matrices que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24 de la Ley, para ser objeto de habitación urbana de oficio.
- c) Determina el inicio del procedimiento administrativo de habitación urbana de oficio.
- d) Notifica a los titulares registrales, así como a los poseedores de los predios matrices identificados, sobre el inicio del procedimiento administrativo y la elaboración del expediente técnico.
- e) Solicita a los titulares registrales y a los poseedores de los predios matrices identificados, de ser el caso, información referida al predio matriz que facilite la elaboración del expediente técnico y la declaración de habitación urbana de oficio.
- f) Suscribe convenios con la SUNARP u otros organismos públicos, a fin de acceder a la información de los predios matrices identificados.
- g) Realiza las acciones y coordinaciones necesarias para la obtención de la información técnica y legal sobre el predio matriz identificado. h) Realiza las inspecciones del predio matriz identificado para llevar a cabo el levantamiento topográfico, catastral, así como de la información que se requiera.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

- i) De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
- j) Elabora el expediente técnico conformado por los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento.
- k) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado. l) Suscribe convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI u otras entidades, con la finalidad de acceder a los planos perimétrico y de trazado y lotización, así como a la información técnica y legal generada en los procedimientos de formalización integral."

En esa línea el numeral 47.I del Artículo 47° de la mencionada norma, señala que el órgano responsable desarrolla los siguientes actos procedimentales para declarar la habilitación urbana de oficio:

- a) Dispone el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio al haber identificado que el predio matriz cumple con las condiciones señaladas en el artículo 44 del Reglamento.
- b) Notifica a los titulares registrales de los predios matrices y, de ser el caso, a los poseionarios, sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.
- c) Realiza el levantamiento topográfico, catastral y, de ser el caso, de la información que se requiera.
- d) Realiza, de corresponder, la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como la rectificación de áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
- e) Elabora el Informe Técnico - Legal, los planos y la documentación técnica que sustenten la declaración de habilitación urbana de oficio.
- f) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado y dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

Ahora bien, en cuanto al trámite de independización o parcelación de predio rústico el DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en su TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES Artículo 3.- Definiciones, establece que, para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

5. Predio matriz

Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.

7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico

Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación. (El subrayado es nuestro);

En ese orden, el Artículo 22 del Reglamento, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA regula los requisitos comunes del trámite, estableciendo lo siguiente:

22.1 En todos los procedimientos administrativos regulados en el presente Título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, el administrado presenta:

a) FUHU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Para las modalidades C y D, se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; las instituciones con funciones específicas; o, en las entidades que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.

22.2 El FUHU y sus anexos, son documentos aprobados por el MVCS, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización ejecución de los proyectos de habilitación urbana; lo suscriben el administrado, así como los profesionales responsables del proyecto; tiene carácter de declaración jurada la información que contiene y los documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

Ahora bien, en el CAPÍTULO V del reglamento se contemplan los PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA HABILITACIÓN URBANA encontrándose en el Artículo 29° los REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS, que son los siguientes:

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por e triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

- a) Anexo E del FUHU: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.
- b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- c) Documentación técnica compuesta por:
 - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar geo referenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

29.2 En caso se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, el administrado debe presentar, además, los requisitos exigidos para el procedimiento administrativo de habilitación urbana que corresponda.

Así también, el Artículo 30° contempla el PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS, el mismo que se encuentra establecido de la siguiente manera:

30.I Presentado el FUHU para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.I del artículo 6 del Reglamento. (numeral d) que precisa lo siguiente: "En los procedimientos administrativos regulados la Ley y el Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verificar que la zonificación vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizar inspecciones; y, emitir el informe correspondiente".(el resaltado es agregado)

30.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de autorización de independización o de parcelación de terrenos rústicos, consignando el número de la citada resolución en el Anexo E del FUHU.

30.3 En caso se emitan observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 30.I, el mismo que se reanuda con la presentación de subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo. (el subrayado es agregado)

30.4 Cuando se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda, verifica ambos





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

procedimientos administrativos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habilitación urbana respectiva.

30.5 El FUHU y su Anexo E por duplicado, con el número de la Resolución de la autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y firmados, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

30.6 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Autorización, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Siendo así, dentro de este contexto legal se tiene, que en cuanto al procedimiento de Independización y Habilitación Urbana de Oficio que se viene siguiendo respecto del predio rústico denominado U.C. 069775, ubicado en UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. 8_4158450_069775. del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 2.0021 Has, inscrito en la Partida Registral N° 11019912 de la Zona Registral Sede Ica - SUNARP, la Sub Gerencia de Obras Privadas como órgano responsable de llevar a cabo este procedimiento mediante el INFORME N° 173-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA, informó a la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial respecto a la identificación del predio matriz que califica para la Independización y Habilitación Urbana de Oficio del Predio Rustico denominado U.C. 069775, ubicado en UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P., indicando que el predio denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./ U.C. 069775, CUMPLE con lo establecido en el artículo 24 de la Ley y el artículo 44 del reglamento; NO ESTANDO INMERSO en los supuestos indicados en el artículo 45 del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias., la cual considera PROCEDENTE TECNICAMENTE, el trámite administrativo para la INDEPENDIZACION Y HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO PARCELA B-I.

Por tanto, la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial mediante INFORME N° 369-2023-MDS/G.I.G.T. ratifica dicho informe declarando su procedencia, indicando lo siguiente:

"Que, visto el expediente de INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO, la Sub gerencia de Obras Privadas informa que es TECNICAMENTE PROCEDENTE de acuerdo al INFORME N° 173-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA, el cual ha sido elaborado de acuerdo a la Ley 29090 y su reglamento de licencia de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificaciones.

En tal sentido, de acuerdo a lo indicado sugiero la evaluación y pronunciamiento, teniendo en cuenta que el expediente en mención es TECNICAMENTE PROCEDENTE, por lo que se remite el expediente con todos sus actuados para que se CONTINUE CON EL TRAMITE CORRESPONDIENTE..."

Asimismo, la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial como órgano responsable de llevar a cabo este procedimiento, señala que conforme a lo informado por la Sub Gerencia de Obras Privadas mediante el INFORME N° 369-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA del 26.ABR.2023, donde se detalla que es procedente la independización y habilitación urbana de oficio sobre el predio rústico denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./U.C. 069775, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 2.0021 Has, inscrito en la Partida





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Registral N° II0I99I2 de la Zona Registral Sede Ica - SUNARP, en cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 46° del Decreto Supremo 029- 2019-VIVIENDA, el cual aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; motivo por el cual solicita continuar con el trámite de aprobación;

Por lo que, este despacho de asesoría jurídica considera que siendo el procedimiento de orden estrictamente técnico y cuya responsabilidad ha recaído en la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, Opina que estando al contenido de los informes técnicos favorables INFORME N° 173-2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA del 25.ABR.2023 emitido por la Sub Gerencia de Obras privadas (Órgano Responsable) y el INFORME N° 369-2023-MDS/G.I.G.T. del 26.ABR.2023, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, se puede concluir que el predio materia del caso reúne las condiciones para ser objeto de Independización y habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la ley; 29 y 44 del Reglamento, no encontrándose inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento; por lo que resulta procedente se emita el acto resolutorio correspondiente aprobando la Independización y habilitación Urbana de Oficio, del predio antes señalado.

Es todo lo que informo a usted para su conocimiento y fines.

Atentamente.-


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SALAS
Abog. JUAN PABLO MENDOZA VALENCIA
GERENCIA DE ASESORIA JURIDICA (e)

Adjunto

- INFORME N° 369-2023-MDS/G.I.G.T. de fecha 26 ABR 2023



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
 "Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

INFORME N° 369-2023-MDS/G.I.G.T.

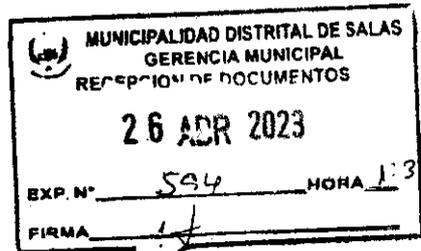
PARA : C.P.C. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
Gerente Municipal

DE : ING. CESAR ELIAS AYBAR LLAUCA
Gerente de Infraestructura y Gestión Territorial.

ASUNTO : INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1
ACTO RESOLUTIVO

REFERENCIA : INFORME N° 351-2023-MDS/G.I.G.T. (25-04-2023)
 INFORME N° 173 -2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA (25-04-2023)
 MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM (09-01-2023)
 a) INFORME N° 2185-2022-MDS/G.I.G.T. (29-12-2022)
 b) INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA (23-12-2022)
 c) EXPEDIENTE N° 983-2021 (16-03-2021)

FECHA : Salas, 26 de abril del 2023



Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y a la vez manifestarle lo siguiente:

I. ANTECEDENTES.

- la. Que, con **EXPEDIENTE N° 983-2021** de fecha 16 de marzo del 2021, promovido por el Sr. **FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA** identificado con DNI N° 21494587, donde solicita **HABILITACIÓN URBANA POR OFICIO**, ubicado en **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. 8_4158450_069775 AREA Ha. 2,0021 U.C. 069775**, Jurisdicción del Distrito de Salas. Provincia y Región de Ica.
- lb. Que, con **INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA** de fecha 23 de diciembre del 2022, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, concluyendo en lo siguiente:
 - El predio rustico denominado **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775**, CUMPLE con lo establecido en el artículo 40º del reglamento y **NO** estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45º del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.
 - Se considera **PROCEDENTE TECNICAMENTE** el trámite administrativo para la **INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1**.
- lc. Que, con **INFORME N° 2185-2022-MDS/G.I.G.T.** de fecha 29 de diciembre del 2022, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, corre traslado de todos



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

los actuados al Área de GERENCIA DE ASESORÍA JURÍDICA para su evaluación y pronunciamiento, teniendo en cuenta que el Exp. 983-2021 es técnicamente procedente.

- Id. Que, con **MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM** de fecha 09 de enero del 2023, la **Gerencia Municipal**, SOLICITA que se realice la revisión, correspondiente de la documentación indicada en la referencia a); b); c) para su respectiva derivación y trámite correspondiente.
- Ie. Que, con **INFORME N° 173 -2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA** de fecha 25 de abril del 2023, Subgerencia de Obras Privadas evalúa el pedido en atención al MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM, concluyendo en lo siguiente:
 - El predio rustico denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775, CUMPLE con lo establecido en el artículo 24 de la Ley y 44 del reglamento y NO ESTANDO INMERSO en los supuestos indicados en el artículo 45 del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.
 - Se considera PROCEDENTE TECNICAMENTE el trámite administrativo para la INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1.
- If. Que, con **INFORME N° 351-2023-MDS/G.I.G.T.** de fecha 25 de abril del 2023, la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, corre traslado de todos los actuados sobre el trámite administrativo INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1., al área de Gerencia de Asesoría Jurídica, para su evaluación y pronunciamiento, sobre el trámite citado.
- Ig. Que, con **PROVEÍDO** de fecha 25 de abril del 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, remite todos los actuados Solicitando que **“precise opinión sirva aclarar el perdido”**

II. CONCLUSIONES.

Por lo expuesto en párrafos anteriores, y en atención al último actuado, la Gerencia de Infraestructura en concordancia con el INFORME N° 173 -2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA, Opina y sugiere lo siguiente:

- ✓ Que, se **CONTINUE CON EL ACTO RESOLUTIVO**, según lo contemplado en el **ROF de nuestra entidad Edil**, en el artículo 16 y 17 numeral d; teniendo en cuenta el INFORME TECNICO (adjunto).
- ✓ Cabe indicar que se Trata de un procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio e independización siendo esto 2 tramites en conjunto.



CREADA POR LEY N° 5030 - FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Se remite el expediente con todos sus actuados indicados en la referencia en original siendo un total de 114 folios más el archivo digital, a fin de continuar el trámite salvo mejor parecer, continuando con el debido proceso.

Sin otro particular me despido de Ud. no sin antes reiterarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
ING. CESAR ELIAS AYBAR LLAUCA
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA
Y GESTION TERRITORIAL



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

INFORME N° 351-2023-MDS/G.I.G.T.

PARA : C.P.C. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
Gerente Municipal

ATENCION : ABOG. JUAN PABLO MENDOZA VALENCIA
Encargado Gerencia de Asesoría Jurídica - MDS

DE : ING. CESAR ELIAS AYBAR LLAUCA
Gerente de Infraestructura y Gestión Territorial.

ASUNTO : INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1

REFERENCIA : INFORME N° 173 -2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA (25-04-2023)
MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM (09-01-2023)
a) INFORME N° 2185-2022-MDS/G.I.G.T. (29-12-2022)
b) INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA (23-12-2022)
c) EXPEDIENTE N° 983-2021 (16-03-2021)

FECHA : Salas, 25 de abril del 2023

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS	
GERENCIA MUNICIPAL	
RECEPCION DE DOCUMENTOS	
25 ABR 2023	
EXP N°	575
HORA	10:10 am
FIRMA	6

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y a la vez manifestarle lo siguiente:

Que, en atención al **MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM**, donde SOLICITA que se realice la revisión correspondiente de la documentación indicada en la referencia a); b); c) para su respectiva derivación y trámite correspondiente.

La Subgerencia de Obras Privadas evalúa el pedido, y conforme el **INFORME N° 173 -2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA**, concluyendo en lo siguiente:

- El predio rustico denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775, CUMPLE con lo establecido en el artículo 40° del reglamento y NO estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45° del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.
- Se considera PROCEDENTE TECNICAMENTE el trámite administrativo para la INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1.

En tal sentido, de acuerdo a lo indicado sugiero la evaluación y pronunciamiento, teniendo en cuenta que el expediente en mención es técnicamente procedente, por lo que se remite el



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

expediente con todos sus actuados indicados en la referencia en ORIGINAL, siendo un total de 112 folios, a fin de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular me despido de Ud. no sin antes reiterarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente


 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SICAL
 ING. CESAR ELIAS AYCAR LLAUCA
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA
 Y GESTION TERRITORIAL



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTIÓN TERRITORIAL
“SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS”

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”



INFORME N° 173 -2023-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA

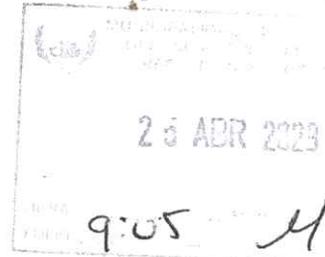
PARA : ING. CESAR ELIAS AYBAR LLAUCA
Gerente De Infraestructura Y Gestión Territorial

DE : ING. MARTHA YSABEL MUÑANTE GÓMEZ
Sub-Gerente de Obras Privadas

ASUNTO : INDEPENDIZACIÓN Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PREDIO PARCELA B-1
ADMINISTRADO: Felipe Nicolás Hernández García

REFERENCIA : MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM (09-01-2023)
a) INFORME N° 2185-2022-MDS/G.I.G.T. (29-12-2022)
b) INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA (23-12-2022)
c) EXPEDIENTE N° 983-2021 (16-03-2021)

FECHA : Salas, 25 de Abril del 2023



Mediante la presente me dirijo a usted, con la finalidad de saludarle muy cordialmente y a la vez remitirle el informe sobre la atención al **MEMORÁNDUM N° 0003-2023-MDS/GM**, donde **SOLICITA** que se realice la revisión correspondiente de la documentación indicada en la referencia a); b); c) para su respectiva derivación y trámite correspondiente.

I. ANTECEDENTES.

- la. Que, con **EXPEDIENTE N° 983-2021** de fecha 16 de marzo del 2021, promovido por el Sr. **FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA** identificado con DNI N° 21494587, donde solicita **HABILITACIÓN URBANA POR OFICIO**, ubicado en **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 18419**, Jurisdicción del Distrito de Salas. Provincia y Región de Ica.
- lb. Que, con **INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA** de fecha 23 de diciembre del 2022, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, concluyendo en lo siguiente:
- El predio rustico denominado **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 18419**, CUMPLE con lo establecido en el artículo 40º del reglamento y NO estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45º del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.
 - Se considera **PROCEDENTE TÉCNICAMENTE** el trámite administrativo para la **INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1**.
- lc. Que, con **INFORME N° 2185-2022-MDS/G.I.G.T.** de fecha 29 de diciembre del 2022, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, corre traslado de todos los actuados **al Área de GERENCIA DE ASESORÍA JURÍDICA** para su evaluación y pronunciamiento, teniendo en cuenta que el Exp. 983-2021 es técnicamente procedente.



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1923

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
"SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS"

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"



- Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.
- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.
- Los planos antes referidos deben estar georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

DE ACUERDO A LA BASE GRAFICA REGISTRAL (DATUM PSAD 56 – HEMISFERIO SUR – ZONA 18L)

PREDIO PARCELA B - U.C. 069775

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: O – P con 12.64 ml.; P - Q con 30.63 ml.; Q - A con 42.23 ml.

Por el Este:

Colinda con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: A – B con 216.76 ml.

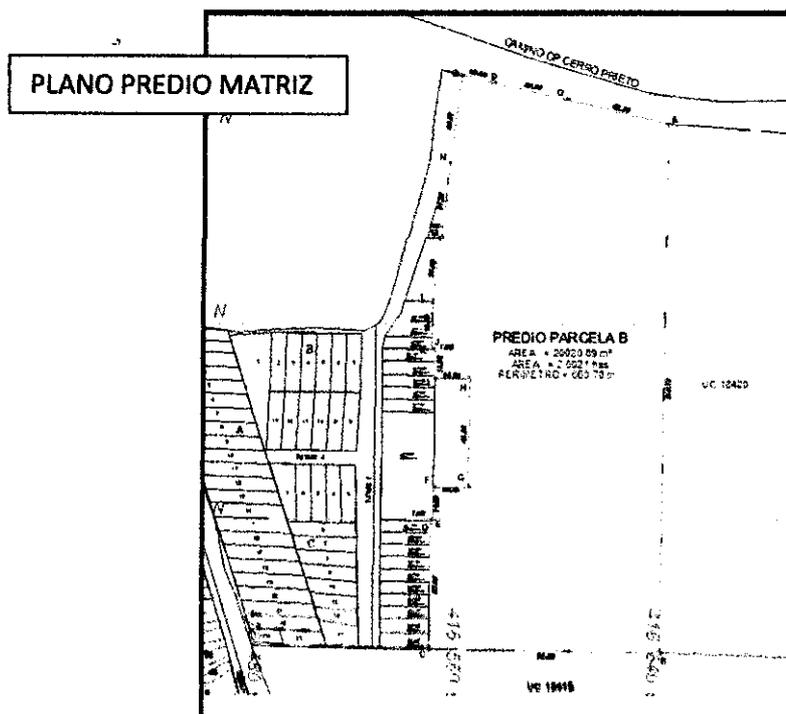
Por el Oeste:

Colinda con Lote 1 y UC 069774; en línea quebrada de doce (12) tramos; del vértice de: C - D con 52.00 ml.; D - E con 1.00 ml.; E - F con 14.00 ml.; F - G con 14.00 ml.; G - H con 45.00 ml.; H - I con 14.00 ml.; I - J con 11.65 ml.; J - K con 1.00 ml.; K - L con 19.30 ml.; L - M con 26.00 ml.; M - N con 31.03 ml. y N - O con 36.87 ml.

Por el Sur:

Colinda con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: B - C con 92.60 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 2.0021 Has. (20,020.89m²) y perímetro de 660.70 ml.





CREADA POR LEY N° 5030 -- FUNDADA EL 11-02-1925
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
"SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS"



"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

PREDIO REMANENTE PREDIO PARCELA B - U.C. 069775

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: Q - R con 18.70 ml.; R - A con 42.23 ml.

Por el Este:

Colinda con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: A - B con 216.76 ml.

Por el Oeste:

Colinda con Lote 1, UC 069774 y PREDIO PARCELA B-1; en línea quebrada de trece (13) tramos; del vértice de: C - D con 52.00 ml.; D - E con 1.00 ml.; E - F con 14.00 ml.; F - G con 14.00 ml.; G - H con 45.00 ml.; H - I con 14.00 ml.; I - A1 con 2.95 ml.; A1 - Z con 3.48 ml.; Z - W con 20.00 ml.; W - X con 7.54 ml.; X - T con 33.53 ml.; T - S con 36.87 ml. y S - Q con 46.54 ml.

Por el Sur:

Colinda con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: B - C con 92.60 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 1.6483 Has. (16,483.35 m²) y perímetro de 663.59 ml.

PREDIO INDEPENDIZADO PARCELA B - 1 (HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO)

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: O - P con 12.64 ml.; P - Q con 11.93 ml.

Por el Este:

Colinda con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: Q - S con 46.54 ml.; S - T con 39.27 ml.; T - X con 33.53 ml.

Por el Oeste:

Colinda con Lote 1; en línea quebrada de seis (06) tramos; del vértice de: A1 - J con 8.70 ml.; J - K con 1.00 ml.; K - L con 19.30 ml.; L - M con 26.00 ml.; M - N con 31.03 ml. y N - O con 36.87 ml.

Por el Sur:

Colinda con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: X - W con 7.54 ml.; W - Z con 20.00 ml.; Z - A1 con 3.48 ml.

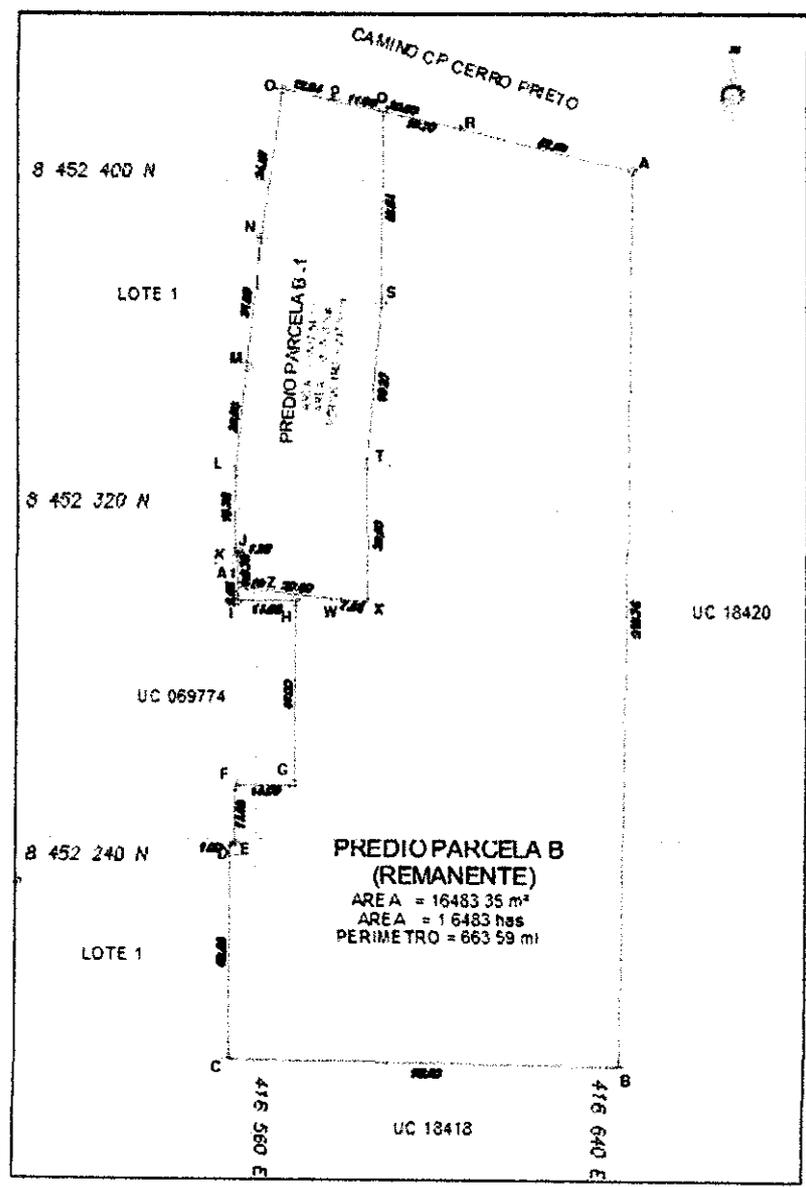
Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 0.3538 Has. (3537.54 m²) y perímetro de 297.83 ml.



CREADA POR LEY N° 5030 -- FUNDADA EL 11-02-1925
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
"SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS"
 "Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"



PLANO DE INDEPENDIZACION
EN PREDIO PARCELA B-1 (HABILITACION URBANA DE OFICIO)



V. DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

- LEY N° 29090- LEY DE REGULARIZACIONES DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES Y su reglamento con D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, CAPITULO VIII Habilitaciones Urbanas de Oficio Art. 41; Art. 44.



CRUADA POR LEY Nº 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
“SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS”

“Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo”



DE LA PROCEDENCIA

- El predio matriz se encuentra inscrito en la Oficina Registral como predio rustico.
- El predio se encuentra en plena zona urbana.
- El predio cuenta con edificaciones fijas y permanentes.
- El predio cuenta con los servicios básicos como el agua, energía eléctrica y alumbrado público.
- El predio no se encuentra en terrenos de uso público o reservados para Defensa Nacional.
- El predio no se encuentra sobre áreas de interés Arqueológico, históricos o patrimonio cultural.
- El predio no se encuentra en superposición con predios colindantes.
- El predio no se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad.
- El predio no se encuentra en zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.
- Así mismo, se elaboró el INFORME TECNICO donde se detalla que es procedente la independización y habilitación urbana de oficio sobre el predio denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775, y en cumplimiento a los requisitos establecidos en el Artículo 46º del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, publicado en fecha 06/11/2019, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

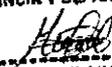
VI. CONCLUSIONES

1. El predio rustico denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775, **CUMPLE** con lo establecido en el artículo 24 de la Ley y 44 del reglamento y **NO ESTANDO INMERSO** en los supuestos indicados en el artículo 45 del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo Nº 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.
2. Se considera PROCEDENTE TECNICAMENTE el trámite administrativo para la INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO DE LA **PARCELA B-1**.

Por lo expuesto en el presente informe se deriva todos los actuados a su despacho que consta de 92 folios y 02 juegos de informe técnico con 16 folios para su revisión, evaluación y que continúe con el trámite administrativo correspondiente.

Es todo lo que tengo que informar, para su conocimiento, verificación e implementación de las acciones del caso, sin otro particular me despido de usted.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
 PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA

 ING. MARTHA YSABEL MUÑANTE GÓMEZ
 SUB GERENCIA OBRAS PRIVADAS

Mediante el presente documento me es grato dirigirme a usted con la finalidad de informarle sobre la **Independización y Habilitación Urbana de Oficio** del predio Parcela B con Partida N° 11019912, el cual se le denominara **HABILITACION URBANA DE OFICIO PREDIO PARCELA B-1**, Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica.



DEL TERRENO:

El terreno donde se encuentra ubicado la Habilitación Urbana de Oficio, cuyo Titular Registral es el Sr. FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA, inscrito en la Partida Registral N° 11019912 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP – Zona Registral N° XI – Sede Ica, cuya área Inscrita es de 2.0021 Has.

En este caso, La Municipalidad Distrital de Salas declarará la independización de Predio de área sin consolidación y habilitará de oficio al predio independizado denominado predio Parcela B-1 con un área de 3537.54m², cuyo Predio Matriz se encuentra registralmente calificado como rústico, ubicados en zona urbana consolidada, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios.

1. DE LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RUSTICO

SEGÚN DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA

Artículo 29.- Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos.

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

- a) Anexo E del FUHU: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.
- b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- c) Documentación técnica compuesta por:

Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

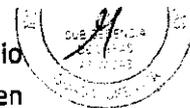
Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

2. DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

Es el proceso de convertir un predio rústico o eriazo en urbano. Se entiende que, en el predio matriz a regularizar, existen obras ejecutadas de accesibilidad, distribución de energía e iluminación Pública, agua potable, desagüe o alcantarillado y otros servicios públicos, definidas por el Artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas. Entendiéndose, que la Habilitación Urbana de Oficio se efectúa de acuerdo a la realidad y criterios técnicos normativos.





La regularización, de la situación informal en la que se encuentran los ocupantes del predio en mención, es de aplicación obligatoria por la Municipalidad según su Jurisdicción, previsto en los Art. 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades, donde establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma, la autonomía que la Constitución Política establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico. Así como, Planificar el desarrollo Urbano y rural de sus circunscripciones, incluyen la Zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

De igual manera, en aplicación al numeral 1) del literal d) del Artículo 73° de la Ley N° 27972, las Municipalidades, en atención a su condición de Municipalidad Provincial, asume las competencias y ejerce las funciones específicas o compartidas en las materias siguientes: Organización del Espacio Físico – Uso del suelo en: 1.1 Zonificación; 1.2 Catastro Urbano y Rural; 1.3 Habilitación Urbana, 1.4 Saneamiento Físico Legal de Asentamientos Humanos, 1.5 Acondicionamiento Territorial, 1.6 Renovación Urbana, 1.7 Infraestructura Urbana o rural básica, 1.8 Vialidad, 1.9 Patrimonio Histórico, Cultural y Paisajístico.

La Municipalidad debe Declarar, "**Habilitación Urbana de Oficio**" de acuerdo con nuevo procedimiento de la Ley 29898, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su DECRETO SUPREMO 029-2019-VIVIENDA. establece el procedimiento de **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**, a las Asociaciones de vivienda o AA.HH. y predios registralmente calificados como rústicos ubicados en Zonas Urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la Habilitación Urbana.

El Art. 24 de la Ley N° 29090 señala que "La Declaración se efectúa mediante Resolución Municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la Organización con Personería Jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios".

La regularización de los moradores de la Habilitación Urbana es aplicable también los Art. 923 y 957 del Código Civil, en el que establece claramente que "La propiedad es el poder jurídico permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe de ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley. La propiedad predial queda sujeta a los procesos de Habilitación y subdivisión, y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas". Es entendible que, por la informalidad en el que se encuentre, los propietarios no pueden disfrutar y disponer en plenitud sus propiedades, endeudarse en calidad de hipoteca en los bancos para construir las viviendas de material noble; así como la municipalidad pierde los derechos de licencias de construcción y otros ingresos.





3. PROPIETARIO REGISTRAL:

FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA

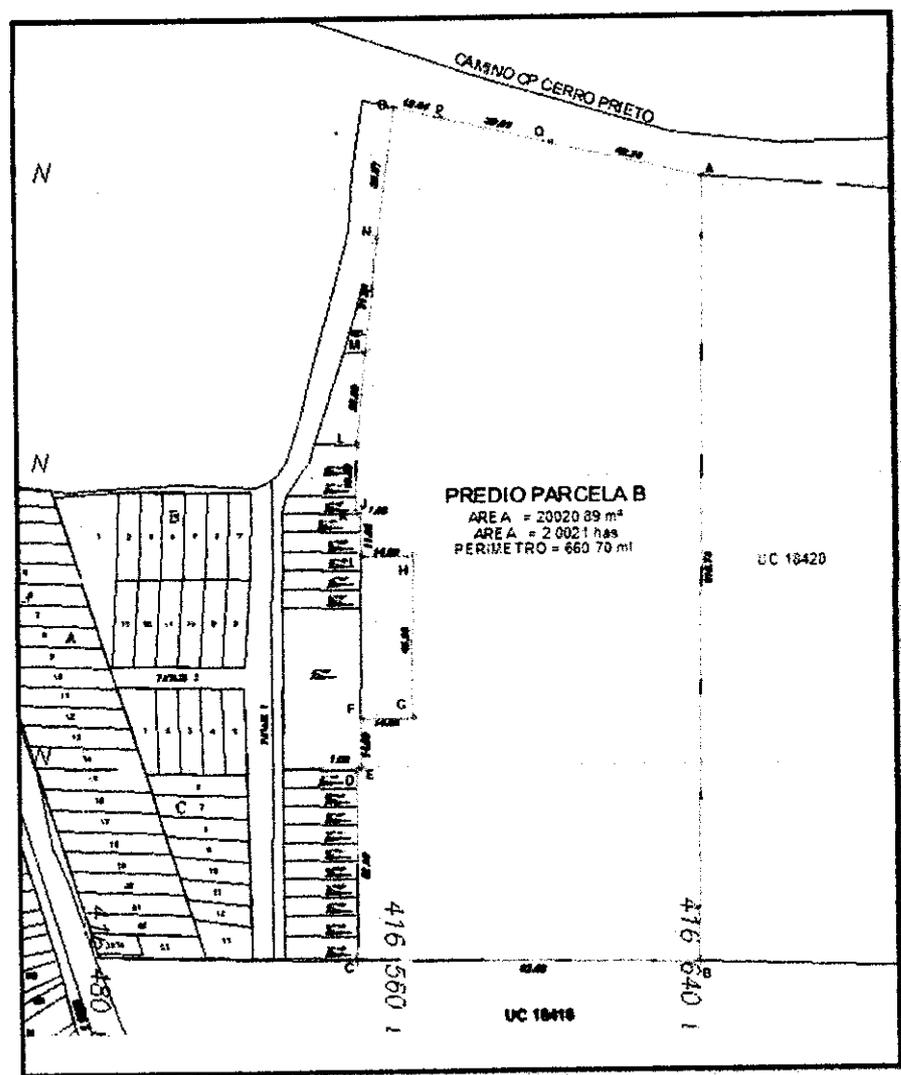
4. DE LA INSPECCION DE CAMPO.-

En cumplimiento a los procedimientos administrativos que establece el Artículo 24° de la Ley N° 29090, se realizó trabajos de inspección IN-SITU, con la finalidad de verificar la ubicación del predio y que cuente de los requisitos que exige la norma antes mencionada.

4.1. UBICACIÓN.

El terreno se encuentra ubicado en el UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775 con N° PARTIDA 11019912, Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Región de Ica. El mismo que se encuentra colindando por el NORTE: Colinda con camino CP Cerro Prieto; por el ESTE: Colinda con UC. 18420; por el OESTE con Colinda con Lote 1 y UC 069774 y por el SUR: con Colinda con UC. 18418.

PLANO DE PREDIO MATRIZ





DE ACUERDO A LA BASE GRAFICA REGISTRAL (DATUM PSAD 56 – HEMISFERIO

SUR – ZONA 18L) PREDIO PARCELA B - U.C. 069775 (MATRIZ)

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: **O - P** con 12.64 ml.; **P - Q** con 30.63 ml.; **Q - A** con 42.23 ml.

Por el Este:

Colinda con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **A - B** con 216.76 ml.

Por el Oeste:

Colinda con Lote 1 y UC 069774; en línea quebrada de doce (12) tramos; del vértice de: **C - D** con 52.00 ml.; **D - E** con 1.00 ml.; **E - F** con 14.00 ml.; **F - G** con 14.00 ml.; **G - H** con 45.00 ml.; **H - I** con 14.00 ml.; **I - J** con 11.65 ml.; **J - K** con 1.00 ml.; **K - L** con 19.30 ml.; **L - M** con 26.00 ml.; **M - N** con 31.03 ml. y **N - O** con 36.87 ml.

Por el Sur:

Colinda con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **B - C** con 92.60 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 2.0021 Has. (20,020.89m²) y perímetro de 660.70 ml.

PREDIO REMANENTE PREDIO PARCELA B - U.C. 069775

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: **Q - R** con 18.70 ml.; **R - A** con 42.23 ml.

Por el Este:

Colinda con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **A - B** con 216.76 ml.

Por el Oeste:

Colinda con Lote 1, UC 069774 y PREDIO PARCELA B-1; en línea quebrada de trece (13) tramos; del vértice de: **C - D** con 52.00 ml.; **D - E** con 1.00 ml.; **E - F** con 14.00 ml.; **F - G** con 14.00 ml.; **G - H** con 45.00 ml.; **H - I** con 14.00 ml.; **I - A1** con 2.95 ml.; **A1 - Z** con 3.48 ml.; **Z - W** con 20.00 ml.; **W - X** con 7.54 ml.; **X - T** con 33.53 ml.; **T - S** con 36.87 ml. y **S - Q** con 46.54 ml.

Por el Sur:

Colinda con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **B - C** con 92.60 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 1.6483 Has. (16,483.35 m²) y perímetro de 663.59 ml.

PREDIO INDEPENDIZADO PARCELA B - 1

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: **O - P** con 12.64 ml.; **P - Q** con 11.93 ml.

Por el Este:

Colinda con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: **Q - S** con 46.54 ml.; **S - T** con 39.27 ml.; **T - X** con 33.53 ml.

Por el Oeste:



Colinda con Lote 1; en línea quebrada de seis (06) tramos; del vértice de: **A1 - J** con 8.70 ml.; **J - K** con 1.00 ml.; **K - L** con 19.30 ml.; **L - M** con 26.00 ml.; **M - N** con 31.03 ml. y **N - O** con 36.87 ml.



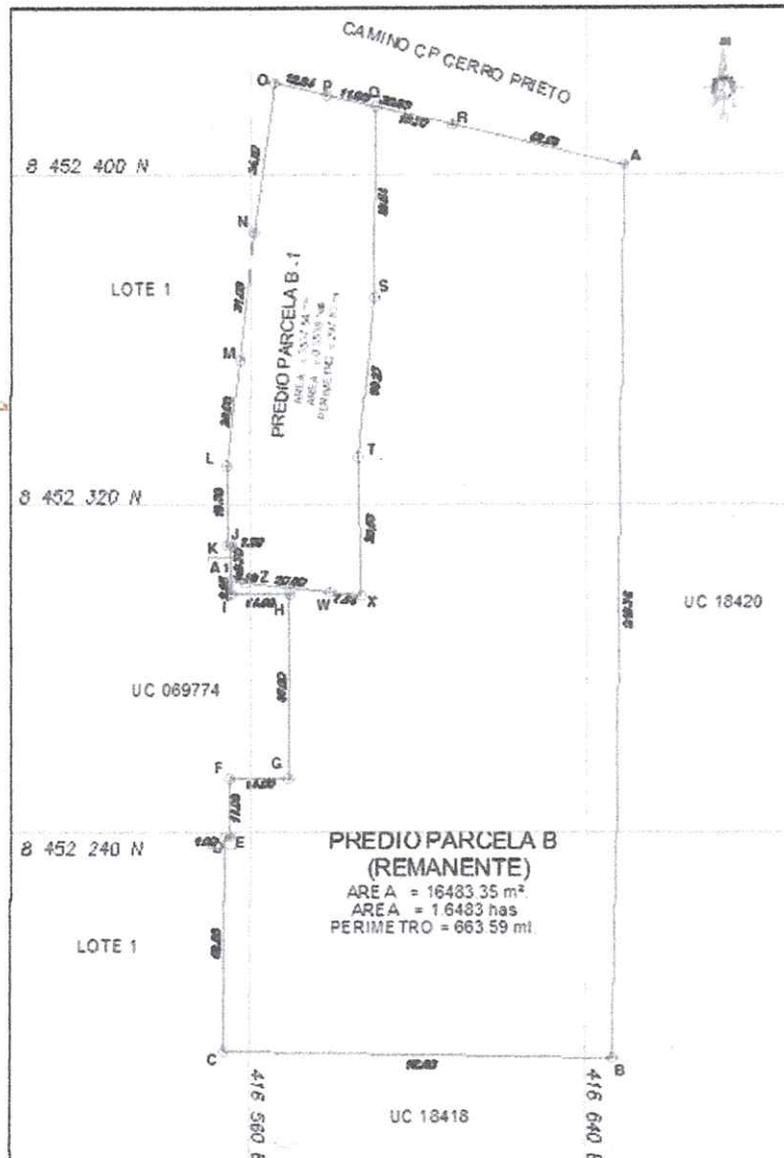
Por el Sur:

Colinda con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: **X - W** con 7.54 ml.; **W - Z** con 20.00 ml.; **Z - A1** con 3.48 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 0.3538 Has. (3537.54 m²) y perímetro de 297.83 ml.

PLANO DE INDEPENDIZACION

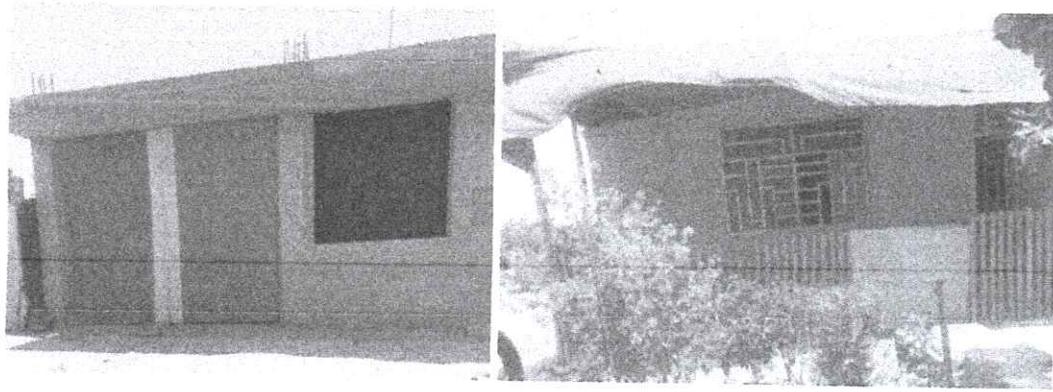
EN PREDIO PARCELA B-1 (HABILITACION URBANA DE OFICIO)





4.2. DE LAS EDIFICACIONES

Son de sistemas constructivos convencionales y no convencionales, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

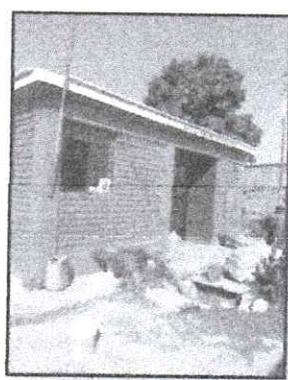
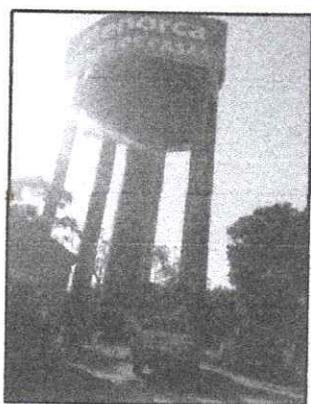


4.3. ZONA URBANA CONSOLIDADA

La Habilitación Urbana de Oficio se ubica en el PREDIO PARCELA B-1 en la Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Región de Ica; constituidas por edificaciones que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, que cuentan con obras de accesibilidad, agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.

4.4. SERVICIOS PUBLICOS

La vivienda cuenta con servicios de agua abastecidas por la Empresa prestadora de servicios de agua potable. energía eléctrica suministrada por Electro dunas. Así como, comunicaciones, cable, internet y otros medios conectados a un predio independiente.



EMAPA SALAS S.R.L.

5. DIAGNOSTICO SITUACIONAL

5.1 POBLACIÓN BENEFICIARIA

Los moradores de la Habilitación Urbana de Oficio, están conformadas por un total de 18 viviendas. Como se puede apreciar el cuadro N° 01.





5.2 SITUACION TECNICA LEGAL

La Ley Orgánica de municipalidades señala que son funciones específicas, exclusivas de las municipalidades, en materia de organizaciones del espacio físico y uso del suelo entre otras funciones, " Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización; habilitaciones urbanas entre otras funciones. Por lo que. Las municipalidades tienen la función de declarar habilitado de oficio a la Habilitación Urbana, teniendo en cuenta el predio matriz cumple con los requisitos establecidos en el nuevo procedimiento de la ley 29898, Ley que modifica 29090. Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. Procedimiento de HABILITACION URBANA DE OFICIO, en concordancia a lo establecido en el Art.24 de la ley 29090.

La Habilitación Urbana de Oficio, cumple con los requisitos exigidos para la habilitación urbana de oficio del predio que, según la Partida Registral N° 11019912 (Partida Matriz), del registro de la Propiedad Inmueble, se encuentra ubicado en el Predio UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775, jurisdicción del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica. En el predio se realizará una **Independización de predio de área sin consolidación Y Habilitación Urbana De Oficio.**

6. OBJETIVOS

Con la Habilitación Urbana de Oficio se regularizará la informalidad en el que se encuentran los moradores, solucionado el registro de propiedades de manera individual o representada por sus Titulares Registrales. Determinación de áreas de aprovechamiento privado y los espacios públicos. La Municipalidad Distrital reconozca la existencia de las infraestructuras o predios en situación de rústicos; a efecto de que en la posterioridad luego de haber declarado habilitado de oficio, se administre con las imposiciones de cargas, obligaciones y autorizaciones establecidas correspondientes en la Ley y normas de orden jurídico.

- a. Buscar que el gobierno local promueva el desarrollo y la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, en concordancia a lo establecido en el Art. 195º de la Constitución Política del Perú.
- b. Establecer la "inviolabilidad del derecho de Propiedad (Art. 70º de la Constitución Política del Perú). Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. A nadie Puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.
- c. Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanísimo y acondicionamiento territorial.
- d. Con la Habilitación Urbana de Oficio se logra organizar el espacio físico y uso del suelo.
- e. La Municipalidad provincial cumpla con sus funciones específicas exclusivas de Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización enmarcado en las leyes vigentes.
- f. Con la habilitación Urbana de oficio conseguir la Transformación FISICA Y LEGAL, la necesidad de realización de obras de infraestructura urbana.
- g. Lograr la inscripción de la habilitación urbana de oficio en los Registros Públicos, todos los lotes para otorgar los títulos de propiedad a cada asociado.





7. CARACTERÍSTICAS DE INTERVENCIÓN

Como características de intervención, corresponde a la tipología de predios matrices, sobre los que la Municipalidad Distrital de Salas, procederá a evaluar su procedencia y otorgar la Habilitación Urbana de Oficio para el cambio de uso rustico a urbano, teniendo en cuenta que el predio cumple con todos los requisitos previstos en la Ley 29898, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones que establece el Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio, aprobada por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA y modificada por el D.S. 029-2019-Vivienda, en concordancia a lo establecido en el Art.24 de la Ley 29090, las siguientes:

7.1 PREDIO PARCELA B-1, CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y COMPLEMENTARIOS QUE CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA BASICA DE ACCESIBILIDAD, AGUA, LUZ Y/O DESAGUE O ALCANTARILLADO

La Habilitación Urbana de Oficio, cuenta con servicios públicos domiciliarios de Luz, alumbrado público, agua, desagüe o alcantarillado son 18 viviendas debidamente construidas y habitados en la actualidad.

7.2 SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

Teniendo en cuenta la cercanía de otras asociaciones y HH.UU. adyacentes de mayor dimensión, que cuentan con todos estos servicios complementarios

INFRAESTRUCTURA BASICA DE ACCESIBILIDAD.

La habilitación cuenta con el camino CP Cerro Prieto como vía de integración al entorno urbano, con una sección variable de 12.00 m, a través de este accedemos a la Calle 3, con una sección de 5.95 m que forma parte de la Habilitación Urbana, para la cual cedemos las siguientes calles:

- Calle 1
- Calle 3
- Pasaje 1

7.3 INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES.

La Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a normativa establecida para los casos de habilitación urbana de oficio, descrito en el Plano LA-01 "Lotes Ocupados y las Alturas de los Edificios existentes", se consideran instalaciones fijas y permanentes aquellas construidas con albañilería y concreto y/o adobe y que tenga servicios públicos domiciliarios instalados. En cumplimiento al Reglamento de habilitación Urbana de oficio, se reafirma que en la Habilitación existen construcciones de albañilería confinada de un piso siendo en total 18 viviendas.

7.4 RELACION DE OCUPANTES.

En el Cuadro, se presenta los ocupantes de la Habilitación Urbana de Oficio denominado PARCELA B-1, detalle en el que ha consignado Nombres, Apellidos.

CUADRO N° 01

NOMBRES Y APELLIDOS	LOTE
ISAI TAÍPE TORRES	1
ANALI ESTELA GARAYAR PAUCAR	
STICK ROBINSON LOVERA MUÑOZ	2
CYNTIA MARIELA URETA PARIA	
RINA MARILU RAMIREZ GRACIA	3





NATIVIDAD GLORIA GARCIA DE RAMIREZ	4
JONATHAN JESUS RAMIREZ HERNANDEZ	5
JONATHAN JESUS RAMIREZ HERNANDEZ	6
SUSY JUDITH TASAYCO RIVERA	7
JESUS YGNACIO PINEDA CAJO	8
JOSE MARTIN RAMIREZ MATTA	9
BRISSET MILAGROS ISABEL GUTIERREZ CASTILLO	10
BRISSET MILAGROS ISABEL GUTIERREZ CASTILLO	11
BRISSET MILAGROS ISABEL GUTIERREZ CASTILLO	12
MARGARITA CONSUELO VENTURA MILACHAY	13
ROSA MARGARITA VENTURA MILACHAY	14
RUTH JESSICA DIAZ ANCO	15
JESUS ANGEL GARCIA GARCIA	16
JESUS YGNACIO PINEDA CAJO	17
JONATHAN JESUS RAMIREZ HERNANDEZ	18

8. ANALISIS TECNICO

- Realizada la Inspección Ocular al predio denominado Parcela B; cumple con las condiciones de *Independización De Predio Y Habilitación Urbana De Oficio al ser concordante entre la inspección in situ y los planos*; asimismo en la Habilitación Urbana de Oficio de encuentra edificación fija y/o permanente; con los servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público; y no se encuentra afecto a condiciones especiales como acequias de regadío, servidumbres de cable de red eléctrica de media y alta tensión, vías férreas y/o faja marginal de ríos.
- Que realizada la verificación técnica en referencia al procedimiento de Independización se confronta que se encuentra conforme en cuanto a sus coordenadas, medidas, linderos, áreas y perímetro del predio remanente y la independización.
- Contrastada el Certificado Literal se aprecia que el terreno es de uso rustico, en la cual existe edificaciones de Viviendas.
- Asimismo, cabe resaltar que el predio materia de la presente se encuentra ubicada en una zona consolidada como urbana, consolidado a un 90% del área útil y cumple con los requisitos establecidos en la Ley N° 29090 y su reglamento aprobado mediante D.S. 029-2019-VIVIENDA.
- Según los planos presentados se ha definido un manzaneo y lotización, lo cual, contrastado con el catastro y Planes urbanos, están conformes y no existen duplicidad de Manzanas o Lotes.
- Realizado la búsqueda en el archivo documentario se determina que el predio denominado Parcela B, no obra solicitud alguna de trámite de procedimiento administrativo de Habilitación Urbana; Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada; recepción de obras; ni mucho menos *Resolución de Habilitación Urbana vigente*.





- El predio denominado Parcela B, no se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional, en áreas de uso público o derecho de vía, ni ubicado sobre áreas de interés arqueológico.
- Contrastado con las distintas bases obrantes en la municipalidad y oficinas según correspondan, el predio no se encuentra inmerso en ninguna causal de improcedencia establecida en el Art. 45° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbanas y Licencia de Edificación, aprobada mediante D.S. 029-2019-Vivienda.

9. CONCLUSIONES

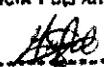
Habiéndose corroborado el expediente técnico con los requisitos establecidos en la Ley N° 29090 y su reglamento, son conformes; asimismo contrastadas la documentación técnica presentada se concluye que estos se encuentran conforme con lo establecido en el artículo 24 de la Ley y 44 del reglamento y **NO ESTANDO INMERSO** en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

En merito a lo expuesto líneas arriba y de conformidad al Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, se declara **PROCEDENTE TÉCNICAMENTE** la **INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PREDIO PARCELA B-1**, Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; por lo cual se sugiere derivar los actuados al área legal para su evaluación y pronunciamiento, a fin de atender lo solicitado;

Es todo lo que informo para su conocimiento y demás fines pertinentes.

Atentamente,

Página 10 de 10

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
 PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA


 ING. MARTHA YSABEL MUNANTE GÓMEZ
 SUB GERENTE DE GESTIÓN PRIVADAS





Mediante el presente documento me es grato dirigirme a usted con la finalidad de informarle sobre la **Independización y Habilitación Urbana de Oficio** del predio Parcela B con Partida N° 11019912, el cual se le denominara **HABILITACION URBANA DE OFICIO PREDIO PARCELA B-1**; Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica.

DEL TERRENO:

El terreno donde se encuentra ubicado la Habilitación Urbana de Oficio, cuyo Titular Registral es el Sr. FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA, inscrito en la Partida Registral N° 11019912 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP – Zona Registral N° XI – Sede Ica, cuya área Inscrita es de 2.0021 Has.

En este caso, La Municipalidad Distrital de Salas declarará la independización de Predio de área sin consolidación y habilitará de oficio al predio independizado denominado predio Parcela B-1 con un área de 3537.54m², cuyo Predio Matriz se encuentra registralmente calificado como rústico, ubicados en zona urbana consolidada, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios.

1. DE LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RUSTICO

SEGÚN DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA

Artículo 29.- Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos.

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

- a) Anexo E del FUUU: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.
- b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- c) Documentación técnica compuesta por:

Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

2. DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

Es el proceso de convertir un predio rústico o eriazos en urbano. Se entiende que, en el predio matriz a regularizar, existen obras ejecutadas de accesibilidad, distribución de energía e iluminación Pública, agua potable, desagüe o alcantarillado y otros servicios públicos, definidas por el Artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas. Entendiéndose, que la Habilitación Urbana de Oficio se efectúa de acuerdo a la realidad y criterios técnicos normativos.





La regularización, de la situación informal en la que se encuentran los ocupantes del predio en mención, es de aplicación obligatoria por la Municipalidad según su Jurisdicción, previsto en los Art. 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades, donde establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma, la autonomía que la Constitución Política establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico. Así como, Planificar el desarrollo Urbano y rural de sus circunscripciones, incluyen la Zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

De igual manera, en aplicación al numeral 1) del literal d) del Artículo 73° de la Ley N° 27972, las Municipalidades, en atención a su condición de Municipalidad Provincial, asume las competencias y ejerce las funciones específicas o compartidas en las materias siguientes: Organización del Espacio Físico – Uso del suelo en: 1.1 Zonificación; 1.2 Catastro Urbano y Rural; 1.3 Habilitación Urbana, 1.4 Saneamiento Físico Legal de Asentamientos Humanos, 1.5 Acondicionamiento Territorial, 1.6 Renovación Urbana, 1.17 Infraestructura Urbana o rural básica, 1.8 Vialidad, 1.9 Patrimonio Histórico, Cultural y Paisajístico.

La Municipalidad debe Declarar, "**Habilitación Urbana de Oficio**" de acuerdo con nuevo procedimiento de la Ley 29898, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su DECRETO SUPREMO 029-2019-VIVIENDA, establece el procedimiento de **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**, a las Asociaciones de vivienda o AA.HH. y predios registralmente calificados como rústicos ubicados en Zonas Urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la Habilitación Urbana.

El Art. 24 de la Ley N° 29090 señala que "La Declaración se efectúa mediante Resolución Municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la Organización con Personería Jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios".

La regularización de los moradores de la Habilitación Urbana es aplicable también los Art. 923 y 957 del Código Civil, en el que establece claramente que "La propiedad es el poder jurídico permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe de ejercerse en armonía con el *interés social* y dentro de los límites de la Ley. "La propiedad predial queda sujeta a los procesos de Habilitación y subdivisión, y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas". Es entendible que, por la informalidad en el que se encuentre, los propietarios no pueden disfrutar y disponer en plenitud sus propiedades, endeudarse en calidad de hipoteca en los bancos para construir las viviendas de material noble; así como la municipalidad pierde los derechos de licencias de construcción y otros ingresos.



DE ACUERDO A LA BASE GRAFICA REGISTRAL (DATUM PSAD 56 – HEMISFERIO

SUR – ZONA 18L) PREDIO PARCELA B - U.C. 069775 (MATRIZ)

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: **O** - **P** con 12.64 ml.; **P - Q** con 30.63 ml.; **Q - A** con 42.23 ml.

Por el Este:

Colinda con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **A - B** con 216.76 ml.

Por el Oeste:

Colinda con Lote 1 y UC 069774; en línea quebrada de doce (12) tramos; del vértice de: **C - D** con 52.00 ml.; **D - E** con 1.00 ml.; **E - F** con 14.00 ml.; **F - G** con 14.00 ml.; **G - H** con 45.00 ml.; **H - I** con 14.00 ml.; **I - J** con 11.65 ml.; **J - K** con 1.00 ml.; **K - L** con 19.30 ml.; **L - M** con 26.00 ml.; **M - N** con 31.03 ml. y **N - O** con 36.87 ml.

Por el Sur:

Colinda con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **B - C** con 92.60 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 2.0021 Has. (20,020.89m²) y perímetro de 660.70 ml.

PREDIO REMANENTE PREDIO PARCELA B - U.C. 069775

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: **Q** - **R** con 18.70 ml.; **R - A** con 42.23 ml.

Por el Este:

Colinda con UC. 18420; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **A - B** con 216.76 ml.

Por el Oeste:

Colinda con Lote 1, UC 069774 y PREDIO PARCELA B-1; en línea quebrada de trece (13) tramos; del vértice de: **C - D** con 52.00 ml.; **D - E** con 1.00 ml.; **E - F** con 14.00 ml.; **F - G** con 14.00 ml.; **G - H** con 45.00 ml.; **H - I** con 14.00 ml.; **I - A1** con 2.95 ml.; **A1 - Z** con 3.48 ml.; **Z - W** con 20.00 ml.; **W - X** con 7.54 ml.; **X - T** con 33.53 ml.; **T - S** con 36.87 ml. y **S - Q** con 46.54 ml.

Por el Sur:

Colinda con UC. 18418; en línea recta de un (01) tramos; del vértice de: **B - C** con 92.60 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 1.6483 Has. (16,483.35 m²) y perímetro de 663.59 ml.

PREDIO INDEPENDIZADO PARCELA B - 1

Características:

Por el Norte:

Colinda con camino CP Cerro Prieto; en línea quebrada de dos (02) tramos; del vértice de: **O** - **P** con 12.64 ml.; **P - Q** con 11.93 ml.

Por el Este:

Colinda con predio PARCELA B; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: **Q - S** con 46.54 ml.; **S - T** con 39.27 ml.; **T - X** con 33.53 ml.

Por el Oeste:





Colinda con Lote 1; en línea quebrada de seis (06) tramos; del vértice de: **A1 - J** con 8.70 ml.; **J - K** con 1.00 ml.; **K - L** con 19.30 ml.; **L - M** con 26.00 ml.; **M - N** con 31.03 ml. y **N - O** con 36.87 ml.

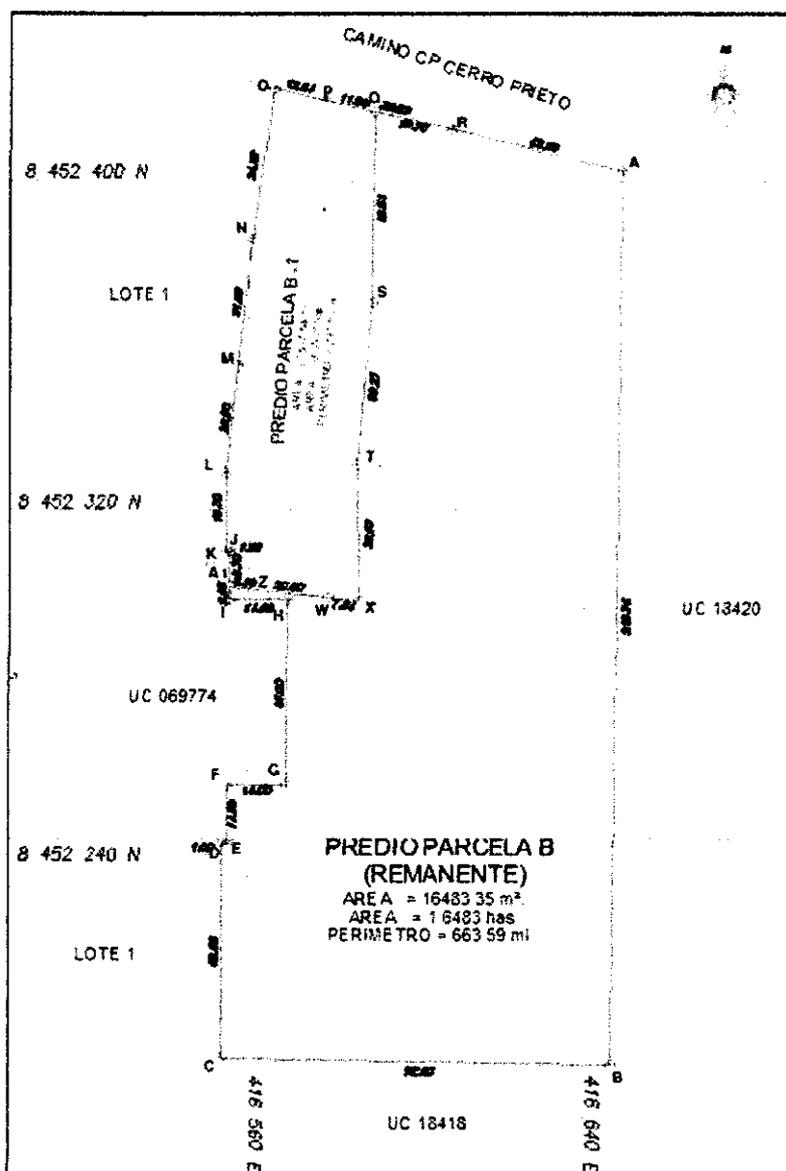
Por el Sur:

Colinda con predio PARCELA B ; en línea quebrada de tres (03) tramos; del vértice de: **X - W** con 7.54 ml.; **W - Z** con 20.00 ml.; **Z - A1** con 3.48 ml.

Área y Perímetro: El terreno cuenta con un área de 0.3538 Has. (3537.54 m²) y perímetro de 297.83 ml.

PLANO DE INDEPENDIZACION

EN PREDIO PARCELA B-1(HABILITACION URBANA DE OFICIO)





4.2. DE LAS EDIFICACIONES

Son de sistemas constructivos convencionales y no convencionales, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.



4.3. ZONA URBANA CONSOLIDADA

La Habilitación Urbana de Oficio se ubica en el PREDIO PARCELA B-1 en la Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Región de Ica; constituidas por edificaciones que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, que cuentan con obras de accesibilidad, agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.

4.4. SERVICIOS PUBLICOS

La vivienda cuenta con servicios de agua abastecidas por la Empresa prestadora de servicios de agua potable. energía eléctrica suministrada por Electro dunas. Así como, comunicaciones, cable, internet y otros medios conectados a un predio independiente.



EMAPA SALAS S.R.L.

5. DIAGNOSTICO SITUACIONAL

5.1 POBLACIÓN BENEFICIARIA

Los moradores de la Habilitación Urbana de Oficio, están conformadas por un total de 18 viviendas. Como se puede apreciar el cuadro N° 01.





5.2 SITUACION TECNICA LEGAL

La Ley Orgánica de municipalidades señala que son funciones específicas, exclusivas de las municipalidades, en materia de organizaciones del espacio físico y uso del suelo entre otras funciones, " Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización; habilitaciones urbanas entre otras funciones. Por lo que. Las municipalidades tienen la función de declarar habilitado de oficio a la Habilitación Urbana, teniendo en cuenta el predio matriz cumple con los requisitos establecidos en el nuevo procedimiento de la ley 29898, Ley que modifica 29090. Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. Procedimiento de HABILITACION URBANA DE OFICIO, en concordancia a lo establecido en el Art.24 de la ley 29090.

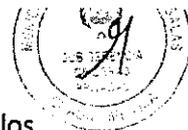
La Habilitación Urbana de Oficio, cumple con los requisitos exigidos para la habilitación urbana de oficio del predio que, según la Partida Registral N° 11019912 (Partida Matriz), del registro de la Propiedad Inmueble, se encuentra ubicado en el Predio UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 069775, jurisdicción del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica. En el predio se realizará una **Independización de predio de área sin consolidación Y Habilitación Urbana De Oficio.**

6. OBJETIVOS

Con la Habilitación Urbana de Oficio se regularizará la informalidad en el que se encuentran los moradores, solucionado el registro de propiedades de manera individual o representada por sus Titulares Registrales. Determinación de áreas de aprovechamiento privado y los espacios públicos. La Municipalidad Distrital reconozca la existencia de las infraestructuras o predios en situación de rústicos; a efecto de que en la posterioridad luego de haber declarado habilitado de oficio, se administre con las imposiciones de cargas, obligaciones y autorizaciones establecidas correspondientes en la Ley y normas de orden jurídico.

- a. Buscar que el gobierno local promueva el desarrollo y la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, en concordancia a lo establecido en el Art. 195º de la Constitución Política del Perú.
- b. Establecer la "inviolabilidad del derecho de Propiedad (Art. 70º de la Constitución Política del Perú). Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. A nadie Puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad publica, declarada por ley, previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.
- c. Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanísimo y acondicionamiento territorial.
- d. Con la Habilitación Urbana de Oficio se logra organizar el espacio físico y uso del suelo.
- e. La Municipalidad provincial cumpla con sus funciones específicas exclusivas de Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización enmarcado en las leyes vigentes.
- f. Con la habilitación Urbana de oficio conseguir la Transformación FISICA Y LEGAL, la necesidad de realización de obras de infraestructura urbana.
- g. Lograr la inscripción de la habilitación urbana de oficio en los Registros Públicos, todos los lotes para otorgar los títulos de propiedad a cada asociado.





7. CARACTERISTICAS DE INTERVENCION

Como características de intervención, corresponde a la tipología de predios matrices, sobre los que la Municipalidad Distrital de Salas, procederá a evaluar su procedencia y otorgar la Habilitación Urbana de Oficio para el cambio de uso rustico a urbano, teniendo en cuenta que el predio cumple con todos los requisitos previstos en la Ley 29898, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones que establece el Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio, aprobada por el Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA y modificada por el D.S. 029-2019-Vivienda, en concordancia a lo establecido en el Art.24 de la Ley 29090, las siguientes:

7.1 PREDIO PARCELA B-1, CON EDIFICACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y COMPLEMENTARIOS QUE CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA BASICA DE ACCESIBILIDAD, AGUA, LUZ Y/O DESAGUE O ALCANTARILLADO

La Habilitación Urbana de Oficio, cuenta con servicios públicos domiciliarios de Luz, alumbrado público, agua, desagüe o alcantarillado son 18 viviendas debidamente construidas y habitados en la actualidad.

7.2 SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

Teniendo en cuenta la cercanía de otras asociaciones y HH.UU. adyacentes de mayor dimensión, que cuentan con todos estos servicios complementarios

INFRAESTRUCTURA BASICA DE ACCESIBILIDAD.

La habilitación cuenta con el camino CP Cerro Prieto como vía de integración al entorno urbano, con una sección variable de 12.00 m, a través de este accedemos a la Calle 3, con una sección de 5.95 m que forma parte de la Habilitación Urbana, para la cual cedemos las siguientes calles:

- Calle 1
- Calle 3
- Pasaje 1

7.3 INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES.

La Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a normativa establecida para los casos de habilitación urbana de oficio, descrito en el Plano LA-01 "Lotes Ocupados y las Alturas de los Edificios existentes", se consideran instalaciones fijas y permanentes aquellas construidas con albañilería y concreto y/o adobe y que tenga servicios públicos domiciliarios instalados. En cumplimiento al Reglamento de habilitación Urbana de oficio, se reafirma que en la Habilitación existen construcciones de albañilería confinada de un piso siendo en total 18 viviendas.

7.4 RELACION DE OCUPANTES.

En el Cuadro, se presenta los ocupantes de la Habilitación Urbana de Oficio denominado PARCELA B-1, detalle en el que ha consignado Nombres, Apellidos.

CUADRO Nº 01

NOMBRES Y APELLIDOS	LOTE
ISAI TAIPE TORRES ANALI ESTELA GARAYAR PAUCAR	1
STICK ROBINSON LOVERA MUÑOZ CYNTIA MARIELA URETA PARIÁ	2
RINA MARILU RAMIREZ GRACIA	3



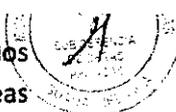


NATIVIDAD GLORIA GARCIA DE RAMIREZ	4
JONATHAN JESUS RAMIREZ HERNANDEZ	5
JONATHAN JESUS RAMIREZ HERNANDEZ	6
SUSY JUDITH TASAYCO RIVERA	7
JESUS YGNACIO PINEDA CAJO	8
JOSE MARTIN RAMIREZ MATTA	9
BRISSET MILAGROS ISABEL GUTIERREZ CASTILLO	10
BRISSET MILAGROS ISABEL GUTIERREZ CASTILLO	11
BRISSET MILAGROS ISABEL GUTIERREZ CASTILLO	12
MARGARITA CONSUELO VENTURA MILACHAY	13
ROSA MARGARITA VENTURA MILACHAY	14
RUTH JESSICA DIAZ ANCO	15
JESUS ANGEL GARCIA GARCIA	16
JESUS YGNACIO PINEDA CAJO	17
JONATHAN JESUS RAMIREZ HERNANDEZ	18

8. ANALISIS TECNICO

- Realizada la Inspección Ocular al predio denominado Parcela B; cumple con las condiciones de *Independización De Predio Y Habilitación Urbana De Oficio al ser concordante entre la inspección in situ y los planos*; asimismo en la *Habilitación Urbana de Oficio* de encuentra edificación fija y/o permanente; con los servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público; y no se encuentra afecto a condiciones especiales como acequias de regadío, servidumbres de cable de red eléctrica de media y alta tensión, vías férreas y/o faja marginal de ríos.
- Que realizada la verificación técnica en referencia al procedimiento de Independización se confronta que se encuentra conforme en cuanto a sus coordenadas, medidas, linderos, áreas y perímetro del predio remanente y la independización.
- Contrastada el Certificado Literal se aprecia que el terreno es de uso rustico, en la cual existe edificaciones de Viviendas.
- Asimismo, cabe resaltar que el predio materia de la presente se encuentra ubicada en una zona consolidada como urbana, consolidado a un 90% del área útil y cumple con los requisitos establecidos en la Ley N° 29090 y su reglamento aprobado mediante D.S. 029-2019-VIVIENDA.
- Según los planos presentados se ha definido un manzaneo y lotización, lo cual, contrastado con el catastro y Planes urbanos, están conformes y no existen duplicidad de Manzanas o Lotes.
- Realizado la búsqueda en el archivo documentario se determina que el predio denominado Parcela B, no obra solicitud alguna de trámite de procedimiento administrativo de *Habilitación Urbana; Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada; recepción de obras; ni mucho menos Resolución de Habilitación Urbana vigente.*



- 18
- 
- El predio denominado Parcela B, no se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional, en áreas de uso público o derecho de vía, ni ubicado sobre áreas de interés arqueológico.
 - Contrastado con las distintas bases obrantes en la municipalidad y oficinas según correspondan, el predio no se encuentra inmerso en ninguna causal de improcedencia establecida en el Art. 45° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbanas y Licencia de Edificación, aprobada mediante D.S. 029-2019-Vivienda.

9. CONCLUSIONES

Habiéndose corroborado el expediente técnico con los requisitos establecidos en la Ley N° 29090 y su reglamento, son conformes; asimismo contrastadas la documentación técnica presentada se concluye que estos se encuentran conforme con lo establecido en el artículo 24 de la Ley y 44 del reglamento y **NO ESTANDO INMERSO** en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

En merito a lo expuesto líneas arriba y de conformidad al Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, se declara **PROCEDENTE TÉCNICAMENTE** la **INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PREDIO PARCELA B-1**, Jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; por lo cual se sugiere derivar los actuados al área legal para su evaluación y pronunciamiento, a fin de atender lo solicitado;

Es todo lo que informo para su conocimiento y demás fines pertinentes.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA
ING. MARTHA YSABEL MUÑANTE GÓMEZ
SUS GERENCIA OBRAS PRIVADAS





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS

Creado por Ley N° 5030 - El 11 de Febrero de 1925

MEMORANDUM N°0003-2023-MDS/GM

DE: C.P.C. CARLOS AVALOS CASTILLO
Gerente Municipal de Salas

A: CESAR ELIAS AYBAR LLAUCA
Gerente de Infraestructura y Gestion Territorial

ASUNTO: Corro traslado de documentación

FECHA: 09 de enero de 2023

REF.: a) Informe N°2185-2022-MDS/G.I.G.T
b) Informe N°2184-2022-MDS/G.I.G.T
c) b) Entrega de Cargo de la Gerencia Municipal Anterior de fecha 31/12/2022

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS	
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA	
RECEPCION DE DOCUMENTOS	
12:00	
HORA	FIRMA
FOLIO	161023-109F 7-28F

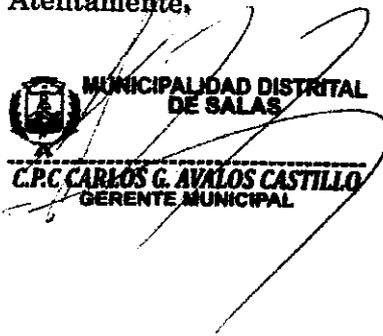
Tengo el agrado de dirigirme a usted, para **SOLICITARLE** realizar la revisión correspondiente de la documentación de la referencia, para su respectiva derivación y trámite correspondiente.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para testimoniar a usted los sentimientos de mi especial estima y consideración.

ADJUNTO:

- INFORME N°2185-2022-MDS/GIGT, A FOJAS 107
- INFORME N°2184-2022-MDS/GIGT, A FOJAS 69

Atentamente;


MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
DE SALAS
C.P.C. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
GERENTE MUNICIPAL



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

INFORME N° 2185-2022-MDS/G.I.G.T.

PARA : LIC. CARLOS ROBERTO TATAJE AGUADO
GERENTE MUNICIPAL

ATENCION : DR. NEPTALI A. ORMEÑO LÓPEZ
GERENTE DE ASESORIA JURIDICA

DE : ING. JUAN ANTONIO CHACALTANA MEDINA
GERENTE DE INFRAESTRUCTURA Y GESTIÓN TERRITORIAL.

ASUNTO : INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1

REFERENCIA : INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA
EXPEDIENTE N° 983 - 2021 / 16-03-2021

FECHA : Salas, 29 de diciembre del 2022



Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y a la vez manifestarle lo siguiente:

Que conforme el INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA. Se hace de conocimiento del EXPEDIENTE N° 983-2021, con asunto de INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1.

En tal sentido, de acuerdo a lo indicado sugiero la evaluación y pronunciamiento, teniendo en cuenta que el expediente en mención es técnicamente procedente, por lo que se remite el expediente con todos sus actuados. a fin de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular me despido de Ud. no sin antes reiterarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS

ING JUAN ANTONIO CHACALTANA MEDINA
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y
GESTION TERRITORIAL



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
"SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS"

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"



INFORME N° 329A-2022-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA

PARA : ING. JUAN ANTONIO CHACALTANA MEDINA
Gerente De Infraestructura Y Gestión Territorial

DE : ING. MARTHA YSABEL MUÑANTE GÓMEZ
Sub-Gerente de Obras Privadas

ASUNTO : INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1

FECHA : Salas, 23 de Diciembre del 2022



Mediante la presente es grato dirigirme a Ud. Para saludarle muy cordialmente y a su vez REMITIR el **EXP. 983-2021** sobre la INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO del predio rustico denominado **UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 18419** ubicado en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica; con una extensión superficial de 2.0021 Ha. E inscrito en la Partida Registral N° 11019912 de la Zona Registral Sede ICA- SUNARP.

I. DE LA INDEPENDIZACION

SEGÚN DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA

Artículo 29.- Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos.

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

- Anexo E del FUHU: Independización de Terreno Rústico / Habilidadación Urbana.
- Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.
- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

II. DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO

III. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:



CREADA POR LEY N° 5030 – FUNDADA EL 11-02-1925
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y GESTION TERRITORIAL
“SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS”



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

- LEY N° 29090- LEY DE REGULARIZACIONES DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES Y su reglamento con D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, CAPITULO VIII Habilitaciones Urbanas de Oficio.

IV. DE LA PROCEDENCIA

- El predio matriz se encuentra inscrito en la Oficina Registral como predio rustico
- El predio se encuentra en plena zona urbana
- El predio cuenta con edificaciones fijas y permanentes
- El predio cuenta con los servicios básicos como el agua, energía eléctrica y alumbrado publico
- El predio no se encuentra en terrenos de uso público o reservados para Defensa Nacional
- El predio no se encuentra sobre áreas de interés Arqueológico, históricos o patrimonio cultural
- El predio no se encuentra en superposición con predios colindantes
- El predio no se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad.
- El predio no se encuentra en zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.
- Así mismo, se elaboró el INFORME TECNICO donde se detalla que es procedente la independización y habilitación urbana de oficio sobre el predio denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 18419, y en cumplimiento a los requisitos establecidos en el Artículo 46º del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, publicado en fecha 06/11/2019, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

V. CONCLUSIONES

- El predio rustico denominado UBIC.RUR.SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. U.C. 18419, **CUMPLE** con lo establecido en el artículo 40º del reglamento y **NO** estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45º del reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por el decreto supremo N° 029-2019-VIVIENDA y sus modificatorias.
- Se considera **PROCEDENTE TECNICAMENTE** el tramite administrativo para la INDEPENDIZACION Y HABILITACION URBANA DE OFICIO PARCELA B-1.
- **SE DERIVE** lo vertido a su despacho que consta de 88 folios y 02 juegos de informe técnico con 07 folios para su revisión, evaluación y que continúe con el trámite administrativo correspondiente.

Es todo lo que tengo que informar, para su conocimiento, verificación e implementación de las acciones del caso, sin otro particular me despido de usted.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



ING. MARTHA YSABEL MUÑANTE GOMEZ
SUB GERENCIA OBRAS PRIVADAS



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO HOJA DE TRÁMITE

Nº 0000983 - 2021

Nombre o Razón Social: Hernández García Felipe

Asunto: Solicita habitación Urbana por oficial



PARA ENTREGAR A:	PARA	FECHA	Nº DE FOLIOS	FIRMA
<u>Alcalde</u> <u>GIGT</u>	<u>02</u>	<u>16-03-21</u>	<u>- 013.</u>	

- | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. Su Tramitación | 10. Estudio e informe | 19. Transcribir |
| 2. Su atención | 11. Agregar a sus antecedentes | 20. Reservar |
| 3. Su conocimiento y fines | 12. En devolución | 21. Notificar al interesado |
| 4. Tomar notas y devolver | 13. Su opinión | 22. Devolver al interesado |
| 5. Según solicitado | 14. Preparar respuesta | 23. Archivo |
| 6. Por corresponderle | 15. Proyectar resolución | 24. Certificaciones |
| 7. Su cumplimiento | 16. Revisión | 25. Fines consiguientes |
| 8. Informe inmediato | 17. Visación | |
| 9. Informe presupuestario | 18. Aprobación | |

Observaciones: _____

86



DOCUMENTO VALORADO

Nº 0008454

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS PROVINCIA DE ICA

Yo Hernandez Garcia Felipe identificado con DNI/L.E. Nº 21494587 R.U.C. Nº _____ Señalando domicilio en _____ Nº _____ ante Ud, respetuosamente me presento y digo

Solicito habilitación urbana por
oficio

Por lo tanto:

Solicito a Ud. Acceder a mi petición por ser de justicia

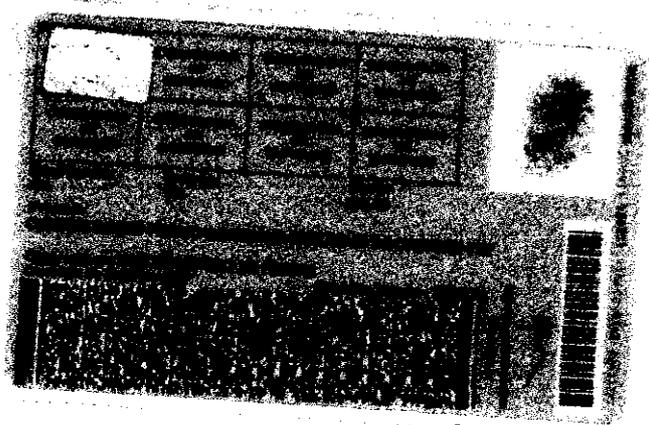
Anexos: _____

Salas, 16 de MARZO del 2021

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS ICA - ICA
 TRAMITE EJECUTIVO
 MESA DE PARTES
RECIBIDO
 16 MAR. 2021
 EXP. 0000983 HORA: 10:37
 FOLIO: 013 FIRMA: [Signature]

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS
ALCALDIA
 RECEPCION DE DOCUMENTOS
 16 MAR 2021
 EXP. _____ HORA: 11:30

[Signature]
FIRMA DEL SOLICITANTE
D.N.I. Nº 21494587



C) TITULOS DE DOMINIO

01.- INDEPENDIZACION: A favor de HERNANDEZ GARCIA FELIPE y esposa doña CASTILLO FAJARDO NILDA DORA Valor I/1'984,141.50.- Contrato Privado del 24/06/1989, firmas legalizadas por el Notario Eduardo Laos Mora.- Pres. a hrs. 9.40 del 28/03/1994.- Título No 604 del tomo 76 del Diario.- Derechos S/. 95.36. Recibo(s) No(s) 1762.- Ica, 19-04-1994. Firmado Dr. Eddy Rodriguez Mallma.- Registrador.- ICA, 16/04/1998.-

VICTOR R. MOSQUERA NEIRA Registrador Público

V.69

D) GRAVAMENES Y CARGAS

01.- Anteriores a la Independización y de 30 años de antigüedad.- Ninguna.- Ica, 16/04/1998.-

VICTOR R. MOSQUERA NEIRA Registrador Público

02.- -- HIPOTECA: Constituida por sus propietarios a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica por la suma de S/.25,000 nuevos soles, plazo indefinido.- Escritura Pública de Fecha 13/07/2000 Notario Eduardo Laos Mora - Pres. a hrs. 11:34 del 14/07/2000.- Título No 16298 del tomo 82 del Diario.- Derechos S/.79.00 nuevos soles.- Recibo(s) No(s) 34927.- ICA, 14/07/2000.-

Carla A. Valencia Espinoza Registrador Público - R.R.P.A.

E) CANCELACIONES DE HIPOTECA

01.- CANCELACION DE HIPOTECA: Cancelada la Hipoteca inscrita en el asiento 2-D de esta ficha por haberlo declarado así la CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE ICA, mediante Escritura Pública del 11/06/02 otorgada ante Notario de Ica, Dra. Ana Laura Delgado Pupi.- Pres. a hrs. 11:44 del 12/06/02.- Título No 879 del tomo 084 del Diario.- Derechos S/.45.00 ns.- Recibo(s) No(s) 1037.- Fs. 06.- ICA, 13/06/02.-

Carla A. Valencia Espinoza Registrador Público



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº XI SEDE ICA

OFICINA REGISTRAL ICA

Nº Partida: 11019912

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
CE:416545/CN:8452305 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA 002 C.P./PARC.
8_4158450_18419 AREA Ha. 3.4169 U.C. 18419
SUBTANJALLA

Viene de la Ficha Nº 001205 CU 010112

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
ASIENTO : 3-B

RECTIFICACIÓN DE AREA: Se rectifica el área del predio inscrito en el asiento 1 del rubro b) de la Ficha Nº 001205 CU 010112 antecedente registral de esta partida, correspondiente al predio denominado Parcela Nº 02 signado con Unidad Catastral Actual Nº 18419, siendo su área actual de 3.4169 Hás

Código de Predio: 8_4158450_18419.- **Centroide -E:** 416545.- **Centroide -N:** 8452305.- **Unidad Catastral Actual Nº 18419.-** Perímetro: 813.02 ml.

Rectificación efectuada a mérito de la Ley Nº 27161, Oficio Nº 838-2006-AG-PETT-ICA/RSL suscrito por el Ing. Carlos Antonio Quispe Campos - Jefe Pett de Ejecución Regional Ica, de fecha 31/03/2006, Informe Técnico Nº 702-RA-2006-AG-PETT-OPER.ICA/SF de fecha 27/03/2006 suscrito por el Ing. Yorgan A. Díaz Huayanca - Responsable del Saneamiento Físico del PETT - ICA, e Informe Técnico de Rectificación de Área Nº 08-2006-ZR-XI/CP-ICA de fecha 16/05/2006, suscrito por la Ing. Melva Alejandra Frías Liau Hing - Jefa del Área de Catastro de la Zona Registral Nº XI - Sede Ica, emitido en mérito a los artículos 9 y 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo original obra en el Título Nº 2006-06070 de fecha 03/04/2006, y Certificado Catastral de fecha 27/03/2006.

El Título fue presentado el 03/04/2006 a las 15:29:27 horas, bajo el Nº 2006-06071 del Tomo Diario 2401.- Derechos S/. 20.00 nuevos soles, con Recibo Nº 2006-04443.- ICA, 25 de Julio del 2006. (Fs. 08).


OMAR JAIME GAMERO SILVESTRE
REGISTRADOR PÚBLICO



Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 09/11/2022 12:23:14 Página 3 de 9
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA

OFICINA REGISTRAL ICA

N° Partida: 11019912

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
CE:416545/CN:8452305 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC.
8_4158450_18419 AREA Ha. 24,966.64 M2 U.C. 18419
SUBTANJALLA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00004

DESMEMBRACION.- Por copias certificadas el 03/02/2010 de la Resolución Directoral N° 102-2009-COFOPRI/DE de fecha 13/07/2009 expedida por el Director Ejecutivo de Cofopri, Dr. Omar Werner Quezada Martínez; del Acta de Transferencia de Propiedad de fecha 10/06/2009; Oficio N° 335-2010-COFOPRI/OZIC del 03/02/2010 emitido por Jefe de la Oficina Zonal de Ica COFOPRI-ICA, Dr. Eddy García Mendoza; Resolución de Jefatura N° 051-2010-COFOPRI/OZIC del 03/02/2010 emitido por Jefe de la Oficina Zonal de Ica COFOPRI-ICA, Dr. Eddy García Mendoza; del Informe Técnico N° 0291-2010-ZRN°XI/OC-ICA de fecha 10/02/2010 emitido por Jefe (e) de la Oficina de Catastro, Ing. Ricardo Javier Guizado Mendoza; Planos N° 0460-COFOPRI-2009/OZIC, N° 0461-COFOPRI-2009/OZIC y N° 0462-COFOPRI-2009/OZIC; Memoria descriptiva firmada en Noviembre de 2009 por Ing. Ruben C. Apaico Medina, y de conformidad con los arts. 1°, 2° y cuarta disposición complementaria final del D.S. N° 013-2008-VIVIENDA, se aprueba la desmembración del inmueble inscrito en esta partida, resultando los siguientes predios:

PARCELA B (AREA REMANENTE).- Con un área de 24,966.64 m², encerrado dentro de los siguientes linderos y perímetros:

POR EL NORTE

Con línea quebrada de tres (03) tramos que parte de:

A hacia B con 21.04 ml	Colindante con Camino al C.P. Cerro Prieto.
B hacia C con 30.63 ml	Colindante con Camino al C.P. Cerro Prieto.
C hacia D con 42.23 ml	Colindante con Camino al C.P. Cerro Prieto.

POR EL ESTE

Con línea recta de uno (01) tramo que parte de:

D hacia E con 216.76 ml Colindante con Propiedad Privada U.C. 18420.

POR EL SUR

Con línea recta de uno (01) tramo que parte de:

E hacia F con 115.32 ml Colindante con Propiedad Privada U.C. 18418.

POR EL OESTE

Con línea quebrada de nueve (09) tramos que parte de:

F hacia G con 132.24 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
G hacia H con 1.99 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
H hacia I con 5.13ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
I hacia J con 13.19 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
J hacia K con 17.14 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
K hacia L con 17.38 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
L hacia M con 17.50 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
M hacia N con 16.43 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).
N hacia A con 19.99 ml	Colindante con Parcela A (Área Independizada).

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 09/11/2022 12:23:14 Página 4 de 9
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA

OFICINA REGISTRAL ICA

N° Partida: 11019912

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
CE:416545/CN:8452305 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC.
8_4158450_18419 AREA Ha. 24,966.64 M2 U.C. 18419
SUBTANJALLA

PARCELA A.- Con un área de 9,054.71 m², independizado en la partida N° 11052701, a favor del **ESTADO PERUANO**, representado por el **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**.

El título fue presentado el 05/02/2010 a las 04:15:46 PM horas, bajo el N° 2010-00003177 del Diario 0091. Derechos cobrados S/. 0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00001391-05.- ICA, 12 de Febrero de 2010.


LISSETH PINEDA ZAVALETA
REGISTRADOR PÚBLICO

ESTADO PERUANO
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
Calle 1000 - 800 AM


REGISTRADOR PÚBLICO
Certificador Literal
Zona Registral N° XI-Sede Ica.

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 09/11/2022 12:23:14 Página 5 de 9
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

	SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA OFICINA REGISTRAL ICA N° Partida: 11019912
INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES CE:416545/CN:8452305 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC. B_4158450_18419 AREA Ha. 20,650.88 M2. U.C. 18419 SUBTANJALLA		

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 B00005

MODIFICACION DE AREA E INDEPENDIZACION CON CAMBIO DE USO.- Por Resolución de Alcaldía N° 837-2012-MDS/ALC de fecha 21/12/2012, expedida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Salas, Javier E. Fernández Matta; se ha resuelto aprobar la subdivisión del predio matriz inscrito en la presente Partida, como consecuencia del cambio de uso de rústico a urbano por habilitación urbana de oficio, del área que se independiza, resultando las siguientes fracciones:

LOTE	ÁREA	ANTECEDENTE
LOTE 1	4,315.78 M2.	INDEPENDIZADO CON CAMBIO DE USO EN LA PARTIDA N° 11074819
PREDIO PARCELA B	20,650.88 M2.	REMANENTE EN CONDICIÓN DE RUSTICO QUE QUEDA EN LA PRESENTE PARTIDA.

PREDIO PARCELA B (Remanente rústico que queda en la presente partida).- Con un área de 20,650.88 M2. encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Norte: Con Camino CP Cerro Prieto mide 12.84, 3063 y 42.23 ml.
- Por el Sur: Con Predio UC 18418 mide 92.80 ml.
- Por el Este: Con Predio UC 18420 mide 216.78 ml.
- Por el Oeste: Con lote 1 mide 52.00, 1.00, 70.65, 1.00, 19.30, 28.00, 31.03 y 36.87 ml.

Se procede a mérito de la citada resolución de alcaldía, certificado negativo de catastro de fecha 28/02/2013, planos de independización; documentos que cuentan con el visado del Jefe de División y Servicios Urbanos de la Municipalidad Distrital de Salas, Ing. Roberto C. Sotelo Vizarrata.

El título fue presentado el 01/03/2013 a las 09:42:20 AM horas, bajo el N° 2013-00004418 del Tomo Diario 0094. Derechos cobrados S/.144.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000201-02 00001576-10.-ICA, 16 de Mayo de 2013.



YASKARA PATRICIA FERRARI RUIZ
 REGISTRADOR PÚBLICO



Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 09/11/2022 12:23:14 Página 6 de 9
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
CE:416603/CN:8452299 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC.
8_4158450_069775 AREA Ha. 2.0021 U.C. 069775
SUBTANJALLA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00006

MODIFICACION DE AREA E INDEPENDIZACION.- Por Certificados de Información Catastral del 15/03/2016, cursados mediante Oficio N° 0348-2016-COFOPRI/OZIC del 15/03/2016, expedido por Jefe de la Oficina Zonal de COFOPRI - ICA, Dr. Pedro Enrique Prado Prado, e Informe Técnico N° 1158-2016-Z.R.N°XI/UR-ICA de fecha 14/04/2016, se ha desmembrado el inmueble inscrito en esta partida, resultando los siguientes predios:

1.- Predio denominado **PARCELA B**, con **CODIGO CATASTRAL: 8_4158450_069775**; con un **AREA** de (has) **2.0021**, con **PERIMETRO** (m): 660.69. y centróides siguientes: **CENTROIDE ESTE: 416603**; **CENTROIDE NORTE: 8452299**, ubicado en el **DEPARTAMENTO** de ICA, **PROVINCIA** de ICA, **DISTRITO** de SUBTANJALLA; **SECTOR: MACACONA**; **VALLE: ICA**. **UNIDAD CATASTRAL: 069775**; quedando el mismo en la presente partida

2.- **PREDIO INDEPENDIZADO:** Inmueble Rústico, denominado "**EL MANANTIAL**", ubicado en el Sector "**MACACONA**", del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, con un **Área: 0.0630** Hás, signado con U.C. N° **069774**.- Código de Predio: **8_4158450_069774**.- Centroide Este: **416562**.- Centroide Norte: **8452276**.- Perímetro: **117.99**, el que se **INDEPENDIZA EN LA PARTIDA N° 11106753**.

El título fue presentado el 01/04/2016 a las 09:31:53 AM horas, bajo el N° 2016-00332787 del Tomo Diario 0094. Derechos cobrados S/ 157.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000517-342 00003199-387.-ICA, 17 de Mayo de 2016.


YASKA PATRICIA FERRARI RUIZ
REGISTRADOR PUBLICO



sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 11019912

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
CE:416603/CN:8452299 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC.
8_4158450_069775 AREA Ha. 2.0021 U.C. 069775
SUBTANJALLA

VIENE DE LA FICHA NRO. 1205-010112

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

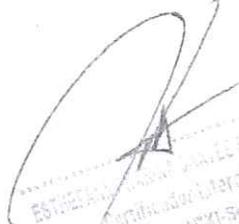
TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS POR SUCESIÓN.- Se transfieren las acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en la presente partida, le correspondían a, *Nilda Dora Castillo Fajardo*, fallecida el **2/10/2017**, a favor de: **FELIPE NICOLAS HERNANDEZ GARCIA**, en calidad de *cónyuge supérstite*.

Al haber sido declarado su heredero, según consta de la sucesión intestada inscrita en la partida N.º 11149531 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica. Se extiende el presente a solicitud de la parte interesada y en mérito a lo inscrito en la citada partida.

El título fue presentado el 07/11/2019 a las 09:59:17 AM horas, bajo el N° 2019-02656743 del Tomo Diario 0094. Derechos cobrados S/ 180.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00014033-389.-ICA, 09 de diciembre de 2019.



KATTY ISIDORA GAONA ABAD
 Registrador Público
 Zona Registral N° XI - Sede Ica


 ESTE DOCUMENTO FUE EMITIDO POR EL REGISTRADOR LITERAL
 Zona Registral N° XI - Sede Ica

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 09/11/2022 12:23:14 Página 8 de 9
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

sunarp
 Superintendencia Nacional
 de los Registros Públicos

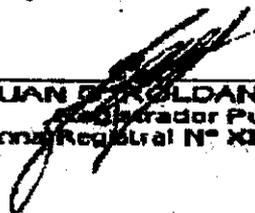
ZONA REGISTRAL N° XI - SEDE ICA
 OFICINA REGISTRAL ICA
 N° Partida: 11019912

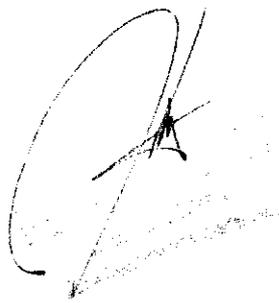
INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
 CE:416603/CN:8452299 UBIC.RUR. SECTOR MACACONA/PREDIO PARCELA B C.P./PARC.
 8_4158450_069775 AREA Ha. 2.0021 U.C. 069775
 SALAS - GUADALUPE

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
 B00007

CAMBIO DE JURISDICCION.- se extiende el presente asiento a fin de publicitar que el predio inscrito en la presente partida actualmente se encuentra dentro de la jurisdicción del DISTRITO DE SALAS - GUADALUPE, provincia y departamento de Ica. Así consta del Certificado de Jurisdicción de fecha 19/05/2022, expedida por el Ing. Bryan Marcos Julian Toledo Choque.- Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial de la Municipalidad Distrital de Salas, así como el certificado negativo de jurisdicción N° 010-2022-GDU-MDS del 17/05/2022 expedido por Hugo Alberto Tenorio Gallegos.- Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla.

El título fue presentado el 24/05/2022 a las 12:15:24 PM horas, bajo el N° 2022-01507965 del Tomo Diario 0094. Derechos cobrados S/ 45.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00008154-342.- ICA, 30 de Mayo de 2022.


JUAN CARLOS HUALPA
 Registrador Público
 Zona Registral N° XI - Sede Ica



Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 09/11/2022 12:23:14 Página 9 de 9
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

NOTIFICACION DE RESOLUCIONES DE GERENCIA

RESOLUCION DE GERENCIA N° 115 - 2023-MDS/GM

05 DE MAYO 2023



OBRAS

SE ADJUNTA EN ORIGINAL PARA EL AREA DE OBRAS

- ✚ INFORME LEGAL N°156-2023-GAJ/MDS Y TODO EL EXPEDIENTE COMPLETO QUE DA ORIGEN A LA RESOLUCIÓN ORIGINAL
- ✚ 04 JUEGOS DE RESOLUCIONES PARA NOTIFICAR A LOS INTERESADOS.