



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 443 -2024-MDS/GM

Salas, **19 SEP 2024**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS;

VISTO:

El Expediente Administrativo con Registro N° 6444-2024, de fecha 09 de setiembre de 2024, presentado por el administrado NERI ZENON FLORES RUIS con DNI N° 21568898 en representación de la empresa SUROESTE INMOBILIARIA S.A.C, mediante el cual solicita la aprobación de independización de predio rustico sin cambio de uso, del predio denominado "HUARANGO REDONDO LOTE A", inscrita en partida registral N° 11205080, Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; de igual forma solicita la habilitación urbana de oficio denominado "NADINE HEREDIA" del predio a independizar HUARANGO REDONDO LOTE A1; así como los informes expedidos por la Gerencia de infraestructura y Gestión Territorial, la Sub-Gerencia de Obras Privadas y la Gerencia de Asesoría Jurídica 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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

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:

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 eriazos 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 NERI ZENON FLORES RUIS con DNI N° 21568898 en representación de la empresa SUROESTE INMOBILIARIA S.A.C, a través del expediente señalado en el exordio de la presente, solicita la aprobación de la INDEPENDIZACION/PARCELACION DEL TERRENO RUSTICO, denominado "HUARANGO REDONDO LOTE A", con un área de 67.6507 Has. inscrito en partida N° 11205080.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

quedando como área Resultante la denominada HUARANGO REDONDO LOTE A1, de un área de 67.1422 Has, del cual solicita la aprobación de HABILITACION URBANA DE OFICIO "NADINE HEREDIA", del predio Rustico resultante, de un área de 67.1422 Has, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica.

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, 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° 769-2024-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA de fecha 11 de setiembre de 2024, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, manifiesta que el predio denominado "HUARANGO REDONDO LOTE A", con un área de 67.6507 Has, inscrito en partida N° 11205080, será Independizado en dos lotes: (RESULTANTE) HUARANGO REDONDO LOTE A1, con un área de 67.1422 Has. y (REMANENTE) HUARANGO REDONDO LOTE A, con un área de 0.5085 Has.; asimismo determino que el Predio materia de análisis cuenta con una ZONIFICACIÓN RDM ZONA RESIDENCIAL MEDIA - URBANA CONSOLIDADA, concluyendo que no presenta observaciones de carácter técnico y documental de acuerdo al TUPA institucional, asimismo, el predio a Independizar, denominado "HUARANGO REDONDO LOTE A1", con un área de 67.1422 Has., RESULTANTE de la Independización, 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 denominada "NADINE HEREDIA";

Que, el Informe N° 1331-2024-SACA-GIGT/MDS-ICA, de fecha 12 de setiembre de 2024, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, informa a la Gerencia Municipal que mediante INFORME N° 769-2024-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.



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Que, el Informe Legal N° 255-2024-GAJ/MDS, de fecha 18 de setiembre de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, Opina que estando al contenido de los informes técnicos favorables INFORME N° 769-2024-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA del 11.SET.2024 emitido por la Sub Gerencia de Obras privadas (Órgano Responsable) y el INFORME N° 1331-2024-SACA-GIGT/MDS-ICA del 12.SET.2024, 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; y los artículos 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 resolutivo 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 NERI ZENON FLORES RUIS con DNI N° 21568898 en representación de la empresa SUROESTE INMOBILIARIA S.A.C, 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° 002-2023-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;



RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR PROCEDENTE TÉCNICAMENTE, la **INDEPENDIZACIÓN del TERRENO RÚSTICO MATRIZ** promovido por el administrado NERI ZENON FLORES RUIS con DNI N° 21568898 en representación de la empresa SUROESTE INMOBILIARIA S.A.C, correspondiente al Predio Rustico dentro de **ZONIFICACIÓN RDM ZONA RESIDENCIAL MEDIA - URBANA CONSOLIDADA**, Predio Rustico denominado **"HUARANGO REDONDO LOTE A"**, con un Área Inscrita de 67.6508 Has y un Área Grafica de 67.6507 Has, inscrita en partida registral N° 11205080 del registro de Propiedad Inmueble de Ica, del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, que tiene como linderos, medidas perimétricas y colindancias, los siguientes:

AREA DIGITAL = 67.6507 Has.

Perímetro = 3377.96 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- **POR EL NORTE:** En línea recta que mide 659.06 ml., Colinda con PANAMERICANA SUR.
- **POR EL SUR:** En línea quebrada que mide 315.33 ml., 197.39 ml., 138.88 ml., Colinda con PROPIEDAD DE TERCEROS y UC 12978.





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- **POR EL ESTE:** En línea quebrada que mide 273.31 ml., 753.98 ml., Colinda con LOTE A1, HUARANDO REDONDO LOTE B y UC 11810.
- **POR EL OESTE:** En línea quebrada que mide 882.00 ml., 158.01 ml., Colinda con PROPIEDAD DE TERCEROS, HUARANDO REDONDO LOTE C y UC 13035.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN, del predio matriz descrito en el artículo primero, el Lote (**RESULTANTE**) denominados "**HUARANGO REDONDO LOTE A1**" con un área de 67.1422 Has.; que se desprende del terreno matriz correspondiente al predio rústico denominado "**HUARANDO REDONDO LOTE A**", inscrita en partida registral N° 11205080, del registro de Propiedad Inmueble de Ica, del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, el Lote calificado como: **RESULTANTE - "HUARANGO REDONDO LOTE A1"**, tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes:

AREA = 67.1422 Has.

Perímetro = 3378.38 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- **POR EL NORTE:** En línea quebrada que mide 85.62 ml., 10.16 ml., 13.60 ml., 10.91 ml., 153.68 ml., 72.31 ml., 255.47 ml., 78.84 ml., Colinda con HUARANGO REDONDO LOTE A (REMANENTE).
- **POR EL SUR:** En línea quebrada que mide 315.33 ml., 197.39 ml., 138.88 ml., Colinda con PROPIEDAD DE TERCEROS y UC 12978
- **POR EL ESTE:** En línea quebrada que mide 253.03 ml., 753.98 ml., Colinda con LOTE A1, HUARANDO REDONDO LOTE B y UC 11810.
- **POR EL OESTE:** En línea quebrada que mide 881.17 ml., 158.01 ml., Colinda con PROPIEDAD DE TERCEROS, HUARANDO REDONDO LOTE C y UC 13035.

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN, del predio matriz descrito en el artículo primero, el Lote (**REMANENTE**) denominados "**HUARANDO REDONDO LOTE A**" con un área de 0.5085 Has.; que se desprende del terreno matriz correspondiente al predio rústico denominado "**HUARANDO REDONDO LOTE A**", inscrita en partida registral N° 11205080, del registro de Propiedad Inmueble de Ica, del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, el Lote calificado como: **REMANENTE - "HUARANDO REDONDO LOTE A"**, tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes:

AREA = 0.5085 Has.

Perímetro = 1360.76 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- **POR EL NORTE:** En línea recta, que mide 659.06 ml., Colinda con PANAMERICANA SUR.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- **POR EL SUR:** En línea quebrada que mide 85.62 ml., 10.16 ml., 13.60 ml., 10.91 ml., 153.68 ml., 72.31 ml., 255.47 ml., 78.84 ml., Colinda con HUARANGO REDONDO LOTE A1 (RESULTANTE).
- **POR EL ESTE:** En línea recta, que mide 20.28 ml., Colinda con LOTE A1.
- **POR EL OESTE:** En línea recta, que mide 0.83 ml., Colinda con HUARANGO REDONDO LOTE C y UC - 13035.



ARTÍCULO CUARTO. - AUTORIZAR 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 **RESULTANTE - "HUARANGO REDONDO LOTE A1"**, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 67.1422 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 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:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

DESCRIPCION	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% TOTAL
1. ÁREA UTIL		450,931.09		67.16
1.1. ÁREA DE VIVIENDA (1959 lotes)	438,028.81		65.24	
1.2. ÁREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	12,902.28		1.92	
1.2.1 RECREACION PUBLICA				
PARQUES	3,339.22			
PLAZA	3,975.26			
1.2.2 SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS				
EDUCACION	5,587.26			
2. ÁREA DE CIRCULACIÓN		220,491.11		32.84
3. ÁREA TOTAL		671,422.20		100.00



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS

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

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DETERMINAR: que como resultado de la Habilitación Urbana el predio en mención cuenta con 1959 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 **"HUARANGO REDONDO LOTE A1"**, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 67.1422 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 del lote de vivienda, sea gestionada por el propietario registral del predio habilitado de oficio.

ARTÍCULO NOVENO.- 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. VALDES CASTILLO
GERENTE MUNICIPAL