



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 Junin y Ayacucho"

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 462 -2024-MDS/GM

Salas, **17 OCT 2024**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS;

VISTO:

El Expediente Administrativo con Registro N° 6634-2024, de fecha 16 de setiembre de 2024, presentado por el administrado MIGUEL AUGUSTO IRUPAILLA CAYLLAHUA con DNI N° 09716361 en representación de la empresa YC INMOBILIARIA S.A.C. mediante el cual solicita la aprobación de independización de predio rustico sin cambio de uso, del predio denominado "LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A", inscrita en partida registral N° 11108444, Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica; de igual forma solicita la habilitación urbana de oficio denominado "LAS VIÑAS DE VILLACURI" del predio remanente LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A; 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



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 Junin y Ayacucho"

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";

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 erazo 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.



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 administrado MIGUEL AUGUSTO IRUPAILLA CAYLLAHUA con DNI N° 09716361 en representación de la empresa YC 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 "LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A", con un área de 44.5418 Has, inscrito en partida N° 11108444, quedando como área Remanente la denominada LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A, de un área de 43.3661 Has, del cual solicita la aprobación de HABILITACION URBANA DE OFICIO denominada "LAS VIÑAS DE VILLACURI", del predio Rustico remanente, de un área de 43.3661 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° 808-2024-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA de fecha 26 de setiembre de 2024, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, manifiesta que el predio denominado "LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A", con un área de 44.5418 Has, inscrito en partida N° 11108444, será Independizado en dos lotes: (REMANENTE) LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A, con un área de 43.3661 Has. y (RESULTANTE) LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1B, con un área de 1.1757 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 documentario de acuerdo al TUPA institucional, asimismo, el predio a Independizar, denominado "LA ESPERANZA DE MORON SUB LOTE 1A", con un área de 43.3661 Has., REMANENTE 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 "LAS VIÑAS DE VILLACURI";



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"

Que, el Informe N° 1406-2024-SACA-MDS/GIGT., de fecha 04 de octubre de 2024, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Gestión Territorial, informa a la Gerencia Municipal que mediante INFORME N° 808-2024-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.

Que, el Informe Legal N° 272-2024-GAJ/MDS, de fecha 16 de octubre de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, Opina que estando al contenido de los informes técnicos favorables INFORME N° 808-2024-SGOPRIV-GIGT/MDS-ICA del 26.SEP.2024 emitido por la Sub Gerencia de Obras privadas (Órgano Responsable) y el INFORME N° 1406-2024-SACA-MDS/GIGT. del 04.OCT.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 MIGUEL AUGUSTO IRUPAILLA CAYLLAHUA con DNI N° 09716361 en representación de la empresa YC 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 MIGUEL AUGUSTO IRUPAILLA CAYLLAHUA con DNI N° 09716361 en representación de la empresa YC INMOBILIARIA S.A.C, correspondiente al Predio Rustico dentro de **ZONIFICACIÓN RDM ZONA RESIDENCIAL MEDIA - URBANA CONSOLIDADA,** Predio



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"

Rústico denominado **"LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1A"**, con un Área de 44.5418 Has, inscrita en partida registral N° 11108444 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 = 44.5418 Has.

Perímetro = 2,671.77 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- **POR EL NORTE:** con el sub lote 1, con 91.26 m.l., 58.81 m.l., 35.68 m.l., 108.74 m.l., 107.78 m.l., 91.16 m.l., 126.00 m.l.
- **POR EL SUR:** con la Carretera Panamericana Sur, con 656.35 m.l.
- **POR EL ESTE:** entrando el sub lote 1, con el predio U.C. N°12580 y U.C. N°12968, con 76.32 m.l., 238.72 m.l., 190.24 m.l., 37.21 m.l., 105.66 m.l.
- **POR EL OESTE:** entrando el sub lote 1, con 32.64 m.l., 41.33 m.l., 58.20 m.l., 97.04 m.l., 29.12 m.l., 49.52 m.l., 70.03 m.l., 82.54 m.l., 101.88 m.l., 80.67 m.l., 66.35 m.l., 38.52 m.l.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR la **INDEPENDIZACIÓN**, del predio matriz descrito en el artículo primero, el Lote (**REMANENTE**) denominados **"LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1A"** con un área de 43.3661 Has.; que se desprende del terreno matriz, correspondiente al predio rústico denominado **"LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1A"**, inscrita en partida registral N° 11108444, del registro de Propiedad Inmueble de Ica, del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, el Lote calificado como: **REMANENTE - "LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1A"**, tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes:

AREA =43.3661 Has.

Perímetro = 2,641.21 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- **POR EL NORTE:** con el sub lote 1, con 91.26 m.l., 58.81 m.l., 35.68 m.l., 108,74 m.l., 107.78 m.l., 91.16 m.l., 126.00 m.l.
- **POR EL SUR:** con sub lote 1B, con 335.74 m.l., 51.52 m.l., 51.52 m.l., 51.52 m.l., 51.52 m.l., 48.86 m.l., 65.25 m.l.
- **POR EL ESTE:** entrando el sub lote 1, con el predio U.C. N°12580 y U.C. N°12968, con 76.32 m.l., 238.72 m.l., 190.24 m.l., 37.21 m.l., 86.05 m.l.
- **POR EL OESTE:** entrando el sub lote 1, con 32.64 m.l., 41.33 m.l., 58.20 m.l., 97.04 m.l., 29.12 m.l., 49.52 m.l., 70.03 m.l., 82.54 m.l., 101.88 m.l., 80.67 m.l., 66.35 m.l., 27.99 m.l.



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"

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR la **INDEPENDIZACIÓN**, del predio matriz descrito en el artículo primero, el Lote (**RESULTANTE**) denominados "**LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1B**" con un área de 1.1757 Has.; que se desprende del terreno matriz, correspondiente al predio rústico denominado "**LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1A**", inscrita en partida registral N° 11108444, del registro de Propiedad Inmueble de Ica, del distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, el Lote calificado como: **RESULTANTE – "LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1B"**, tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes:

AREA = 1.1757 Has.

Perímetro = 1,342.42 ml.

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES:

- **POR EL NORTE:** con Sub Lote 1A , con 335.74 m.l., 51.52 m.l., 51.52 m.l., 51.52 m.l., 51.52 m.l., 48.86 m.l., 65.25 m.l.
- **POR EL SUR:** con Carretera Panamericana Sur, con 656.35 m.l.
- **POR EL ESTE:** entrando con el predio U.C. N°12580, con 19.61 m.l.
- **POR EL OESTE:** entrando sub lote 1 (área remanente), con 10.53 m.l.

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 **REMANENTE – "LA ESPERANZA DE MORÓN SUBLOTE 1A"**, ubicado en el distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, con una extensión superficial de 43.3661 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:

USO	ÁREA (M2)	%PARCIAL	%GENERAL
Área Útil (1262 lotes)	306518.01		70.68
Área de Vivienda (1253 lotes)	269180.06	62.07	
Área de Equipamiento Urbano (9 lotes)	37337.95	8.61	