



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA  
PIURA

# RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Nº 0303-2025-MDC-A

Castilla, 10 de junio del 2025

**VISTO:**

Resolución de Alcaldía Nº0485-2022-MDC.A, de fecha 28 de diciembre de 2022, Solicitud S/N, signada con Expediente Nº0006224, de fecha 28 de febrero de 2025, ingresada por Wilmer Rondoy Arrunátegui; solicitud S/N, de fecha 03 abril de 2025, signada con Expediente Nº9974, de fecha 03 de abril de 2025, ingresada por Wilmer Rondoy Arrunátegui; Informe Nº000135-2025-MDC/GDUREI-SGSFL, de fecha 29 de mayo de 2025, emitido por el Subgerente de Saneamiento Físico Legal; Informe Nº001499-2025-MDC/GDUREI, de fecha 30 de mayo de 2025, emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura; Informe Nº000148-2025-MDC/GDUREI-SGSFL, de fecha 06 de junio de 2025, emitido por el Subgerente de Saneamiento Físico Legal; Informe Nº001302-2025-MDC/OGAJ, de fecha 10 de junio de 2025, emitido por el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194º de la Constitución Política del Perú, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, siendo que conforme al artículo II del Título Preliminar de la Ley Nº27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la indicada autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, ha estipulado en su artículo II del Título Preliminar que: "Los Gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico";

Que, conforme al inciso 6 del Artículo 20º de la Ley Nº27972- Ley Orgánica de Municipalidades, establece que de las atribuciones del Alcalde es: "Dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas", concordante con el Artículo 43º, el cual dispone: "Las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelvan los asuntos de carácter administrativo";

Que, mediante Resolución de Alcaldía Nº0485-2022-MDC.A, de fecha 28 de diciembre de 2022, se **RESUELVE:** "(...) RECONOCER EL NUEVO ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO: "ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS" ubicado en el distrito de Castilla, provincia de Piura y departamento de Piura, el mismo que cuenta con Saneamiento Físico Legal de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº28687, Ley Nº31056 y su Reglamento, DECRETO SUPREMO Nº002-2021-VIVIENDA (...);

Que, mediante Solicitud S/N, signada con Expediente Nº0006224, de fecha 28 de febrero de 2025, ingresada por Wilmer Rondoy Arrunátegui, presidente de la JUVECO del A.H Las Nuevas Palmeras solicita: "(...) la incorporación de la MZ C (LOTE 05 Y 06), MZ D (LOTE 09, 10, 11 Y 12) y MZ H (LOTE 01, 02, 03, 04 Y 05) al plazo de trazado y lotización del A.H LAS NUEVAS PALMERAS y SE MODIFIQUE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDIA Nº0485-2022-MDC.A, EN EL EXTREMO ADEMÁS DE LAS ÁREAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS (...)"

Que, mediante solicitud S/N, de fecha 03 abril de 2025, signada con Expediente Nº9974, de fecha 03 de abril de 2025, ingresada por Wilmer Rondoy Arrunátegui, a través de la cual anexa copia de acta de Asamblea General, realizada el 01 de setiembre de 2024;

Que, mediante Informe Nº000135-2025-MDC/GDUREI-SGSFL, de fecha 29 de mayo de 2025, el Subgerente de Saneamiento Físico Legal, informa en el sentido siguiente: "(...) Que, de conformidad al artículo 4 del D.S Nº 013-99-MTC, la posesión informal ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS, cumple con las características necesarias para su calificación conforme al lineamiento Nº 001-2022-COFOPRI/DFINT.- Procedimiento del Diagnóstico de la Informalidad, debidamente detallado, por lo tanto, corresponde la modificación de su Reconocimiento de acuerdo con los planos y memorias elaborados para tal fin. Que, por la antigüedad de posesión que ostentan los moradores del ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS, correspondería la modificación de la Resolución de su Reconocimiento por cuanto se refiere a posesiones informales que están constituidas sobre inmuebles de propiedad estatal y que hayan sido generadas por ocupaciones producidas antes del 31 de Diciembre de 2021, así como lo estipula la Ley Nº 32267 -Ley que amplía por última vez hasta el 31 de diciembre de 2021 los plazos establecidos en las leyes 28687 y 31056 para la formalización de terrenos estatales ocupados por



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA  
PIURA

# RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

N° 0303-2025-MDC-A

Castilla, 10 de junio del 2025

posiciones informales. Que, en ese sentido y de acuerdo al análisis realizado por los suscritos de la solicitud presentada por el administrado señor WILMER RONDOY ARRUNATEGUI en calidad de presidente de la JUVECO del Asentamiento Humano Las Nuevas Palmeras y en representación de los moradores de dicho sector, corresponde realizar las siguientes acciones administrativas: Se **mantenga la vigencia** de la Resolución de Alcaldía N° 485-2022-MDC.A, con el fin de respetar la antigüedad necesaria, para lograr el saneamiento físico legal respectivo. Se modifique el área de la poligonal perimétrica, la lotización, manzaneo y secciones viales de acuerdo con los planos y memorias elaborados para tal fin los cuales se anexan al presente informe(...);

Que, mediante Informe N°001499-2025-MDC/GDUREI, de fecha 30 de mayo de 2025, el Gerente de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura, en atención a lo informado por el Subgerente de Saneamiento Físico Legal, solicita la incorporación de lotes de las manzanas C, D y H del A.H. Las Nuevas Palmeras al plano trazado y lotización y se mantenga la vigencia de la Resolución de Alcaldía N°485-2022-MDC.A con el fin de respetar la antigüedad necesaria para lograr el saneamiento físico legal respectivo, asimismo, solicita se remita para opinión legal y luego a la Oficina de Secretaría General para la emisión de la Resolución de Alcaldía;

Que, con Informe N°000148-2025-MDC/GDUREI-SGSFL, de fecha 06 de junio de 2025, el Subgerente de Saneamiento Físico Legal, informa en el sentido siguiente: «(...) Que, realizada la elaboración de los nuevos planos perimétrico, trazado y lotización, manzaneo y vías, así como las memorias descriptivas del ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS incorporando el área de 2,361.34 m<sup>2</sup> transferida en donación, la poligonal perimétrica de dicho sector abarca un área gráfica superficial de 26,796.34 m<sup>2</sup> (2.68 has), dentro de un perímetro total de 712.20 m, en donde ya se incluyen los lotes de vivienda 05 y 06 de la Mz. C; 09, 10, 11 y 12 de la Mz. D; 01, 02, 03, 04, y 05 de la Mz. H; las áreas faltantes de los aportes reglamentarios de las manzanas C y E, las Calles 01, 02 y Pasaje 01, asimismo, se está realizando el cambio del lote Otros Fines II (Mz. D Lote 13) a lote de vivienda de acuerdo a lo establecido en el Acta de Asamblea General del asentamiento humano. Que, en ese sentido, con las modificaciones antes descritas, el ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS, queda dividido en un total de 8 manzanas, distribuidas en un total de 136 lotes, de ellos 130 son lotes para uso de vivienda y 6 lotes asignados para equipamiento urbano (áreas de aporte reglamentario), siendo 1 para uso de recreación, 1 para uso de educación y 4 para uso de otros fines; los cuales se detallan en los cuadros siguientes:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

CUADRO DE RESUMEN DE MANZANAS		
MANZANA	N° LOTES	AREA(M <sup>2</sup> )
A	50	6,194.05
B	14	1,745.52
C	08	1,867.40
D	18	2,231.28
E	13	3,200.32
F	14	1,749.29
G	14	1,753.57
H	05	747.38
TOTAL 08	136	19,488.81

DESCRIPCIÓN	AREA RECONOCIDA R.A.M 485-2022-MDC.A (M <sup>2</sup> )	MODIFICACIÓN (M <sup>2</sup> )	AREA ACTUAL (M <sup>2</sup> )	PARCIAL (%)	GENERAL (%)
AREA UTIL	17,287.45	+1,701.36	19,488.81		72.73
AREA DE VIVIENDA (130 Lotes)	14,956.63	+1,348.54	16,305.17	60.85	
AREA DE RESERVA URBANA	381.41	-381.41	---	---	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	2,449.41	+734.23	3,183.64	11.88	
Recreación Pública					
Recreación (1 Lote)	1,402.57	+340.82	1,743.39	6.51	
Servicios Públicos Complementarios					
Otros Fines (4 Lotes)	681.66	+251.04	932.70	5.48	
O.F. I	324.25	+244.64	568.89		
O.F. II	118.95	-118.95	---		
O.F. III	119.45	---	119.45		
O.F. IV	119.01	---	119.01		
O.F. V	---	+125.35	125.35		
Educación (1 Lote)	365.18	+142.37	507.55	1.89	
AREA DE CIRCULACION	6,302.08	+1,005.45	7,307.53		27.27
AREA TOTAL	24,089.53	+2,706.81	26,796.34		100.00%

Que, en ese sentido y de acuerdo al análisis realizado de la solicitud presentada por el administrado señor WILMER RONDOY ARRUNATEGUI en calidad de presidente de la JUVECO del Asentamiento Humano Las Nuevas Palmeras y en representación de los moradores de dicho sector, corresponde realizar las siguientes acciones administrativas: Se **mantenga la vigencia** de la Resolución de Alcaldía N° 485-2022-MDC.A, con el fin de respetar la antigüedad necesaria, para lograr el saneamiento físico legal respectivo. Se modifique el área de la poligonal



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA  
PIURA

# RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

N° 0303-2025-MDC-A

Castilla, 10 de junio del 2025

perimétrica, la lotización, manzaneo y secciones viales de acuerdo con los planos y memorias elaborados para tal fin los cuales se anexan al presente informe (...)

Que, con Informe N°001302-2025-MDC/OGAJ, de fecha 10 de junio de 2025, el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica, en atención a los antecedentes, análisis, concluye en el sentido siguiente: «(...) 3.1. MODIFICAR el ARTICULO PRIMERO de la RESOLUCION DE ALCALDIA N° 485-2022-MDC.A. de fecha 28 de diciembre de 2022 en el extremo incorporar el área de la poligonal perimétrica, manzaneo y vías, así como las memorias descriptivas del ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS incorporando el área de 2,361.34 m<sup>2</sup> transferida en donación, la poligonal perimétrica de dicho sector abarca un área grafica superficial de 26,796.34 m<sup>2</sup> (2.68 has), dentro de un perímetro total de 712.20 mi, en donde ya se incluyen los lotes de vivienda 05 y 06 de la Mz. C; 09, 10, 11 y 12 de la Mz. D; 01, 02, 03, 04, y 05 de la Mz. H; las áreas faltantes de los aportes reglamentarios de las manzanas C y E, las Calles 01, 02 y Pasaje 01, asimismo, se está realizando el cambio del lote Otros Fines II (Mz. D Lote 13) a lote de vivienda de acuerdo a lo establecido en el Acta de Asamblea General del asentamiento humano, conforme lo indica el Informe N°148-2025-MDC/GDUREI-SGFL, de fecha 09 de Junio de 2025.

MANZANA	N° LOTES	AREA (M <sup>2</sup> )
A	50	6,194.05
B	14	1,745.52
C	08	1,867.40
D	18	2,234.28
E	13	3,200.32
F	14	1,749.29
G	14	1,753.57
H	05	747.38
TOTAL 08	136	19,488.81

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AREAS

DESCRIPCIÓN	AREA RECONOCIDA R.A. N° 485-2022-MDC.A. (M <sup>2</sup> )	MODIFICACIÓN (M <sup>2</sup> )	AREA ACTUAL (M <sup>2</sup> )	PARCIAL (%)	GENERAL (%)
AREA UTIL	17,787.45	+1,701.36	19,488.81		72.73
AREA DE VIVIENDA (130 Lotes)	14,956.63	+1,348.54	16,305.17	60.85	
AREA DE RESERVA URBANA	381.41	-381.41	-----	-----	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	2,449.41	+734.23	3,183.64	11.88	
Recreación Pública					
Recreación (1 Lote)	1,402.57	+340.82	1,743.39	6.51	
Servicios Públicos Complementarios					
Otros Fines (4 Lotes)	681.66	+251.04	932.70	3.48	
O.F. I	324.25	+244.64	568.89		
O.F. II	118.95	-118.95	-----		
O.F. III	119.45	-----	119.45		
O.F. IV	119.01	-----	119.01		
O.F. V	-----	+125.35	125.35		
Educación (1 Lote)	365.18	+142.37	507.55	1.89	
AREA DE CIRCULACION	6,302.08	+1,005.45	7,307.53		27.27
AREA TOTAL	24,089.53	+2,706.81	26,796.34		100.00%

3.2. Modificar el ARTICULO SEGUNDO de la R.A. N°485-2022-MDC.A. debiéndose rectificar de la siguiente manera: Hágase de conocimiento, que los posecionarios respeten las áreas de aporte público de acuerdo a Ley, y que el área donde se encuentran asentados, no se circunscriba en un área no permitida para su formalización, conforme a lo establecido por la Ley N°31056 y la Ley 32267.3.3. Dejar sin Efecto, el ARTICULO TERCERO de la R.A. N°485-2022-MDC.A (...);

Estando a lo expuesto, con las visaciones de la Gerencia Municipal, Oficina General de Asesoría Jurídica, Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura, Subgerencia de Saneamiento Físico Legal y en uso de las atribuciones conferidas en el numeral 6 del Artículo 20° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO - MODIFICAR** el ARTICULO PRIMERO de la RESOLUCION DE ALCALDIA N° 485-2022-MDC.A. de fecha 28 de diciembre de 2022 en el extremo de incorporar el área de la poligonal perimétrica, manzaneo y vías, así como las memorias descriptivas del ASENTAMIENTO HUMANO LAS NUEVAS PALMERAS incorporando el área de 2,361.34 m<sup>2</sup> transferida en donación, la poligonal perimétrica de dicho sector abarca un área grafica superficial de 26,796.34 m<sup>2</sup> (2.68 has), dentro de un perímetro total de 712.20 mi, en donde ya se incluyen los lotes de vivienda 05 y 06 de la Mz. C; 09, 10, 11 y 12 de la Mz. D; 01, 02, 03, 04, y 05 de la Mz. H; las áreas faltantes



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA  
PIURA

# RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

N° 0303-2025-MDC-A

Castilla, 10 de junio del 2025

de los aportes reglamentarios de las manzanas C y E, las Calles 01, 02 y Pasaje 01, así como el cambio del lote Otros Fines II (Mz. D Lote 13) a lote de vivienda, conforme al detalle siguiente:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

DESCRIPCIÓN	AREA RECONOCIDA RJA N°485-2022-MDC.A (M2)	MODIFICACIÓN (M2)	AREA ACTUAL (M2)	PARCIAL (%)	GENERAL (%)
AREA UTIL	17,787.45	+1,701.36	19,488.81		72.73
AREA DE VIVIENDA (130 Lotes)	14,956.63	+1,348.54	16,305.17	60.85	
AREA DE RESERVA URBANA	381.41	-381.41	---	---	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	2,449.41	+734.23	3,183.64	11.88	
<b>Recreación Pública</b>					
Recreación (1 Lote)	1,402.57	+340.82	1,743.39	6.51	
<b>Servicios Públicos Complementarios</b>					
Otros Fines (4 Lotes)	681.66	+251.04	932.70	3.48	
O.F. I	324.25	+244.64	568.89		
O.F. II	118.95	-118.95	---		
O.F. III	119.45	---	119.45		
O.F. IV	119.01	---	119.01		
O.F. V	---	+125.35	125.35		
Educación (1 Lote)	365.18	+142.37	507.55	1.89	
AREA DE CIRCULACION	6,302.08	+1,005.45	7,307.53		27.27
AREA TOTAL	24,089.53	+2,706.81	26,796.34		100.00%

MANZANA	N°LOTES	AREA(M2)
A	50	6,194.06
B	14	1,745.52
C	08	1,867.40
D	18	2,231.28
E	13	3,200.32
F	14	1,749.29
G	14	1,7535.7
H	05	747.38
TOTAL 08	136	19,488.81

**ARTICULO SEGUNDO. - MODIFICAR** el ARTICULO SEGUNDO de la Resolución de Alcaldía N°485-2022-MDC.A, quedando redactado de la manera siguiente: "Hágase de conocimiento, que los poseedores respeten las áreas de aporte público de acuerdo a Ley, y que el área donde se encuentran asentados, no se circunscriba en un área no permitida para su formalización, conforme a lo establecido por la Ley N°31056 y la Ley 32267".

**ARTICULO TERCERO. - DEJAR SIN EFECTO**, el ARTICULO TERCERO de la Resolución de Alcaldía N°485-2022-MDC.A.

**ARTICULO CUARTO. - ENCARGAR** el cumplimiento de la presente resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura, Subgerencia de Saneamiento Físico Legal y demás áreas pertinentes de la Municipalidad Distrital de Castilla.

**ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER**, a la Oficina de Desarrollo Tecnológico la publicación de la presente resolución, en el Portal Web y en el Portal de Transparencia Estándar de la Municipalidad Distrital de Castilla.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA  
Walther Cárdenas Silva  
ALCALDE

C.C.  
INTERESADO  
ALCALDÍA  
GM  
OGAJ  
SGSFL  
GDUREI  
ODT  
ARCHIVO.