



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°106-2026-A/MDS



Sama, 16 de junio de 2026.

VISTO:

El Documento S/N con Registro N° 1802 de fecha 03 de marzo del 2026; el Documento S/N con registro N°3018 de fecha 14 de abril de 2026; la Resolución de Alcaldía N° 082-2026-A/MDS, de fecha 14 de mayo de 2026; el Acta de Inspección, Verificación y Recepción de Obras de Habilitación Urbana correspondiente al Expediente N° 1802-2026, de fecha 26 de mayo de 2026; Informe N° 292-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS, de fecha 04 de junio del 2026; el Informe N° 788-2026-HRH-GDUO-GM/MDS, de fecha 09 de junio del 2026; el Informe N° 232-2026-GAJ-GM/MDS-T, de fecha 16 de junio de 2026, el proveído de Gerencia Municipal de fecha 16 de junio del 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N° 27680, 28607 y 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, sobre Organización del espacio físico y uso del suelo, señala: "Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: 1.4 Aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre: 1.4.1. Otorgamiento de licencias de construcción, remodelación o demolición, (...), 2. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales: (...) 3.6 Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.2 Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica (...);"

Que, conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley Orgánica de Municipalidades, sobre Licencia de construcción, señala: "Toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una la licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios o del Comité de Defensa Civil, según corresponda, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios. Las licencias de construcción de funcionamiento que otorguen las municipalidades deben estar, además, en conformidad con los planes integrales de desarrollo distrital y provincial";

Que, de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, se establece el marco normativo que regula los procedimientos administrativos vinculados a las habilitaciones urbanas y edificaciones, incluyendo el otorgamiento de licencias, la ejecución y recepción de obras, garantizando la seguridad jurídica y el adecuado desarrollo urbano dentro del ámbito de competencia de las municipalidades;

Que, conforme al artículo 1 del TUO de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, respecto al Objeto de la Ley, señala: "La presente Ley tiene el objeto de establecer 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 obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública. Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley";

Que, de acuerdo al artículo 38 del TUO de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, respecto a la Promoción edificatoria, señala: "Las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble. Se otorgará, asimismo, incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano";

Que, estando a lo establecido en el artículo 40 del TUO de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, respecto de la seguridad jurídica y eliminación de restricciones administrativas a las inversiones inmobiliarias, señala: "Los procedimientos y trámites administrativos, que sigan las personas naturales o jurídicas, en edificaciones ante las autoridades competentes, deben otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes, y tendrán como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos. Los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, gobiernos regionales



"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°106-2026-A/MDS



o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad. Cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la presente Ley, constituye una barrera de acceso al mercado";

Que, según el artículo 38 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, sobre ámbito de regularización de habilitaciones urbanas señala: "(...) 38.3 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización, siempre que cuente con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad. 38.4 Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, pueden ser regularizadas de forma conjunta por las Municipalidades, en cuyo caso la Resolución de Regularización aprueba la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, en conjunto";

Que, conforme al numeral 82.1) del artículo 82° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, sobre Ámbito de la regularización de edificaciones, establece que: "Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente";

Que, estando a lo establecido en el artículo 83 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA-Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, sobre requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones señala: "En caso se requiera solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos (...);

Que, de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), la Norma Técnica G.040 establece las definiciones y conceptos aplicables a las habilitaciones urbanas y edificaciones, constituyendo el marco de referencia para la correcta interpretación y aplicación de la normativa técnica vigente; asimismo, la Norma Técnica TH.010 regula las habilitaciones residenciales, definiéndolas como los procesos de habilitación urbana destinados predominantemente a la edificación de viviendas, estableciendo su clasificación, condiciones de desarrollo, zonificación y aportes reglamentarios para fines de recreación pública, educación y otros servicios urbanos, con el propósito de promover un crecimiento urbano ordenado y sostenible;

Que, mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 012-2024-GM/MDS, de fecha 09 de enero de 2024, se declaró la procedencia de aprobación bajo la modalidad de Regularización de Habilitación Urbana ejecutada de tipo Habilitación Residencial para Uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional, denominada "Quinta Palmeras", ubicado en Laguna Azul Lote 02, Ubicación Rural dentro del predio Siquina, Sector Pago, denominado antiguamente Boca del Río/Desembocadura del Río Sama, distrito de Sama, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la Partida Electrónica N° 11113240, del registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna a favor de la empresa Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., representada por su Gerente General, Alejandro José Concha Fernández Soto, aprobándose la distribución de áreas correspondiente, comprendiendo 263 lotes de vivienda, 3 lotes de servicios, 15 lotes comerciales, áreas de vías internas y de acceso, áreas de aportes para recreación y otras áreas complementarias, conforme a los términos establecidos en la citada resolución;

Que, mediante Documento S/N con Registro N° 1802 de fecha 03 de marzo del 2026, el señor Alejandro José Concha Fernández Soto, en su calidad de Gerente General de la empresa Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., solicitó la recepción de obras del Condominio de Playa Quinta Palmeras, ubicado en Laguna Azul Lote 02, Ubicación Rural dentro del predio Siquina, Sector Pago, denominado antiguamente Boca del Río/Desembocadura del Río Sama, distrito de Sama, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la Partida Electrónica N° 11113240, del registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna con un área total de 116,752.85 m² (11.6752 Has.) y un perímetro de 1,366.97 m.l., a favor de la empresa Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., representada por su Gerente General, Alejandro José Concha Fernández Soto, señalando que el proyecto de habilitación urbana fue aprobado mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 012-2024-GM/MDS de fecha 09 de enero de 2024; asimismo, indicó que las obras de habilitación urbana habían sido culminadas en su totalidad, requiriéndose la recepción de obras como requisito para continuar con los trámites de independización definitiva de los lotes del referido condominio. Posteriormente, con fecha con fecha 14 de abril de 2026 con Registro N° 3018, el citado administrado presentó la subsanación de las observaciones formuladas mediante Informe N° 339-2026-HRH-GDUO-GM/MDS, precisando y complementando la documentación requerida conforme al TUPA, solicitando se apruebe la recepción de obras de la habilitación urbana del referido proyecto;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 082-2026-A/MDS, de fecha 14 de mayo de 2026, se aprobó la conformación de la Comisión de Recepción Técnica para la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana – Condominio Quinta Palmeras, integrada por un miembro titular en calidad de presidente y dos integrantes técnicos, en representación de las unidades orgánicas competentes de la Municipalidad Distrital de Sama; disponiéndose, asimismo, la adopción de las acciones administrativas complementarias necesarias para el cumplimiento de sus funciones y la notificación correspondiente a las partes involucradas, conforme a lo establecido en la citada resolución;



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°106-2026-A/MDS



Que, mediante Acta de Inspección, Verificación y Recepción de Obras de Habilitación Urbana correspondiente al Expediente N° 1802-2026, de fecha 26 de mayo de 2026, el Comité de Recepción de Obras, conformado por su Presidente y dos integrantes técnicos, realizó la verificación técnica y recepción de obras de la Habilitación Urbana denominada "Quinta Palmeras", constatando que los datos técnicos de la habilitación urbana y las obras ejecutadas se encuentran conformes al levantamiento de observaciones efectuado mediante la documentación técnica presentada con posterioridad a la aprobación de la Licencia de Habilitación Urbana otorgada mediante Resolución de Licencia N° 012-2024-GM/MDS, verificándose el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas para la recepción de obras correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 292-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS, de fecha 04 de junio del 2026, la Abog. Betty Kioko López Tang, Jefa (e) de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro efectuó la evaluación técnico-legal de la solicitud de Recepción de Obras de la Habilitación Urbana denominada "Condominio Quinta Palmeras", concluyendo que el administrado cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones formuladas durante la revisión del expediente, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley N° 29090, su Reglamento y demás normativa aplicable. Asimismo, señaló que la Comisión de Recepción Técnica, conformada mediante Resolución N° 082-2026-A/MDS, realizó la inspección de campo el 26 de mayo de 2026, suscribiendo el Acta de Inspección Técnica Conjunta y el Acta de Inspección, Verificación y Recepción de Obras de Habilitación Urbana del Expediente N° 1802-2026, en las cuales se dejó constancia de la verificación de las obras ejecutadas y de las variaciones efectuadas en el proyecto, determinándose que estas guardan correspondencia con los planos de replanteo, la memoria descriptiva y la documentación técnica presentada, emitiéndose conformidad técnica unánime respecto a la infraestructura instalada. Del mismo modo, se precisó que el proyecto cumple con las exigencias del Reglamento Nacional de Edificaciones, habiéndose determinado que las áreas de recreación mantienen su condición de uso privado y que se efectuó el aporte reglamentario para educación equivalente al 1.00 % del área total del terreno; por lo que la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro emitió opinión técnico-legal favorable para la aprobación de la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana "Condominio Quinta Palmeras";

CUADRO DEL ÁREA TOTAL DEL PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	106,559.25 m2	100.00%
ÁREA DE LOTES	65,756.04 m2	61.71 %
263 LOTES DE VIVIENDA	50,568.00 m2	47.46 %
LOTES DE SERVICIOS (A-2, A-2, F-1, N-1)	10,906.29 m2	10.23 %
7 LOTES COMERCIALES	4,281.74 m2	4.02 %
ÁREA DE VÍAS	27,681.74 m2	25.98 %
VÍAS INTERNAS Y DE ACCESO	27,681.74 m2	25.98 %
OTROS USOS	725.52 m2	0.68 %
CERCO	263.45 m2	0.25 %
BERMA DE RETIRO Y RETIRO	462.07 m2	0.43 %
ÁREA DE APORTES	12,395.95 m2	11.63 %
ÁREA DE RECREACIÓN (PRIVADA)	11,328.00 m2	10.63%
ÁREA DE APOORTE DE EDUCACIÓN	1,067.95 m2	1.00 %
ÁREA DE APOORTE DE OTROS FINES	00.00 m2	0.00 %

Que, mediante Informe N° 788-2026-HRH-GDUO-GM/MDS, de fecha 09 de junio del 2026, el Ing. Henry Roque Huanacuni, Gerente de Desarrollo Urbano y Obras, informa el expediente de Recepción y Conformidad de Obras de la Habilitación Urbana Balneario "Condominio Quinta Palmeras" se encuentra administrativa y técnicamente apto para su aprobación, al haberse verificado el cumplimiento de las observaciones formuladas, así como de los requisitos técnicos y legales exigidos por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento, recomendando la emisión del acto resolutivo correspondiente;

Que, mediante Informe N° 232-2026-GAJ-GM/MDS-T, de fecha 16 de junio de 2026, la Gerente de Asesoría Jurídica, Abog. Betty Kioko López Tang, luego de evaluar los antecedentes administrativos, la documentación técnica y el marco normativo aplicable, emitió opinión legal favorable para la autorización de la Recepción de Obras con Variaciones No Sustanciales de la Habilitación Urbana Residencial para Uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional denominada "Quinta Palmeras", al verificarse el cumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley N° 29090, su Reglamento, el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás disposiciones vigentes. Asimismo, concluyó que resulta legalmente procedente autorizar la Recepción de Obras con Variaciones No Sustanciales de la citada habilitación urbana, recomendando la continuación del trámite administrativo correspondiente para la emisión del acto resolutivo respectivo, conforme a las atribuciones y competencias de la entidad;

Que, mediante proveído de fecha 16 de junio de 2026, la Gerencia Municipal dispuso la emisión del acto resolutivo correspondiente;

Que, en virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el correspondiente visado del Gerente Municipal, la Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerente de Desarrollo Urbano y Obras y la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro;



"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°106-2026-A/MDS



SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZAR la RECEPCIÓN DE OBRAS CON VARIACIONES NO SUSTANCIALES DE LA HABILITACIÓN RESIDENCIAL PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL, DE LA HABILITACIÓN URBANA "QUINTA PALMERAS", ubicado en Laguna Azul Lote 02, Ubicación Rural dentro del predio Siquina, Sector Pago, denominado antiguamente Boca del Río/Desembocadura del Río Sama, distrito de Sama, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la Partida Electrónica N° 11113240, del registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna con un área total de 116,752.85 m² (11.6752 Has.) y un perímetro de 1,366.97 m.l., a favor de la empresa Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., representada por su Gerente General, Alejandro José Concha Fernández Soto, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, conforme al siguiente detalle:

CUADRO DEL ÁREA TOTAL DEL PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	106,559.25 m ²	100.00%
ÁREA DE LOTES	65,756.04 m²	61.71 %
263 LOTES DE VIVIENDA	50,568.00 m ²	47.46 %
LOTES DE SERVICIOS (A-2, A-2, F-1, N-1)	10,906.29 m ²	10.23 %
7 LOTES COMERCIALES	4,281.74 m ²	4.02 %
ÁREA DE VÍAS	27,681.74 m²	25.98 %
VÍAS INTERNAS Y DE ACCESO	27,681.74 m ²	25.98 %
OTROS USOS	725.52 m²	0.68 %
CERCO	263.45 m ²	0.25 %
BERMA DE RETIRO Y RETIRO	462.07 m ²	0.43 %
ÁREA DE APORTES	12,395.95 m²	11.63 %
ÁREA DE RECREACIÓN (PRIVADA)	11,328.00 m ²	10.63%
ÁREA DE APOORTE DE EDUCACIÓN	1,067.95 m ²	1.00 %
ÁREA DE APOORTE DE OTROS FINES	00.00 m ²	0.00 %

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y a la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro el cumplimiento de la presente Resolución, dentro del ámbito de sus competencias.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución a la empresa **Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C.**, representada por su Gerente General, **Alejandro José Concha Fernández Soto**, así como a las unidades orgánicas competentes de la Municipalidad Distrital de Sama, para los fines correspondientes.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Secretaría de Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Sama, la comunicación de la presente resolución a las diferentes dependencias competentes, así como a la Unidad de Imagen Institucional de la Municipalidad Distrital de Sama, su publicación en la página Web.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMA

RICHARD SANTOS CALIZAYA PIMENTEL
ALCALDE

C.c Archivo
Alcaldía
G.M
G.A.J
G.D.UyO
U.P.UyC
Unidad de Imagen Institucional
Interesado