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

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°168-2026-A/MDS

"El cambio en marcha"

Sama, 09 de octubre de 2026.

VISTO:

El documento S/N con registro N° 1802 de fecha 03 de marzo del 2026, el registro N° 3018-2026 de fecha 09 de abril de 2026, de la Resolución de Alcaldía N° 082-2026-A/MDS, 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, el informe N° 292-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS, de fecha 04 de junio del 2026 de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, el registro de ingreso N° 6788-2026, de fecha 23 de setiembre del 2026, el Informe N°829-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, el Expediente Administrativo N°1802-2026, el informe N° 1496-2026-MAPS-GDUO-GM/MDS de fecha 29 de setiembre del 2026 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, el proveído de fecha 30 de setiembre del 2026 de la Gerencia Municipal, el informe N° 342-2026-GAJ-GM/MDS-T de fecha 06 de octubre del 2026 de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el proveído de fecha 09 de octubre del 2026 de la Gerencia Municipal, 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 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", ubicada en Laguna Azul, Lote 2, U.C. Rural del predio Siquina, Sector Pago denominado antiguamente la Boca del Río/Desembocadura del Río Sama, inscrita en la Partida Electrónica N° 11113240, con un área total de 116,752.85 m² (11.6752 Has.) y un perímetro de 1,366.97 m.l., a favor de 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 el predio denominado Laguna Azul Lote 02, a la altura del Km 45 de la carretera Costanera Tacna–Ilo, 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 han 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;

Que, mediante escrito de subsanación de observaciones de fecha 09 de abril de 2026, recepcionado por la Municipalidad Distrital de Sama con fecha 14 de abril de 2026 bajo Registro N° 3018-2026 , el señor Alejandro José Concha Fernández Soto, en su calidad de Gerente General de la empresa Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., presentó la subsanación de las observaciones formuladas mediante Informe N° 339-2026-HRH-GDUO-GM/MDS, relacionadas con el trámite de recepción de obras del Condominio de Playa Quinta Palmeras, precisando y complementando la documentación requerida conforme al TUPA, solicitando la aprobación de 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;

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;

Con, el informe N° 292-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS, de fecha 04 de junio del 2026, la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, concluye con la suspensión del trámite administrativo de RECEPCION DE OBRAS CON VRIACIONES NO SOSTANCIALES DE LA HABILITACIÓN RESIDENCIALPARA USO DE VIVIENDA TIPLO CLUB , TEMPORAL O VACACIONAL, DE LA HABILITACIÓN URBANA DENOMINADA "QUINTA PALMERAS" , al no haberse presentado la copia literal actualizada de la Partida Electrónica N° 11113240 donde conste de manera definitiva la inscripción de la adquisición , transferencia o expropiación del área afectada a favor del sujeto activo, y se visualice la rectificación o modificación del área total del predio matriz a la nueva área remanente de 106,559.04 m2, a fin de que exista estricta concordancia con los planos de replanteo presentados en su solicitud de recepción de obras con variaciones;

Solicitaron a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras derivar el presente informe a la Gerencia Municipal a fin de notificar mediante carta que el trámite administrativo de RECEPCIÓN DE OBRAS CON VARIACIONES NO SOSTANCIALES DE LA HABILITACIÓN RESIDENCIAL PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB , TEMPORAL O VACACIONAL DE LA HABILITACIÓN URBANA DENOMINADA "QUINTA PAMERAS", quedará PENDIENTE DE ATENCIÓN hasta la presentación de la Partida Electrónica N° 11112340 , en la cual se aprecie la anotación definitiva del Asiento N° D00003;

Con registro de ingreso N° 6788-2026, de fecha 23 de setiembre del 2026, el señor Alejandro José Concha Fernández Soto, presento la subsanación de observaciones para procedimiento de recepción de obras de la habilitación urbana quinta palmeras Tacna, adjuntando copia literal

de la partida electrónica N° 11113240 , donde consta de manera definitiva la inscripción de la adquisición , del área afectada a favor del sujeto activo PROVIAS NACIONAL , visualizándose así la modificación del área total del predio matriz a la nueva área remanente;

Que, mediante el INFORME TECNICO de la referencia j) (Informe N°829-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS), la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro emitió un listado de OBSERVACIONES, mismos que fueron subsanados mediante SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES de la referencia i), según el siguiente detalle:

- DE LA DOCUMENTACION PRESENTADA
  - Sección del FUHU por triplicado:
    - El folio 04 del FUHU se encuentra incompleto.
    - El cuadro de datos técnicos debe de presentarse con coordenadas UTM-WGS84.
  - Plano de Localización y Ubicación:
    - El cuadro de Áreas Generales del predio no coincide con lo indicado en la Resolución de Gerencia Municipal N°012-2024-GM/MDS.
  - Pago por derecho a trámite:
    - El pago se realizó bajo el concepto de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
  - Conformidad de servicios públicos emitidos:
    - Falta adjuntar servicio de agua y desagüe.

Item	OBSERVACIONES	SUBSANACION
01	No adjunta escritura pública que acredite que cuenta con derecho a edificar y representar al titular.	"Se adjunta por triplicado copia de la Partida Registral del predio donde figura la propiedad..."
02	No adjunta copia de los planos de Ubicación y de Arquitectura aprobados, correspondiente a la Licencia de Edificación por Triplicado	"Se adjunta por triplicado..."
03	No adjunta Declaración Jurada, firmada por el profesional responsable de obra, manifestando que se ha realizado conforme a los planos aprobados de la Licencia de Edificación.	"Se adjunta..."
04	El folio 04 del FUHU se encuentra incompleto.	Descargo: "El folio 04 del FUHU es la sección de "RESOLUCIÓN DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA" – la cual debe ser llenada y firmada por la Municipalidad, no por el administrado..."
05	Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismo...	Se realizó la entrega del 1.00% del área total del terreno, para aporte de educación.
06	No adjunta Planos de Replanteo de Trazado y Lotización y de Ornamentación de Parques, cuando se requiera y memoria descriptiva, con su respectivo archivo digital.	"Se ha adjunta juego por triplicado..."
07	El cuadro de datos técnicos debe de presentarse con coordenadas UTM-WGS84.	Descargo: "En la memoria descriptiva hoja n° 1 – punto 3.1. se detalla el cuadro de datos técnicos, y consta por escrito "3.1. VERTICES (WGS 84)"...Igualment4e, en el plano perimétrico presentado, en la zona del rotulado, se especifica que los datos geográficos han sido presentados en DATUM – WGS 84.
08	El cuadro de Áreas Generales del Plano de Localización y Ubicación del predio no coincide con lo indicado en la Resolución de Gerencia Municipal N°012-2024-GM/MDS.	Descargo: "Se adjunta copia de la Partida Registral del predio donde figura el área destinada a Provias, así como el documento de compra venta efectuado por Provias para la adquisición de dicha área."
09	El pago se realizó bajo el concepto de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.	Descargo: "...se cumplirá con hacer el pago correspondiente que indique la Municipalidad."
10	Falta adjuntar conformidad de servicio de agua y desagüe	Descargo: "...Cuentan con agua de pozo propio, aprobado en el ANA...el terreno a habilitar tiene una ligera pendiente menor a 1% entre la carretera y el mar, y no existe posibilidad de ejecutar servicio de desagüe propio, por imposibilidad física..."

Tabla 01: Verificación del levantamiento de observaciones.

Que, el administrado cumplió con realizar la SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES, realizó el descargo correspondiente y adjuntó documentación complementaria al Expediente Administrativo N°1802-2026 denominado "RECEPCION DE OBRAS (con variaciones) DEL CONDOMINIO DE PLAYA QUINTA PALMERAS, UBICADO EN EL PREDIO DENOMINADO LAGUNA AZUL LOTE 02, A LA ALTURA DEL KM 45 DE LA CARRETERA COSTANERA TACNA – ILO", según el siguiente detalle:

- 01 juego de información digital - CD.
- 03 juegos de formulario único de habilitaciones urbanas - FUHU.
- Copia simple de DNI.
- 03 juegos de Certificado de Vigencia.
- 03 juegos de Resolución de Gerencia N° GE-056-2025-ES emitido por Electrosur.
- 03 juegos de Memoria Descriptiva.
- 03 juegos de Plano de Ubicación - perimétrico.
- 03 juegos de Plano de Lotización.
- 03 juegos de copia de los Planos de Ubicación y de Arquitectura aprobados, correspondiente a la Licencia de Habilitación Urbana.

Que, respecto de la SUSPENSIÓN del trámite administrativo de RECEPCION DE OBRAS CON VARIACIONES NO SUSTANCIALES DE LA HABILITACION RESIDENCIAL PARA USO VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL, DE LA HABILITACION URBANA DENOMINADA "QUINTA PALMERAS", se informa que el administrado cumplió con remitir la Partida Registral N°11113240, en cuyo Asiento B00002 indica que producto de la Independización efectuada bajo los lineamientos del Decreto Legislativo N°1192, el Área Remanente corresponde a 106,559.25 m2 y cuenta con un perímetro de 1,305.91 ml. Verificándose además que cuenta con los siguientes Linderos y Medidas Perimétricas:

- POR EL FRENTE: Colinda con área BOCAR-009, en línea quebrada de 68 tramos, con un total de 337.81 m.
- POR LA DERECHA: Colinda con predio inscrito en la PE N°11109441 (Laguna Azul Lote 1), en línea recta de 310.59 m.
- POR LA IZQUIERDA: Colinda con predio inscrito en la PE N°11109441 (Laguna Azul Lote 1), en línea recta de 319.96 m.
- POR EL FONDO: Colinda con predio inscrito en la PE N°11109441 (Laguna Azul Lote 1), en línea recta de 337.55 m.

Que, el TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS – TUPA, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 036-2016-CM/MDS, NO CONTEMPLA EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE A HABILITACIONES URBANAS Y/O REGULARIZACIÓN, en tal sentido, los documentos administrativos y técnicos correspondientes a la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, fueron revisados en el marco de lo establecido se encuentra normado por la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Artículo 19, su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana aprobada mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, de acuerdo al siguiente detalle:

a) Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de habilitación urbana respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Recepción de Obras. **(conforme según levantamiento de observaciones)**
b) En el caso que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento de habilitación urbana, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar. **(conforme según levantamiento de observaciones)**
c) En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma. **(conforme según levantamiento de observaciones)**
d) Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos. **(conforme según levantamiento de observaciones)**
e) Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso. **(conforme según levantamiento de observaciones)**
f) Planos de replanteo de trazado y lotización y de ornamentación de parques, cuando se requiera, y memoria descriptiva, con su respectivo archivo digital. **(conforme según levantamiento de observaciones)**
g) Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal f. La documentación contenida en los literales a. y f. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales. **(conforme según levantamiento de observaciones)**

Que, la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro informa que se revisado el expediente técnico integral, los planos de replanteo, la memoria descriptiva y la documentación de sustento legal y registral, se determina que el expediente cumple con las exigencias del Reglamento Nacional de Edificaciones, Artículo 31 del Capítulo IV de la Norma TH.010, se considera que no corresponde aporte de áreas de recreación pública, por lo que las áreas recreativas serán de uso privado;

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°168-2026-A/MDS

"El cambio en marcha"

Que, con fecha 26 de mayo de 2026, los miembros de la Comisión de Recepción Técnica, conformada mediante Resolución de Alcaldía N°082-2026-A/MDS, efectuaron la Inspección de las obras ejecutadas en la Habilitación Urbana denominada Quinta Palmeras ubicada en el Kilómetro 45 de la Carretera Costanera Tacna – Ilo, la visita se constituyó en el área matriz del proyecto suscribiendo el "Acta de Inspección Técnica Conjunta";

Que de la inspección de campo realizada, los miembros de la comisión han emitido su conformidad técnica unánime respecto a la infraestructura instalada en el Condominio "Quinta Palmeras", según el ACTA DE INSPECCIÓN, VERIFICACIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA EXPEDIENTE N°1802-2026, que se adjunta al presente informe;

Que, con RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N°012-2024-GM/MDS de fecha 09 de enero de 2024, la Gerencia Municipal declaró "procedente la aprobación bajo la modalidad de Regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas de tipo HABILITACION RESIDENCIAL PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL, de la Habilitación Urbana Quinta Palmeras", asimismo, con el expediente de la referencia l), el administrado presenta la solicitud de RECEPCION DE OBRAS (CON VARIACIONES), en tal sentido se procede a detallar las variaciones realizadas:

CONCEPTO	ANTES		AHORA	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	**116,752.85 m2**	**100.00%**	**106,559.25 m2**	**100.00%**
ÁREA DE LOTES	**58,689.38 m2**	**50.27%**	**65,756.04 m2**	**61.71 %**
LOTES DE VIVIENDA	50,568.00 m2	43.31 %	50,568.00 m2	47.46 %
LOTES DE SERVICIOS	592.47 m2	0.51 %	10,906.29 m2	10.23 %
LOTES COMERCIALES	7,528.91 m2	6.45 %	4,281.74 m2	4.02 %
ÁREA DE VÍAS	**27,763.84 m2**	**23.78 %**	**27,681.74 m2**	**25.98 %**
VÍAS INTERNAS Y DE ACCESO	27,763.84 m2	23.78 %	27,681.74 m2	25.98 %
OTROS USOS	**634.84 m2**	**0.54 %**	**725.52 m2**	**0.68 %**
CERCO	259.42 m2	0.22 %	263.45 m2	0.25 %
BERMA DE RETIRO Y RETIRO	375.42 m2	0.32 %	462.07 m2	0.43 %
ÁREA DE APORTES	**29,664.76 m2**	**25.41 %**	**12,395.95 m2**	**11.63 %**
ÁREA DE APORTE 1	10,368.00 m2	8.88 %	11,328.00 m2	10.63%
ÁREA DE APORTE 2	11,328.00 m2	9.70 %	1,067.95 m2	1.00 %
ÁREA DE APORTE / OTROS	7,968.76 m2	6.83 %	00.00 m2	0.00 %

Tabla 02: Comparación de variaciones en procedimiento de Recepción de Obras "Quinta Palmeras".

Que, es opinión de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro APROBAR la RECEPCION DE OBRAS (con variaciones) DE LA HABILITACION URBANA DENOMINADA "QUINTA PALMERAS", el cual deberá ratificarse mediante Resolución Municipal, mismo que deberá consignar los siguientes datos:

1. DATOS GENERALES:

a. **Nombre del Proyecto:** Habilitación Urbana Balneario "Condominio Quinta Palmeras".
b. **Modalidad de Aprobación:** Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada Modalidad C
c. **Titular / Administrado:** Proyectos Inmobiliarios Tacna SAC, representado por Alejandro José Concha Fernández Soto.
d. **Ubicación:** Laguna Azul Lote 2, dentro del predio Siquina, Sector pago denominado anteriormente la Boca del Rio (Km 45 de la Carretera Costanera Tacna - Ilo), Distrito de Sama.
e. **Partida Electrónica:** P.E. 11113240.
f. **Uso:** Habilitación Residencial para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional.

2. DATOS TECNICOS:

a. **Area y Perimetro del Predio:** Area de 106,559.25 m2. y un perimetro de 1,305.91 ml.

b. **Linderos:**

- Por el Norte: Colinda con área BOCAR-009, en línea quebrada de 68 tramos, con un total de 337.81 m.
- POR LA DERECHA: Colinda con predio inscrito en la PE N°11109441 (Laguna Azul Lote 1), en línea recta de 310.59 m.
- POR LA IZQUIERDA: Colinda con predio inscrito en la PE N°11109441 (Laguna Azul Lote 1), en línea recta de 319.96 m.
- POR EL FONDO: Colinda con predio inscrito en la PE N°11109441 (Laguna Azul Lote 1), en línea recta de 337.55 m.

c. **Áreas Internas:** En el terreno matriz se han considerado áreas para uso específico, con diferentes características:

- **Área cercada:** Incluye área de lotes de vivienda (50,568.00 m2) y lotes de servicios (lote F-1 Club con 10,368.00 m2; lotes A-1 con 204.00 m2 y A-2 con 192.00 m2 para planta de agua y depósitos; y N-1 para vigilancia con 140.48 m2).

- **Vías:** Vía de ingreso y vías internas (27,681.74m2).
- **Áreas de recreación privadas:** Área total de 11,328.00 m2.
- **Cerco perimétrico y berma de retiro:** Área total de 725.52 m2.
- **Área externa al cerco:** Lotes de uso comercial (5,301.98 m2), ubicada con frontera a la carretera Costanera Tacna – Ilo.

d. Aportes:

- Área de recreación total de 11,328.00 m2, conformado por un total de 6 parques de 1,152 m2 y 2 áreas que conforman la alameda principal de 2,208.00 m2 cada una.
- Educación (1,067.95 m2) correspondiente al 1.00%.

e. Características de los Lotes:

- **Lotes de vivienda:** Distribuidos en 10 calles, completando un total de 263 lotes, de los cuales 257 lotes tienen 192.00 m2 (8.00 ml de frentera por 24.00 de fondo ml); y 6 lotes de 204.00 m2 (8.50 ml de frentera por 24.00 ml de fondo).
- **Lotes de servicios:** Un club privado completo (lote F-1 de 10,368.00 m2), un área para planta de agua y depósito (lotes A-1 y A-2 con total de 396.00 m2), y área para vigilancia (142.29 m2).
- **Lotes comerciales:** Un total de 7 lotes, ubicados con frentera a la carretera Costanera Tacna – Ilo. Las medidas de estos lotes van desde 313.62 m2 hasta 2,235.41 m2.

f. Servicios de Infraestructura:

- **Servicio de Agua y Desagüe:** La zona está fuera del área de cobertura de servicio de agua potable que brinda EPS, por lo que se abastecerá el agua de un pozo de propiedad de la empresa, debidamente autorizado por la Autoridad Nacional del Agua (A.N.A.) mediante Resolución Directoral Nro. 844-2016-ANA/AAA I C-O. Se instaló una planta de tratamiento de agua para mejorarla. Además, en la zona no existe servicio de desagüe que brinde EPS. El terreno habilitado tiene una ligera pendiente menor a 1% entre la carretera y el mar, y no existe posibilidad de ejecutar servicio de desagüe propio, por imposibilidad física (falta de profundidad y cercanía al mar); por ello se ha determinado que cada lote tendrá su propio pozo séptico. Se utilizarán tanques biodigestores, La responsabilidad de la instalación de los tanques biodigestores corresponderá a cada propietario de los lotes, con supervisión de la promotora del proyecto, utilizándose el agua residual para el riego de los jardines de cada propiedad.

- **Servicio de Energía Eléctrica:** Cuenta con Recepción de Obra N° 015-2025 de fecha 31 de diciembre del 2025. Que mediante Resolución N° GE-023-2024-ES de fecha 21 de mayo del 2025, se aprobó el proyecto de "SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA EN 22.9 KV Y SUBESTACIONES DE DISTRIBUCIÓN, SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIA EN 380/220V, SERVICIO PARTICULAR Y ALUMBRADO PÚBLICO PARA LA ELECTRIFICACIÓN DEL CONDOMINIO QUINTA PALMERAS, UBICADO EN LA LAGUNA AZUL LOTE 2 DEL DISTRITO DE SAMA LAS YARAS, PROVINCIA Y REGIÓN DE TACNA", con valor referencial s/. 328,297.30.

- **Obras Civiles:** La infraestructura vial, bermas, veredas, y la delimitación de aportes reglamentarios (áreas de recreación y equipamiento) guardan estricta correlación con el Cuadro de Áreas y los planos del proyecto inicialmente aprobado bajo la RGM N°012-2024-GM/MDS.

g. Parámetros Urbanísticos:

- Todos los lotes tendrán un retiro de 2.00 metros en la frentera.
- Los lotes ubicados con frente al club y frente a la alameda tendrán una altura máxima de 2 pisos.
- Los demás lotes tendrán una altura máxima de 3 pisos.

h. Cuadro General de Áreas:

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 APORTE DE EDUCACIÓN	1,067.95 m2	1.00 %
ÁREA DE APORTE DE OTROS FINES	00.00 m2	0.00 %

Tabla 03: Áreas aprobadas para el procedimiento de Recepción de Obras "Quinta Palmeras".

CONCLUSIONES:

- Que, el administrado Don ALEJANDRO JOSÉ CONCHA FERNÁNDEZ SOTO, en representación de Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., cumplió formalmente con subsanar la totalidad de las observaciones técnico-administrativas formuladas mediante el Informe N°098-2026-RLCS-UPUC-GDUO/MDS y el Informe N°292-2026-BKLT-UPUC-GDUO/MDS, habiendo adjuntado la documentación complementaria requerida e indispensable para el procedimiento iniciado.
- Que, la Comisión de Recepción Técnica, conformada mediante la Resolución N° 082-2026-A/MDS, ejecutó la verificación in situ de las obras el pasado 26 de mayo de 2026, constatando de manera unánime que la infraestructura de redes eléctricas, componentes viales (calzadas y veredas), lotización y edificaciones comunes guardan estricta correspondencia física con los planos del proyecto y los parámetros autorizados previamente en la Resolución de Gerencia Municipal N° 012-2024-GM/MDS.
- Que, respecto a la infraestructura sanitaria de agua y desagüe, se concluye que el sistema alternativo implementado, se encuentra debidamente validado mediante la Resolución Directoral N° 161-2015-VIVIENDA/VMCS-DGAA, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Que, bajo los lineamientos de la Norma Técnica TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aplicable a Habilitaciones para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional, el área de recreación total terminada de 11,328.00 m², mantiene su condición reglamentaria de **uso privado**, no correspondiendo la entrega de aportes de recreación pública. Asimismo, se realizó el **aporte correspondiente a Educación del 1.00 %** del total del área del terreno, **equivalente a 1,067.95 m²**.
- Por lo tanto, estando al cumplimiento integral de los requisitos exigibles y contando con el **dictamen favorable unánime de los miembros de la Comisión Técnica** plasmado en el "Acta de Inspección, Verificación y Recepción de Obras de Habilitación Urbana del Expediente N° 1802-2026", la **UNIDAD DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO emite OPINIÓN FAVORABLE para proceder con la APROBACIÓN de 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 DENOMINADA "QUINTA PALMERAS"**, ubicada en Laguna Azul Lote 02, dentro del predio Siquina, a la altura del Km 45 de la Carretera Costanera Tacna–Ilo, 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, a favor de la empresa Proyectos Inmobiliarios Tacna S.A.C., representada por su Gerente General, Alejandro José Concha Fernández Soto; al haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos técnicos, urbanísticos y legales establecidos en la Ley N° 29090, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normativa aplicable.

RECOMENDACIONES:

Emitimos el presente informe para conocimiento de Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y su respectiva validación. Asimismo, recomendamos canalizar la solicitud a la Gerencia Municipal para disponer la elaboración del proyecto de Resolución de Alcaldía que ratifique la aprobación de 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 DENOMINADA "QUINTA PALMERAS"**, debiendo consignar de forma expresa los datos técnicos del Cuadro General de Áreas Definitivas de la Tabla 03 del presente informe, conforme a lo estipulado en el Artículo 23 de la Ley N° 29090;

Que, con el informe N° 1496-2026-MAPS-GDUO-GM/MDS, de fecha 29 de setiembre del 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, informa que antes de lo indicado por la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, se concluye que el administrado cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones técnicas requeridas. Asimismo, la Comisión de recepción técnica emitió dictamen FAVORABLE UNÁNIME en el acta de Inspección conjunta;

Por lo tanto, se remite el presente para su conocimiento y trámite correspondiente, a fin de expedir la Resolución respectiva que ratifique la recepción de obras conforme a la Ley N° 29090;

Que, con proveído de fecha 30 de setiembre del 2026, la Gerencia Municipal lo deriva a la Gerencia de Asesoría Jurídica para emitir opinión legal;

Que, asimismo, mediante Resolución de Alcaldía N° 082-2026-A/MDS se conformó la Comisión de Recepción Técnica encargada de verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas y urbanísticas del proyecto aprobado, la misma que realizó la inspección correspondiente y suscribió el **Acta de Inspección, Verificación y Recepción de Obras de Habilitación Urbana del Expediente N° 1802-2026**, de fecha 26 de mayo de 2026;

Que, conforme se desprende de la referida Acta, la Comisión de Recepción Técnica verificó las obras ejecutadas en campo, constatando que las mismas guardan correspondencia con la documentación técnica presentada por el administrado y con las modificaciones incorporadas mediante los planos de replanteo y memoria descriptiva actualizada;

Que, con proveído de fecha 30 de setiembre del 2026, el Gerente Municipal lo deriva a la Gerencia de Asesoría Jurídica para emitir opinión;

Que, con el informe N° 342-2026-GAJ-GM/MDS-T, de fecha 06 de octubre del 2026, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que habiendo revisado los antecedentes administrativos que sustentan el presente expediente y efectuado el análisis correspondiente en términos estrictamente legales, emite **OPINIÓN FAVORABLE** para la **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"**, ubicada 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, con registro de ingreso N° 1802-2026, al haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos técnicos, urbanísticos y legales establecidos en la Ley N° 29090, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normativa aplicable, correspondiendo la emisión de la Resolución de Alcaldía que autorice la Recepción de Obras con Variaciones No Sustanciales y apruebe la distribución final de áreas verificada por la Comisión de Recepción Técnica, de acuerdo al siguiente detalle:

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 APORTE DE EDUCACIÓN	1,067.95 m2	1.00 %
ÁREA DE APORTE DE OTROS FINES	00.00 m2	0.0

RECOMENDACIONES.

Por lo expuesto, se recomienda a la Gerencia Municipal continuar con el trámite administrativo correspondiente para 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", ubicada 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, mediante la emisión del acto resolutivo respectivo, conforme a sus atribuciones y competencias, y de acuerdo con los informes técnicos favorables emitidos por las áreas competentes y la normativa vigente aplicable;

Que, con el proveído de fecha 09 de octubre del 2026, la Gerencia Municipal , lo deriva a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para proyectar el Acto Resolutivo;

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;

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"**, ubicada en Laguna Azul Lote 02, dentro del predio Siquina, a la altura del Km 45 de la Carretera Costanera Tacna–Ilo, 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, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, conforme al siguiente detalle:

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 APORTE DE EDUCACIÓN	1,067.95 m2	1.00 %
ÁREA DE APORTE DE OTROS FINES	00.00 m2	1.0

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