



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

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



INFORME N° 263-2026-JCRM-(E)SGCUC-GODUR/MPC

A : ING. JUAN CARLOS RAMIREZ MURO
Gerente de Obras, Desarrollo Urbano y Rural – MPC

DE : ING. JUAN CARLOS RAMIREZ MURO
(E) Sub Gerente de Control Urbano y Catastro- MPC

ASUNTO : PLANEAMIENTO INTEGRAL – ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ANEXIÓN AL ÁREA URBANA

REFERENCIA : EXP. N° 007120-2023
INFORME N° 1100-2025-JCRM-(E)SGCUC-GODUR/MPC
OFICIO N° 0304-2025-JCRM-GODUR-MPC
ESCRITO SIMPLE DE FECHA 02.03.2026
ESCRITO SIMPLE DE FECHA 20.01.2026
ESCRITO SIMPLE DE FECHA 06.02.2026
EXP. N° 001997-2026
EXP. N° 001990-2026
EXP. N° 001998-2026
EXP. N° 002043-2026
EXP. N° 002044-2026
EXP. N° 002042-2026
EXP. N° 002041-2026
EXP. N° 002040-2026
EXP. N° 002039-2026
EXP. N° 002038-2026
EXP. N° 002047-2026
EXP. N° 002046-2026
EXP. N° 002045-2026
EXP. N° 002116-2026
EXP. N° 002547-2026
EXP. N° 002601-2026
EXP. N° 002547-2026
EXP. N° 002601-2026
EXP. N° 002706-2026
EXP. N° 002871-2026
OFICIO N° 011-2026-A/MDA
OFICIO N° 010-2026-A/MDA

933-939

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE	
Gerencia de Obras Desarrollo Urbano y Rural	
FECHA	12 MAR. 2026
Hora	13:41 12:47 A
Recepcionado por	

170110
22 Expediente

Ing. Juan Carlos Ramirez Muro
Sub Gerente de Control Urbano y Catastro

FECHA : San de Vicente de Cañete, 05 de marzo del 2026

Por medio de la presente me dirijo a Ud. para saludarlo muy cordialmente y la vez informar sobre el documento de referencia, en el cual el Sr. José Ignacio Larco Pedraza, identificado con DNI N° 07846588, en representación de Haras Rancho Sur S.A.C. con RUC N° 20341717265, en calidad de propietario registral, solicita PLANEAMIENTO INTEGRAL – ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ANEXIÓN AL ÁREA URBANA, sobre parte del predio denominado "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida N° P17076561, en el distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, y sobre el ingreso de observaciones al expediente materia de solicitud, al respecto se informa lo siguiente:

BASE LEGAL:

- LEY N° 31313- LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
- DECRETO SUPREMO N°012-2022-VIVIENDA, QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
- LEY N°29090 LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SUS REGLAMENTOS
- REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.

ANTECEDENTES:

Que, mediante el EXP. N° 007120-2023 de fecha 20/06/2023, el Sr. José Ignacio Larco Pedraza, identificado con DNI N° 07846588, en representación de Haras Rancho Sur S.A.C. con RUC N° 20341717265, en calidad de propietario registral, solicitó PLANEAMIENTO INTEGRAL – ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ANEXIÓN AL ÁREA URBANA, de parte del predio denominado en el "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", en el distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P17076561.

"Cuna y Capital del Arte Negro Nacional"

"Cañete Valle Bendito y Productivo"



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

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



Que, mediante el INFORME N° 1100-2025-JCRM-(E)SGCUC-GODUR/MPC, la Subgerencia de Control Urbano y Catastro, recomendó el inicio al procedimiento sobre la propuesta de planeamiento integral referente a parte del predio denominado "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida P17076561, teniendo como área de intervención de 12,269.72 m², distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Que, mediante el Oficio N° 0304-2025-JCRM-GODUR-MPC de fecha 09.10.2025, la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural, solicitó informe técnico e inicio de la difusión de la propuesta del planeamiento integral (exhibición en el periódico mural y página web) a la Municipalidad Distrital de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Que, mediante el escrito simple de fecha 02.03.2026, el Sr. Jorge Cancino Quezada, identificado con DNI N° 07594448, adjuntó informe técnico cartográfico del verificador el Ing. Geógrafo Humberto Gutiérrez Noriega.

Que, mediante el escrito simple de fecha 20.01.2026, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur, identificado con RUC N° 20197225891, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el escrito simple de fecha 06.02.2026, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur, identificado con RUC N° 20197225891, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 001997-2026 de fecha 06.02.2026, el Sr. Luis Fernando Borja Angulo, identificado con DNI N° 09179646, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 001990-2026 de fecha 06.02.2026, el Sr. Robin Daniel Vargas Andre, identificado con DNI N° 09162778, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 001998-2026 de fecha 06.02.2026, el Sra. Leonor Román Miró Quesada de Barclay, identificada con DNI N° 08243530, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002043-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. José Luis García Vizcaino, identificado con DNI N° 06633737, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002044-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. Ángel Manuel Irazola Arribas, identificado con DNI N° 06351105, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002042-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. Rafael Bernardo Luis Picasso Salinas, identificado con DNI N° 07779398, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002041-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. Ricardo Manuel Haaker Yori, identificado con DNI N° 10059391, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002040-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. Gianni Carlo Catanzaro Tommasini, identificado con DNI N° 08247522, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002039-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. Ricardo Dorian Rueda Talavera, identificado con DNI N° 09640956, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002038-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. Samuel Enrique Motta Gomez, identificado con DNI N° 07556748, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002047-2026 de fecha 09.02.2026, la Sra. Ana María Pajuelo Balaguer, identificado con DNI N° 09875296, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

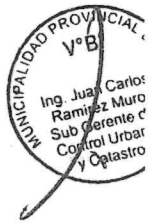
Que, mediante el Exp. N° 002046-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. James Augusto Abad Tordoya, identificado con DNI N° 10306912, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002045-2026 de fecha 09.02.2026, el Sr. José Antonio Martín Silva Velarde Álvarez, identificado con DNI N° 07788227, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002116-2026 de fecha 10.02.2026, el Sr. Juan Alberto Espinoza Vilela, identificado con DNI N° 10494629, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002547-2026 de fecha 18.02.2026, el Sr. Álvaro Abraham Campos Crosby, identificado con DNI N° 07823380, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Exp. N° 002601-2026 de fecha 18.02.2026, el Sr. Walter Gilberto Montero Marcos, identificado con DNI N° 08723800, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

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

Que, mediante el Exp. N° 002706-2026 de fecha 20.02.2026, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur, identificado con RUC N° 20197225891, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.



Que, mediante el Exp. N° 002871-2026 de fecha 24.02.2026, el Sr. Renzo Santiago Carrasco Domhoff, identificado con DNI N° 10145832, presentó observación al Exp. N° 007120-2023.

Que, mediante el Oficio N° 010-2026-A/MDA de fecha 25.02.2026, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Asia remitió expedientes administrativos de oposición presentados ante la Municipalidad Distrital de Asia a propuesta de planeamiento integral.

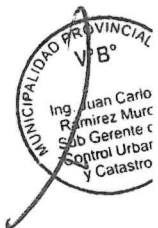
Que, mediante el Oficio N° 011-2026-A/MDA de fecha 25.02.2026, el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Asia remitió expedientes administrativos de oposición presentados ante la Municipalidad Distrital de Asia a propuesta de planeamiento integral.

ANÁLISIS:

Que, el planeamiento Integral es un procedimiento administrativo producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda, de conformidad con el art. 66.1 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible RATPUDUS, aprobado mediante D.S. N°012-2022-VIVIENDA, corresponde a las Municipalidades Provinciales la Aprobación de los PDU, PAT, EU, PE, y los Planeamientos Integrales (PI).

Que, mediante el artículo de la Ordenanza N° 06-2016-MPC de fecha 24.02.2016, se aprobó la modificación del Plan Urbano del distrito de Asia mediante los procedimientos de Anexión al área urbana del predio de propiedad de Haras Rancho Sur SA, con un área de 127,900 m2, inscrita en la partida electrónica N° 03154374, siendo el predio a anexar a la zona urbana y asignarle la zonificación de Industria Liviana I2 a 3,901.28 m2 que forma parte del predio matriz, ubicado a la altura del Km. 99 de la Carretera Panamericana Sur, parte Sub Lote 1 UC 11322, del distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima y asignarle la siguiente zonificación:

Zonificación	Actividad	Lote mínimo	Frete Mínimo	Altura de edificación (m)	Coefficiente de Edificación	Área Libre
Zonificación Industria Liviana (I-2)	No molesta, ni peligrosa	1000 m2	20 m2	Según proyecto de habilitación	Según proyecto de habilitación	Según proyecto de H.U.



Cabe resaltar que, la partida N° P17076561 posee un área de 68,234.65 m2, de las cuales en conformidad con la Ordenanza N° 06-2016-MPC de fecha 24.02.2016, 3,901.28 m2 poseen la zonificación de Industria Liviana I2.

Que, mediante la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 152-2025-MSCG-GDUR-MDA de fecha 23.04.2025, la Municipalidad Distrital de Asia, se aprobó la independización del predio presentado por HARAS RANCHO SAC con RUC N° 20341717265 representado por el Sr. JOSE IGNACIO LARCO PEDRAZA, identificado con DNI N° 07846584, quien solicita AUTORIZACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS con un área de 68,234.65 m2, ubicado en PARCELA SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR, en la jurisdicción del distrito de Asia, provincia de Cañete, región Lima.

1. PARCELA SUB LOTE 1A CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR
ÁREA = 19,650.02 m2
2. PARCELA SUB LOTE 1, SUB LOTE REMANENTE CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR
ÁREA = 48,584.63 m2

Que, el área materia del presente procedimiento administrativo mediante el expediente de referencia el área corresponde a 12,269.72 m2, de los cuales 3,479.02 m2 es parte de la Cesión Vial de la Autopista Panamericana Sur y 3,901.28 m2 posee la zonificación de Industria Liviana I2. (Ver cuadro 1)

SECTOR	AREA (m2)
SECTOR ZONIFICACIÓN EXISTENTE	3.901.28
SECTOR ZONIFICACIÓN PROPUESTA	12.269.72
SECTOR DE CESIÓN VIAL	3.479.02
AREA TOTAL DEL SUB LOTE 1-A	19.650.02



"Cuna y Capital del Arte Negro Nacional"

"Cañete Valle Bendito y Productivo"



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

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



Que, de acuerdo a la Ordenanza N°06-95-MPC de fecha 08.06.1995 y su modificatoria Ordenanza N°026-2002-MPC de fecha 20.05.2002, parte del predio denominado "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida N° P17076561, el cual posee un área de 68,234.65 m2, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, le corresponde una zonificación denominada ZONA DE USO AGRICOLA (U.A..) y de acuerdo a la Ordenanza N° 06-2016- MPC de fecha 24 de febrero del 2,016 se aprobó la anexión a la zona urbana y asignación de zonificación de tipo industrial industria liviana (I-2), a 3,901.28 m2.

Que, de acuerdo a la Ordenanza N°06-95-MPC de fecha 08.06.1995 y su modificatoria Ordenanza N°026-2002-MPC de fecha 20.05.2002, el predio denominado "Parcela Sub lote 1A, Código Catastral 11322, Proyecto Asia del Mar" con un área de 19,650.02 m2, que es parte de la partida P17076561, distrito de Asia, Provincia de Cañete y departamento de Lima; le corresponde una zonificación denominada ZONA DE USO AGRICOLA (U.A..) y de acuerdo a la Ordenanza N° 06-2016- MPC de fecha 24 de febrero del 2,016 se aprobó la anexión a la zona urbana y asignación de zonificación de tipo industrial industria liviana (I-2), a 3,901.28 m2.

Que, dentro de la solicitud de PLANEAMIENTO INTEGRAL – ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ANEXIÓN AL ÁREA URBANA, la zonificación propuesta por el administrado es ZONA URBANA DE INDUSTRIA LIVIANA – I-2 a un área correspondiente de 12,269.72 m2, referente a parte del predio denominado "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida P17076561, distrito de Asia, Provincia de Cañete y departamento de Lima

A continuación, se adjunta las características de la zonificación solicitada por el administrado:

Zonificación	Uso	Parámetros Urbanísticos			Parámetros Edificatorios				
		Lote mínimo normativo		Densidad Neta máxima	Coeficiente de Edificabilidad	Altura máxima de la edificación (m)	Retiros (m)	Porcentaje mínimo de área libre (%)	Número mínimo de estacionamientos (Unidad)
		Área (m2)	Frete (ml)						
Zonificación Industrial Industria Liviana (I-2)	Industria Liviana no molesta, ni peligrosa	1000.00	20.00	Según Proyecto	1.4	10.00	3.00	30%	Según Proyecto



Que, de conformidad con el D.S.012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo urbano Sostenible, la documentación presentada por el Sr. José Ignacio Larco Pedraza en representación de Haras Rancho Sur S.A.C. con RUC N° 20341717265, que solicita la aprobación de la propuesta del planeamiento integral (anexión de predio al área urbana y asignación de zonificación); referente a parte del predio denominado "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida P17076561, teniendo como área de intervención 12,269.72 m2, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, cumplen con lo establecido en el Texto único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Provincial de Cañete; y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo urbano Sostenible RATPUDUS- aprobado mediante el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, en conformidad con el artículo 8 inciso 8.3. numeral 9.2.de conformidad con el D.S.012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo urbano Sostenible

9.2. Etapa de Evaluación y Consolidación: Comprende la evaluación de las observaciones, aportes y/o recomendaciones recibidas dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:

- El equipo técnico multidisciplinario responsable de la elaboración o actualización del Plan evalúa, incluye o desestima, según corresponda, cada una de las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, con el debido sustento técnico. Este sustento debe ser publicado por la municipalidad, a través de los mismos medios que el proceso de exhibición, y ser enviado al CCL Provincial o Distrital, según corresponda. Esta etapa debe durar, como máximo, el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública.
- En caso se remita una observación, sugerencia y/o recomendación sin el debido sustento, se desestima si la misma no conlleva una posible afectación a un derecho o interés respecto a la planificación y gestión urbana que propone el Plan correspondiente.

Que, visto las observaciones presentadas por los administrados mediante los expedientes descritos en los antecedentes esta Subgerencia informa lo siguiente:

Que, el predio denominado: "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida N° P17076561, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, está ubicado en el área que figura con zonificación de: ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO - Uso Agrícola (U.A.), en conformidad con la Ordenanza 06-95-MPC, que aprobó el Reglamento de Zonificación de usos del suelo de la Provincia de Cañete.

"Cuna y Capital del Arte Negro Nacional"

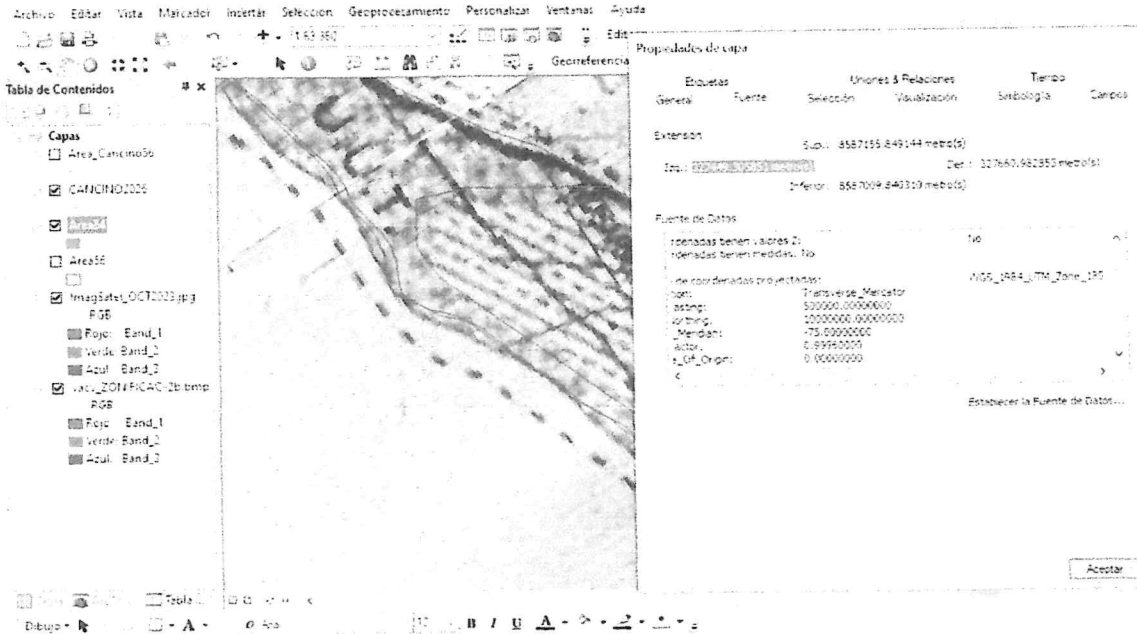
"Cañete Valle Bendito y Productivo"



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

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



Que, el área materia de solicitud siendo parte del predio denominado: "NÚMERO DE PARCELA SUB LOTE 1, CÓDIGO CATASTRAL 11322, PROYECTO ASIA DEL MAR-INDIVIDUALES", inscrito en la partida N° P17076561, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área de 12,269.72 m², hace referencia a un ámbito de intervención. A su vez, se informa que, mediante la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 152-2025-MSZ-GDUR-MDA de fecha 23.05.2025, aprobó la Independización del predio presentado por HARAS RANCHO SUR SAC con RUC N° 20341717265, representado por el Sr. Jose Ignacio Larco Pedraza, identificado con DNI N° 07846584, CON UN ÁREA DE 68,234.65 m², ubicado en PARCELA SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR, en la jurisdicción del distrito de Asia, provincia de Cañete departamento de Lima.

Que, se informa que, con respecto a la dotación de servicios del predio materia de solicitud en cuanto a la gestión del recurso hídrico es competencia de la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto la EPS, se advierte que, el administrado acredita la factibilidad de agua mediante fuente propia mediante el documento técnico correspondiente (Resolución de Gerencial General Certificado de Factibilidad N° 096-2017-GG-EMAPA CAÑETE S.A.) el cual sustenta la disponibilidad la disponibilidad del recurso hídrico para el predio materia de solicitud, en consecuencia se considera técnicamente viable la provisión del referido servicio para en el amor del planeamiento integral propuesta en conformidad con el artículo 66 del Subcapítulo II del Capítulo IV del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

En ese sentido, teniendo en cuenta que el Planeamiento Integral constituye un instrumento de planificación que permite organizar el desarrollo urbano de un determinado ámbito, estableciendo las condiciones generales para su futura habilitación urbana, se advierte que el área materia de evaluación cuenta con condiciones que permiten prever la dotación progresiva de los servicios básicos necesarios.

En consecuencia, el planteamiento propuesto resulta compatible con lo dispuesto en la Ley N.º 29090 y su reglamentación vigente, en lo referido a la planificación y desarrollo de habilitaciones urbanas.

En mérito al análisis efectuado y a la documentación que obra en el expediente administrativo, se advierte que el ámbito materia de evaluación cuenta con condiciones que permiten prever la dotación de los servicios básicos necesarios para su desarrollo, habiéndose acreditado la factibilidad de abastecimiento de agua mediante fuente propia y la factibilidad de suministro de energía eléctrica emitida por la entidad competente. Asimismo, el Planeamiento Integral propuesto establece las condiciones generales para la organización del área y su futura habilitación urbana, por lo que resulta técnicamente viable su evaluación en el marco de lo dispuesto en la Ley N.º 29090 y su reglamentación vigente.

Que, de acuerdo al TUO de la Ley de procedimientos administrativos Ley N°27444, DS N°004-2019-JUS, Artículo 51.- sobre Presunción de veracidad en el numeral; 51.1. Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

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



CONCLUSIONES:

Por las consideraciones antes expuestas, esta Subgerencia, opina lo siguiente:

1. **DESESTIMAR** las observaciones presentadas por los administrados mediante los siguientes expedientes: (ESCRITO SIMPLE DE FECHA 20.01.2026, ESCRITO SIMPLE DE FECHA 06.02.2026, EXP. N° 001997-2026, EXP. N° 001990-2026, EXP. N° 001998-2026, EXP. N° 002043-2026, EXP. N° 002044-2026, EXP. N° 002042-2026, EXP. N° 002041-2026, EXP. N° 002040-2026, EXP. N° 002039-2026, EXP. N° 002038-2026, EXP. N° 002047-2026, EXP. N° 002046-2026, EXP. N° 002045-2026, EXP. N° 002116-2026, EXP. N° 002547-2026, EXP. N° 002601-2026, EXP. N° 002547-2026, EXP. N° 002601-2026, EXP. N° 002706-2026, EXP. N° 002871-2026, OFICIO N° 011-2026-A/MDA y OFICIO N° 010-2026-A/MDA).
2. Que, se autorice el inicio de la difusión del presente informe (Exhibición en el periódico Mural y página Web) en la Municipalidad Provincial de Cañete, durante un periodo de 30 días calendarios, conforme a lo señalado en el literal a) numeral 9.2 del párrafo 8.4 del artículo 8 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
3. Que, se comunique a la Municipalidad Distrital de Asia lo concluido en el presente informe y se remita 01 copia del mismo con la finalidad de que inicie la difusión (Exhibición en el periódico Mural y página Web) de su entidad, conforme lo señalado en el literal a) numeral 9.2 del párrafo 8.4 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades.
4. Que, se remita a la Municipalidad Distrital de Asia los expedientes (ESCRITO SIMPLE DE FECHA 20.01.2026, ESCRITO SIMPLE DE FECHA 06.02.2026, EXP. N° 001997-2026, EXP. N° 001990-2026, EXP. N° 001998-2026, EXP. N° 002043-2026, EXP. N° 002044-2026, EXP. N° 002042-2026, EXP. N° 002041-2026, EXP. N° 002040-2026, EXP. N° 002039-2026, EXP. N° 002038-2026, EXP. N° 002047-2026, EXP. N° 002046-2026, EXP. N° 002045-2026, EXP. N° 002116-2026, EXP. N° 002547-2026, EXP. N° 002601-2026, EXP. N° 002547-2026, EXP. N° 002601-2026, EXP. N° 002706-2026, EXP. N° 002871-2026, OFICIO N° 011-2026-A/MDA y OFICIO N° 010-2026-A/MDA) con la finalidad de que, se emita opinión técnica sobre lo solicitado por los administrados, conforme a lo señalado en el literal a) numeral 9.2 del párrafo 8.4 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades.
5. Que, se solicite a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, la publicación del presente informe, en los paneles de la Municipalidad Provincial de Cañete, conforme lo señalado en el literal a) numeral 9.2 del párrafo 8.4 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades, y que finalizada la publicación de lo solicitado se informe sobre el registro de oposición y/o sugerencias a la publicación.
6. Que, se solicite a la Oficina de Tecnologías de la Información de la Municipalidad Provincial de Cañete, del presente informe, en la página web de la Municipalidad Provincial de Cañete, conforme lo señalado en el literal a) numeral 9.2 del párrafo 8.4 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades.

Es todo lo que se solicita para fines que estime conveniente, salvo mejor parecer

Atentamente,


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE
Ing. Juan Carlos Ramírez Muro
Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro

"Cuna y Capital del Arte Negro Nacional"

"Cañete Valle Bendito y Productivo"

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD

N° 076 - 2017 - GG - EMAPA CAÑETE S.A.

VISTOS

Mediante, el SOLICITUD S/N, de fecha 03 de Marzo del 2017, presentado por el Sr. Larco Sousa Renzo V., solicita la Actualización de Factibilidad del Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, para el PROYECTO ASEPTIC PERUVIAN FRUIT S.A.; inscrito en las Partidas Electrónica N° 210000102 con un área de 127,900m², ubicado en el Distrito de Asia - Cañete - Lima.

CONSIDERANDOS

- 1) Que, según el Artículo 46, inciso 08 del Decreto Legislativo N° 1280, publicada el 29 de Diciembre del 2016; ampliar y renovar oportunamente la infraestructura y las instalaciones del servicio o de los servicios de saneamiento, para que estén en capacidad de atender el crecimiento de la demanda, acorde con los documentos de gestión que regulan su accionar y el Plan de desarrollo urbano o el que corresponda.
- 2) Que, según el Título Segundo, Capítulo 2 aprobado mediante la Resolución de Consejo Directivo N° 011-2007-SUNASS-CD, relacionado a las obligaciones de EMAPA CAÑETE S.A. la Factibilidad Técnica que extiende y suscribe la Empresa para el otorgamiento de conexiones domiciliarias de agua potable debe considerar información, diámetro, dotación, presión, longitud, punto de empalme; así como calidad de desagüe, profundidad de caja de registro y estado de conservación y funcionamiento de la red pública, siendo su vigencia de seis meses, contando a partir de la fecha de su emisión.
- 3) Mediante SOLICITUD S/N, de fecha 03 de Marzo del 2017, presentado por el Sr. Larco Sousa Renzo V., quien solicita la Actualización de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para el Proyecto ASEPTIC PERUVIAN FRUIT S.A.; inscrito en las Partidas Electrónica N° 210000102 con un área de 127,900m², ubicado en el Distrito de Asia - Cañete - Lima.
- 4) Que según el INFORME N°230-2017-OF.ING.-EMAPA CAÑETE S.A., de fecha 28 de Abril del 2017, emitido por el Jefe de la Oficina de Ingeniería EMAPA CAÑETE S.A., quien otorga la Actualización de Factibilidad del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, para el Proyecto ASEPTIC PERUVIAN FRUIT S.A.; inscrito en las Partidas Electrónica N° 210000102 con un área de 127,900m², ubicado en el Distrito de Asia - Cañete - Lima, se ha podido determinar que EMAPA CAÑETE S.A., Cuenta con redes de agua potable y redes de alcantarillado frente a la zona para brindar el servicio de distribución de agua potable, y el servicio de evacuación de desagües en forma eficiente.

//...

EMAPA CAÑETE S.A.

EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CAÑETE

7/...

3) De conformidad con la Ley General de Saneamiento N° 26338 y su reglamento concordante con la Ley General de Sociedades.

SE RESUELVE

ARTICULO PRIMERO

Es procedente la Actualización de Factibilidad del Servicio de Agua Potable, para el para el Proyecto ASEPTIC PERUVIAN FRUIT S.A.; inscrito en las Partidas Electrónica N° 210000102 con un área de 127,900m², ubicado en el Distrito de Asia - Cañete - Lima; se otorga la factibilidad en condición de operadores formales de la provincia en base al contrato de explotación otorgado por la Municipalidad Provincial de Cañete, con la condición que siempre y cuando sea abastecido por Fuente Propia (camiones cisternas y/o pozo profundo); cumpliendo con las Normas de Saneamiento OS.010, OS.020, OS.030, OS.040 y OS.050.



ARTICULO SEGUNDO

Es procedente la Actualización de Factibilidad del Servicio de Alcantarillado, para el Proyecto ASEPTIC PERUVIAN FRUIT S.A.; inscrito en las Partidas Electrónica N° 210000102 con un área de 127,900m², ubicado en el Distrito de Asia - Cañete - Lima; es factible otorgar con la condición que ejecute obras de construcción de cámara de bombeo (equipamiento de bomba) línea de impulsión tubo PVC UF 125mm. L=617.30ml; construcción sistema de colector con tubo PVC 200mm. L=206.50ml; construcción de 05 buzones de concreto y que drene al buzón existente de EMAPA CAÑETE S.A. ubicado en la Joya altura 1.10m, se recomienda la instalación de un Macromedidor para aguas residuales (incluido válvula de control); cumplimiento con las Normas de Saneamiento OS.070 - OS.080 y el Tratamiento de Aguas Residuales que cumpla con Normas de Saneamiento OS.090. , cumplimiento de los VALORES MÁXIMOS ADMISIBLES (VMA) DE LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES NO DOMÉSTICAS EN EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO D.S. N° 021-2009-VIVIENDA.



ARTÍCULO TERCERO

La Factibilidad emitida en el artículo Primero y Segundo, tendrá vigencia de 06 meses a partir de la fecha de emisión.



ARTICULO CUARTO

Encargar al Jefe de la Oficina de Ingeniería, el cumplimiento de la presente Resolución.

Lo que se extiende para los fines que estime conveniente.

Cañete, 28 de Abril del 2017


C.P.C. Abel Felipe Sánchez Sánchez
GERENTE GENERAL
EMAPA CAÑETE S.A.



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



RESOLUCIÓN DE GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL N°152-2025-MSCZ-GDUR-MDA

Asia, 23 de Abril del 2025

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA

VISTO:

El Expediente N° 4408-2025, de fecha 11 de abril del 2025; presentado por **HARAS RANCHO SUR S.A.C.** con RUC N° 20341717265 representado por el Sr. **JOSE IGNACIO LARCO PEDRAZA** identificado con DNI N° 07846584, quien solicita quien solicita **AUTORIZACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS** con un área de 68,234.65 m², del predio ubicado en **PARCELA SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR** en la Jurisdicción del Distrito de Asia, Provincia de Cañete, Región Lima; inscrito en Partida Registral N° 17076561.

CONSIDERANDO:

Que se tomara en cuenta las siguientes normas, Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (27.05.2003), Art. 79 numeral 3.6.1., TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (28.02.2017), Art 4 numeral 9, Arts. 1 y 3 numeral 7, Art. 16. (1)(2)(3)(4)(7); Decreto Legislativo N° 1426 (16.09.2018) Art 2; Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA (06.11.2019), Art. 19.1, 22 (1)(2), 26.1 (3)(4)(5)(7), 29.1 (1)(3)(6) y 29.2. Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, TUO Ley 27444.

Que, el administrado, mediante Expediente N° 4408-2025, de fecha 11 de abril del 2025; presentado por **HARAS RANCHO SUR S.A.C.** con RUC N° 20341717265 representado por el Sr. **JOSE IGNACIO LARCO PEDRAZA** identificado con DNI N° 07846584, quien solicita **AUTORIZACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS** con un área de 68,234.65 m², ubicado en **PARCELA SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR**, en la Jurisdicción del Distrito de Asia, Provincia de Cañete, Región Lima, para ello adjunta los siguientes documentos:



- Solicitud simple
- Copia de DNI
- Copia Literal
- Certificado de Vigencia.
- Certificado de Zonificación y Vías
- Anexo E – Independización de Terreno Rustico / Habilitación Urbana. Por triplicado
- Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU). Por triplicado
- Memoria Descriptiva. Por triplicado
- Plano de Ubicación-Lotización. Por triplicado
- Plano Perimétrico Lote Matriz. Por triplicado
- Plano Perimétrico Lote a Independizar. Por triplicado

Que, mediante **INFORME N°670-2025-HACC-SGOPHUyC-GDUR-MDA**, de fecha 23 de abril del 2025 encargado de la Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, comunica qu

Asia, Capital Turística del Verano

Calle LA MAR N° 315 - Caspillo de Asia - Cañete
01 559-1020



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE ASIA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



Gerencia de
DESARROLLO
URBANO Y RURAL

GDUR

administrado ha cumplido con la presentación de todos los requisitos exigidos tanto en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) como en la normativa vigente, específicamente el D. S. N°029-2019-VIVIENDA y sus modificaciones. Además, se ha llevado a cabo una exhaustiva verificación que confirma la veracidad y precisión de los planos y la memoria descriptiva presentados, asegurando también la inexistencia de ocupaciones informales que contradigan la realidad física del terreno en cuestión. Por consiguiente, se determina que la solicitud de Independización de predio presentada por el administrado es procedente, en consonancia con el Principio de Veracidad establecido en la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, fundamentándose en la documentación proporcionada y los posibles efectos que pudieran derivarse en el futuro. De acuerdo con el resultado favorable de la evaluación los requisitos presentados se solicita el pago correspondiente a la liquidación del trámite, quien presentó la cancelación del mismo mediante Recibo de Pago N° 0197988 por un monto de S/246.90, en concepto de Independización de Predio.

De acuerdo con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444; la Ley 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas, su Reglamento el D. S. 029-2019-VIVIENDA; así como el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Distrital de Asia y la Resolución de Alcaldía N° 004-2007-A/MDA, la cual delega competencias para emitir Resoluciones a la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Asia; se procede de la siguiente manera;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Aprobar la independización del predio presentado por HARAS RANCHO SUR S.A.C. con RUC N° 20341717265 representado por el Sr. JOSE IGNACIO LARCO PEDRAZA identificado con DNI N° 07846584, quien solicita AUTORIZACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS con un área de 68,234.65 m², ubicado en PARCELA SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR, en la Jurisdicción del Distrito de Asia, Provincia de Cañete, Región Lima.

PREDIO MATRIZ:

PARCELA SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR

SECTOR : Asia del Mar
DISTRITO : Asia.
PROVINCIA : Cañete.
DEPARTAMENTO : Lima.

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANTES

POR EL NORTE: Colinda con propiedad de Terceros en línea recta de un solo tramo recto A-B con una longitud de 471.73 m.

POR EL SUR: Colinda con el Sub Lote 2 en un tramo recto B1-F2 con una longitud de 413.12 m.

POR EL ESTE: Colinda con la Carretera Panamericana Sur a la altura del Km 99.000 en línea recta de un solo tramo recto B-B1 con una longitud de 147.71 m.

POR EL OESTE: Colinda con propiedad de terceros en línea quebrada de dos tramos, el primer tramo recto F2-G con una longitud de 211.41 m, el segundo tramo G-A con una longitud de 7.86 m, haciendo una longitud total de 219.27 m.

ÁREA: El área del predio es de 6.823465 has (68,234.65 m²)

PERÍMETRO: El perímetro del predio es de 1,215.83 ml.



Asia, Capital Turística del Verano

Calle LA MAR N° 315 - Capilla de Asia - Cañete
01 539-1020





MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE ASIA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



Gerencia de
DESARROLLO
URBANO Y RURAL

GDUR

193

87

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS SUB LOTE 1 CÓDIGO CATASTRAL 11322 MATRIZ						
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	PSAD56		WGS 84	
			ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	471.73	327348.0430	8587449.2532	327123.6238	8587081.4002
B	B - B1	147.71	327813.2551	8587527.3792	327588.8359	8587159.5262
B1	B1-F2	413.12	327908.8164	8587414.7462	327684.3972	8587046.8932
F2	F2-G	211.41	327510.7125	8587304.3744	327286.2933	8586936.5214
G	G-A	219.27	327349.8968	8587441.6125	327125.4776	8587073.7595
TOTAL		1,251.83				

PREDIO A INDEPENDIZAR:

PARCELA SUB LOTE 1A CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR
 SECTOR : Asia del Mar
 DISTRITO : Asia
 PROVINCIA : Cañete
 DEPARTAMENTO : Lima

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANTES

POR EL NORTE: Colinda con propiedad de Terceros en línea recta de un solo tramo recto H-B con una longitud de 144.41 m.

POR EL SUR: Colinda con el Sub Lote 2 en un tramo recto B1-I con una longitud de 140.70 m.

POR EL ESTE: Colinda con la Carretera Panamericana Sur a la altura del Km 99.000 en línea recta de un solo tramo recto B-B1 con una longitud de 147.71 m.

POR EL OESTE: Colinda con Sub Lote Remanente en línea recta de un solo tramo recto I-H con una longitud de 162.59 m.

ÁREA: El área del predio es de 1.965002 has (19,650.02 m²)

PERÍMETRO: El perímetro del predio es de 595.41 ml.



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS SUB LOTE 1A CÓDIGO CATASTRAL 11322						
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	PSAD56		WGS 84	
			ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
B	B-H	144.41	327813.2551	8587527.3792	327588.8359	8587159.5262
H	H-I	162.59	327670.8441	8587503.4632	327446.4249	8587135.6102
I	I-B1	140.70	327773.2292	8587377.1555	327548.8100	8587009.3025
B1	B1-B	147.71	327908.8164	8587414.7462	327684.3972	8587046.8932
TOTAL		595.41				

Asia, Capital Turística del Verano

Calle LA MAR N 315 - Capilla de Asia - Cañete
 01 550-1020





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



194 Gerencia de DESARROLLO URBANO Y RURAL

GDUR

PREDIO REMANENTE:

PARCELA SUB LOTE 1, SUB LOTE REMANENTE CÓDIGO CATASTRAL 11322 PROYECTO ASIA DEL MAR
SECTOR : Asia del Mar
DISTRITO : Asia.
PROVINCIA : Cañete.
DEPARTAMENTO : Lima.

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANTES

POR EL NORTE: Colinda con propiedad de Terceros en línea recta de un solo tramo recto A-H con una longitud de 327.32 m.

POR EL SUR: Colinda con el Sub Lote 2 en un tramo recto I-F2 con una longitud de 272.42 m.

POR EL ESTE: Colinda con el Sub Lote 1-A en línea recta de un solo tramo recto I-H con una longitud de 162.59 m.

POR EL OESTE: Colinda con propiedad de Terceros en línea quebrada de dos tramos, el primer tramo recto F2-G con una longitud de 211.41 m, el segundo tramo G-A con una longitud de 7.86 m, haciendo una longitud total de 219.27.

ÁREA: El área del predio es de 4.858463 has (48,584.63 m²)

PERÍMETRO: El perímetro del predio es de 981.60 ml.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS SUB LOTE 1, SUB LOTE REMANENTE CÓDIGO CATASTRAL 11322						
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	PSAD56		WGS 84	
			ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-G	471.73	327348.0430	8587449.2532	327123.6238	8587081.4002
G	G-F2	211.41	327349.8968	8587441.6125	327125.4776	8587073.7595
F2	F2-I	272.42	327510.7125	8587304.3744	327286.2933	8586936.5214
I	I-H	162.59	327773.2292	8587377.1555	327548.8100	8587009.3025
H	H-A	327.32	327670.8441	8587503.4632	327446.4249	8587135.6102
TOTAL		981.60				

ARTÍCULO 2°.- Se establece que las especificaciones de colindancia y medidas perimétricas del predio objeto de independización se encuentran detalladas en la respectiva Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación-Lotización (U-01), Plano Perimétrico Lote Matriz (P-01) y Plano Perimétrico Lote a Independizar (P-02) los cuales serán debidamente visados. Asimismo, se incluyen el FUHU, y Anexo E, los cuales también forman parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO 3°.- El presente acto administrativo puede ser objeto de declaración de nulidad conforme al procedimiento de fiscalización posterior establecido en el artículo 34° y 36°, numeral 36.2 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

ARTÍCULO 4°.- Notifíquese al administrado lo dispuesto en la presente Resolución para su respectivo conocimiento y fines consiguientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA
Ing. MISAEL SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Asia, Capital Jurídica del Verano

Calle LA MAR N° 515 - Capilla de Asia - Cañete
01 530-1020

