

“Año de la unidad, paz, y el desarrollo”

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 113 -2023-GM/MDSJL

San Juan de Lurigancho, 20 de marzo de 2023

LA GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

VISTO: El Informe Legal N° 045-2023-GAJ/MDSJL de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de fecha 16 de febrero de 2023; el Memorandum N° 080-2023-GDU/MDSJL, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de fecha 14 de febrero de 2023; el Informe N° 021-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de fecha 13 de febrero de 2023; el Informe Legal N° 027-2023-GAJ/MDSJL, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de fecha 09 de febrero de 2023; el Memorando N° 048-2023-GM/MDSJL, de la Gerencia Municipal, de fecha 08 de febrero de 2023; el Informe N° 04-2023-SG/MDSJL, de la Secretaría General, de fecha 30 de enero de 2023; el Proveído N° 183-2023-GM/MDSJL, de Gerencia Municipal, de fecha 27 de enero de 2023, de la Gerencia Municipal; el Informe N° 013-2023-GDU/MDSJL, de fecha 26 de enero de 2023, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 011-2023-GDU/MDSJL, de fecha 23 de enero de 2023, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 010-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, de fecha 20 de enero de 2023, de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas; y los documentos promovido por los señores Kevin Steve Alfaro Condorpuza y Carlos Roberto Benavides Peña, representantes de la Caja de Pensiones Militar Policial, entre ellos el Documento Simple N° 25332-2022, de fecha 24 de noviembre de 2022, el Expediente N° I20200006393, de fecha 03 de febrero de 2020, Expediente N° 10423-2020, de fecha 28 de diciembre de 2020, Expediente N° 9353-2022, de fecha 18 de marzo de 2022, Expediente N° 34571-2022, de fecha 13 de octubre de 2022;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que: los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por Decreto Legislativo N° 1426, establece que: “Las municipalidades distritales y las provinciales o la Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identifican los predios regístralmente calificados como rústicos que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos, emitiendo la Resolución que declare habilitado de oficio dichos predios, disponiendo la inscripción registral de uso rústico a urbano y precisando que estas habilitaciones no están sujetas a aportes de la habilitación urbana, siendo que las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio;

Que, de acuerdo al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece entre otros, el procedimiento de

“Año de la unidad, paz, y el desarrollo”

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 113 -2023-GM/MDSJL

Habilitación Urbana de Oficio, así como su Reglamento Vigente aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

Que, en fecha 03 de febrero de 2020, la Caja de Pensiones Militar Policial, debidamente representada por los señores Kevin Steve Alfaro Condorpuza y Carlos Roberto Benavides Peña, presentan a través de la Unidad Central de Trámite Documentario de esta comuna edil, el Expediente N° I20200006393, mediante el cual solicita tramitar la Habilitación Urbana de Oficio, de los lotes del inmueble matriz de propiedad de sus representada, constituidos por los sectores 8-9-11 ubicados en la Manzana G de la Urbanización Los Jardines de San Juan del distrito de San Juan de Lurigancho, los mismos que se encuentran inscritos en la Partida N° 13913515. Asimismo, los interesados en fecha 28 de diciembre de 2020, presentan el Expediente N° 10423-2020, mediante el cual subsanan las observaciones, adjuntando para ello el informe técnico y legal para continuar con el trámite de Habilitación Urbana solicitado. Igualmente, en fecha 18 de marzo de 2022, presentan el Expediente N° 9353-2022, mediante el cual solicitan la subsanación y presentan los documentos requeridos tanto en formato físico como digital. Posteriormente en fecha 13 de octubre de 2022, presentan el Expediente N° 34571-2022, mediante el cual indican que las observaciones han sido subsanadas de acuerdo a las indicaciones de la notificación recibida por la unidad orgánica. Finalmente, mediante Documento Simple N° 25232-2022 de fecha 24 de noviembre de 2022, indican que las nuevas observaciones han sido subsanadas en su totalidad;

Que, con Informe N° 010-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, de fecha 20 de Enero de 2023, la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, hace suyo el Informe N° 001-2023-CAEP-SGOPHU-GDU/MDSJL, de fecha 20 de enero de 2023, en cual informa que, el Predio denominado “Urbanización Los Jardines de San Juan, Sector N° 8-9-11 de la Parcela 4-B”, predio a habilitar urbano de oficio, se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos mediante la Partida -N° 13913515, correspondiente al inmueble de 4,706.92 m² de propiedad de la Caja de Pensiones Militar Policial; estando calificada registralmente como Predio Rústico; sin embargo, el inmueble presenta edificaciones fijas, permanentes y consolidadas de uso Residencial desde hace muchos años, contando con los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica domiciliaria y pública; como también cuenta con manzaneos, lotización y las vías ejecutadas. Asimismo, que en relación a los Planes Urbanos el área técnica de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, señala que el predio en mención está calificado con la zonificación “RDM” Residencial de Densidad Media, de conformidad con la Ordenanza N° 1081-MML; de la misma los lotes no cumplen con el área mínima y algunos con el frente mínimo requerido para la zonificación de Residencial Densidad Media “RDM”; de acuerdo al Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana. Sin embargo, a pesar de no contar con el área mínima y algunos con el frente reglamentario de acuerdo al Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, procedería la habilitación por la consolidación. En cuanto al sistema vial, el predio se encuentra colindando con cinco vías locales denominadas Jirón Los Hinojos y el Jirón Las Sensitivas (ancho de 12.80 m.); Jirón Los Arabiscos (ancho de 12.00 m.), Boulevard Las Sensitivas (antes vía de circulación, con un ancho de 7.20 m.); y el Pasaje Las Droseras (antes Pasaje S/N, con un ancho variable de 3.00 ml. a 3.20 ml); De otro lado, las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a los aportes reglamentarios, de

“Año de la unidad, paz, y el desarrollo“

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 113 -2023-GM/MDSJL

conformidad con el artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones. De la misma forma, la mencionada urbanización no cuenta con habilitación Urbana Vigente; Así mismo, cabe precisar que, en aplicación al mismo Artículo 24° de la Ley N° 29090 (modificado por Decreto Legislativo N° 1426), en el cual se señala que, “Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento de campo que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio”, por lo que, se considera de conformidad con el Plano N° 001-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Altura de Edificaciones y su correspondiente Memoria Descriptiva, como resultado del levantamiento practicado por la Unidad Orgánica responsable, definiendo el predio matriz con un Área de 4,441.53 m² y un perímetro de 331.40 m. Por lo que concluye que se ha realizado las acciones técnicas necesarias para atender la solicitud materia de análisis, llevando a cabo una inspección ocular, recomendando emitir la Resolución de Alcaldía que apruebe de oficio la habilitación urbana del Predio denominado Urbanización Los Jardines de San Juan, Sector N° 8-9-11 de la Parcela 4-B”, y la Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, de acuerdo al plano signado como Plano N° 001-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL;

Que, con Informe N° 011-2023-GDU/MDSJL de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de fecha 23 de enero de 2023, se remite el Informe N° 010-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas respecto a la Habilitación Urbana de Oficio del predio denominado “Urbanización Los Jardines de San Juan, Sector N° 8-9-11 de la Parcela 4-B”, adjuntando el proyecto de Resolución; por lo que solicita el pronunciamiento legal al respecto;

Que, mediante Informe N° 022-2023-GAJ/MDSJL de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de fecha 25 de enero de 2023 señala que el inciso 3) del numeral 3.6 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece que: “*Son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, entre otras, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: Habilitaciones Urbanas, Construcción, Remodelación o Demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica(...)*”; opinando que de acuerdo al contenido del Informe N° 001-2023-CAEP-SGOPHU-GDU/MDSJL de fecha 20 de enero de 2023, el Informe N° 010-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL de fecha 20 de enero de 2023 e Informe N° 11-2023-GDU/MDSJL de fecha 23 de enero de 2023 resulta PROCEDENTE se emita la Resolución de Alcaldía aprobando la Habilitación Urbana de Oficio del predio descrito en la presente;

Que, con Informe N° 021-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, hace suyo el Informe N° 029-2023-MIM de la especialista legal Milagros Italiano Malásquez, adscrita a la citada unidad orgánica y concluye que el Reglamento de Organización y Funciones de la entidad no contempla como una función de la citada subgerencia antes mencionada, la emisión de resoluciones que aprueben habilitaciones urbanas de oficio;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 230-2023/MDSJL, se delega en la Gerente Municipal, la facultad de emitir resoluciones que aprueben las habilitaciones urbanas de oficio de conformidad con la normatividad que regula dicho procedimiento;

"Año de la unidad, paz, y el desarrollo"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 113 -2023-GM/MDSJL

Que, el Informe Legal N° 045-2023-GAJ/MDSJL, la Gerencia de Asesoría Jurídica, ratifica la opinión favorable para que se delegue en la Gerente Municipal la aprobación de las habilitaciones urbanas de oficio, emitiendo la resolución que da conformidad al procedimiento señalado en el predio denominado "Urbanización Los Jardines de San Juan, Sector N° 8-9-11 de la Parcela 4B" en el distrito de San Juan de Lurigancho;

Estando a los fundamentos expuestos en la parte considerativa y en uso de la facultad conferida en el numeral 20) del Artículo 20° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, Resolución de Alcaldía N° 230-2023/MDSJL; la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-vivienda, que establece el Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio y su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, con el visto bueno de la Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Desarrollo Urbano, y Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas;

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR la HABILITACION URBANA DE OFICIO del predio denominado "Urbanización Los Jardines de San Juan, Sector N° 8-9-11 de la Parcela 4-B", para uso Residencial de Densidad Media (RDM), desarrollado en el área de 4,706.92 m², distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que figura inscrito en la Partida N° 13913515, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor de Caja de Pensiones Militar Policial, en consecuencia, calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad local.

Artículo 2.- APROBAR la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas correspondiente al predio para uso Residencial de Densidad Media "RDM", determinándose que de conformidad con el Plano N° 001-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Alturas de Edificaciones y su correspondiente Memoria Descriptiva, se define el predio matriz con un Área de 4,441.53 m² y un perímetro de 331.40 m.

Artículo 3.- APROBAR el Plano N° 001-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Altura de Edificaciones y su correspondiente Memoria Descriptiva que forman parte de la habilitación urbana indicada en el artículo precedente. Asimismo, **APROBAR** el Cuadro General de Áreas según el detalle siguiente:

DESCRIPCIÓN	AREA-M2
AREA BRUTA DE TERRENO	4,441.53
AREA UTIL (53 Lotes de Vivienda)	2,756.05
AREA DE CIRCULACION Y VIAS	1,685.48

Artículo 4.- DETERMINAR que como resultado de la Habilitación Urbana el predio en mención cuenta con cincuenta y tres (53) lotes destinados para Vivienda, con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), y cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el Plano N° 001-2023-SGOPHU-GDU/MDSJL y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente resolución.

"Año de la unidad, paz, y el desarrollo"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL Nº 113 -2023-GM/MDSJL

Artículo 5.- DISPONER la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano, de los lotes que conforman el Predio denominado "Urbanización Los Jardines de San Juan, Sector Nº 8-9-11 de la Parcela 4-B", de conformidad con los planos aprobados en el artículo precedente y la Memoria Descriptiva que forma parte de la presente resolución.

Artículo 6.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Gerencia de Administración Tributaria, Subgerencia de Obras Pùblicas y Habilitación Urbana y demás áreas pertinentes de la Entidad.

Artículo 7.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial "El Peruano", a cuenta y costo del interesado.

Artículo 8.- ENCARGAR a la Subgerencia de Tecnologías de la Información en coordinación con la Secretaría de Comunicación e Imagen Institucional la publicación de la Resolución en el Portal Institucional (www.munisjl.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JUAN DE LURIGANCHO
ING. ABG. GINA YSELA GÁLVEZ SALDAÑA
GERENTE MUNICIPAL

