

GOBIERNOS LOCALES**MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO****Declaran la habilitación urbana de oficio con rectificación de linderos y áreas de predio con acceso por la avenida César Vallejo, del distrito de El Agustino****RESOLUCIÓN GERENCIAL
N° 043-2024-GDUR-MDEA**

El Agustino, 10 de setiembre del 2024

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO DE
LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO

VISTOS:

El Expediente N° 10767-2024 relativo a la solicitud de Habilidadación Urbana de Oficio efectuada por la Asociación de Viviendas Las Brisas de Sevima, a través de su presidente Alejandro Aguilar Ludeña, para el predio constituido por el Sub-lote N° 2, con frente a la Av. César Vallejo del Distrito del Agustino; Informe N° 219-2024-SGCHU-GDUR-MDEA, de fecha 14 de junio de 2024; el Informe N° 172-2024-GDUR-MDEA, de fecha 27 de junio de 2024; el Informe N° 0436-2024-OGAJ-MDEA, de fecha 03 de julio de 2024; el Informe Ampliatorio N° 223-2024-GDUR-MDEA, de fecha 22 de agosto de 2024; el Informe N° 514-2024-OGAJ-MDEA, de fecha 26 de agosto de 2024;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – “Ley Orgánica de Municipalidades”, establece que: “Los gobiernos locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización”;

Que, el numeral 3.6.1, del sub numeral 3.6, del numeral 3, del Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son: “Funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Distritales: (...) normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: Habilidadaciones Urbanas (...)”;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG), contiene Normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del estado, la misma que es de aplicación a los gobiernos locales. En cuanto a los actos administrativos, son declaraciones de las entidades destinadas a producir efectos jurídicos sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados, los mismos que deben cumplir con los requisitos de validez establecidos en el artículo 3° del TUO de la LPAG.

Que, el numeral 8, del artículo 103 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de El Agustino, aprobado mediante Ordenanza N° 735-2023-MDEA (en adelante ROF), establece que corresponde a la Subgerencia de Catastro y Habilidadaciones Urbanas, la función de evaluar e informar a la Gerencia de Desarrollo Urbano las solicitudes de habilitación Urbana;

Que, asimismo, el numeral 23, del artículo 103 del ROF, establece que corresponde a la Subgerencia de Catastro y Habilidadaciones Urbanas, en calidad de Órgano de Línea, la función de elaborar proyectos de resoluciones de Habilidadaciones Urbanas de acuerdo a sus funciones y a la normatividad legal vigente y aplicable;

Que, el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidadaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto

Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (en adelante TUO de la Ley N° 29090), faculta a las Municipalidades distritales, para declarar la Habilidadación Urbana de Oficio de los predios ubicados dentro de su respectiva jurisdicción, registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con servicios públicos domiciliarios, otorgándole la calificación de urbano y disponiendo la inscripción registral del cambio del suelo rústico a urbano, estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana;

Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA (en adelante Reglamento de Licencias de habilitación Urbana), establece que “Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matricialmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándole la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano”;

Que, asimismo, el numeral 41.5 del artículo 41, del Reglamento de Licencias de habilitación Urbana establece lo siguiente “Los propietarios registrales o los poseedores de predios matriciales que figuren en la Municipalidad como urbanos, pero que mantengan el uso rústico en el Registro de Predios, pueden solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matriciales, con la finalidad que se evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual pueden presentar la documentación señalada en el artículo 46 del Reglamento, con la finalidad de coadyuvar con el diagnóstico”;

Que, el literal i) del artículo 42 del Reglamento de Licencias de habilitación Urbana establece “De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia”;

Que, mediante el Expediente N° 10767-2024, la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima, a través de su presidente Alejandro Aguilar Ludeña, solicitan la Habilidadación Urbana de Oficio para el predio constituido por el Sub-lote N° 2, con frente a la Av. César Vallejo, del Distrito de El Agustino; con un área de 7,628.883 m², inscrito en la Partida N° 44337215, del Registro de Propiedad Inmueble;

Que, mediante el Informe N° 219-2024-SGCHU-GDUR-MDEA, de fecha 14 de junio de 2024, se precisa lo siguiente:

- DEL TERRENO SEMIRÚSTICO

Al respecto, según la base de datos de esta Subgerencia se verifica que este Sub lote N° 2, materia de evaluación se ubica dentro del terreno rústico (en la Partida Electrónica N° 44337215, se indica como propietario a la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima), ubicada dentro de los límites de distrito de El Agustino, Provincia y Departamento de Lima;

- DEL SUB LOTE N° 2

Vista la Ficha N° 217471 y su continuación en la Partida N° 44337215, correspondiente al Sub Lote N° 2, con acceso por la Av. César Vallejo, con un área de 7,628.883 metros cuadrados, donde el Sub lote N° 2 es independiente y no comparte áreas comunes, procediendo a continuar con la Habilidadación Urbana solicitada;

- DE LA TITULARIDAD

En la Partida Electrónica N° 44337215, se indica que el dominio del inmueble inscrito en dicha partida le corresponde a la Asociación de Viviendas Las Brisas de Sevima;

- DEL TERRENO MATRIZ – RECTIFICACIÓN DEL ÁREA Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Los administrados solicitan rectificación de área y medidas perimétricas, conforme a lo señalado en el literal i) del artículo 42 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA (en adelante D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, (Reglamento de la Ley N° 29090) en el cual señala: "De ser el caso, realice la rectificación y/o determinación de áreas y linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a normas de la materia";

Que, siendo el caso que, en la inspección ocular realizada el día 22 de mayo de 2024, a fin de corroborar el alineamiento de fachada, se constató que el alineamiento de fachada con los predios colindantes al Sub lote N° 2 es continuo, no existiendo desfase en el alineamiento, por lo que, el lindero matriz corresponde a las materias existentes, no teniendo afectación vial, esto repercute en las medidas perimétricas del Sub lote N° 2 no corresponden a la consolidación física lo que podría repercutir en el área matriz inscrita en SUNARP, motivo por el cual los administrados solicitan realizar la rectificación de área y medidas perimétricas conforme al literal i) del artículo 42 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA;

Que, la descripción del Sub lote N° 2, es como a continuación se detalla:

- a) Área: 8,328.824 metros cuadrados
- b) Linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente (Lado Sur): Colinda con la Avenida César Vallejo, con una línea quebrada de cuatro tramos: 51,92ml, 18.01 ml, 7,33ml y 24,33ml.

- Por la Derecha (Lado Oeste): Colinda con el Asentamiento Humano San Martín de Porres, con 89.02ml.

- Por la Izquierda (Lado Este): Colinda con el Asentamiento Humano La Menacho II, 92,25ml

- Por el fondo (Lado Norte): Colinda con el Asentamiento Humano La Menacho II y la Asociación de Vivienda La Menacho II, con 81.86 ml

- DE LOS PLANES URBANOS

Se solicita la Habilitación Urbana de Oficio, para uso vivienda, mediante la cual se propone la habilitación urbana de 5 manzanas y 50 lotes de viviendas, conforme a las medidas perimétricas señaladas en la documentación técnica presentada por el administrado, se tiene 8,328.824 metros cuadrados del área bruta, con acceso por la Av. César Vallejo.

- DE LA ZONIFICACIÓN

Según la Ordenanza N° 1025-MML, que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de El Agustino y Santa Anita que Forman Parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, el terreno materia de solicitud está calificada con zonificación: Residencial de Densidad Media (RDM) y Zona de Comercio Zonal (CZ), en área de Tratamiento Normativo I.

Que, al respecto, la Habilitación Urbana de Oficio, se plantea con cinco (5) Manzanas y cincuenta (50) lotes de vivienda, que describen un área bruta de 8,328.824 metros cuadrados, con acceso por la Av. César Vallejo, con lotes normativos de acuerdo a su zonificación.

Que, asimismo, mediante el mencionado Informe se aclara que el Sub lote N° 2, se ubica frente a la Avenida César Vallejo donde su sección vial se encuentra definido según Plano de Trazado y Localización.

Que, al respecto, visto el Plano de Trazado y Lotización - PTL-02 presentado por el administrado, se grafica una sección vial de la Av. César Vallejo con 18.00 metros lineales, con pistas y veredas debidamente construidas y vías internas de secciones variables, entrando por la Calle Brisas del Oeste de sección 7.50 a 12.50 metros lineales, Calle Brisas del Norte de sección variable de 4,30 a 10,30 metros lineales; Calle Brisas del Este de sección variable de 9.00 a 13.00 metros lineales; Calle Brisas del Sur

de sección variable de 6.00 a 8.00 metros lineales, con pistas y veredas debidamente pavimentadas;

Que, de la inspección ocular, de fecha 22 de mayo de 2024, se constató que el alineamiento con los lotes colindantes al Sub lote N° 2 (Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima), es continuo no existiendo desfase en el alineamiento, por lo que el lindero matriz corresponde a las viviendas existentes, en consecuencia, no se tiene afectación con otras propiedades o vías;

Que, respecto al cuadro general de áreas, el administrado ha cumplido con indicar en el Plano de Trazado y Lotización N° PTL-02, las siguientes áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS (m ²)	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
ÁREA BRUTA DE TERRENO	8,328.824
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA	6,140.590
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VÍAS	2,188.234

Que, aunado a ello se solicita se incorpore en la presente Resolución la Valorización de las Obras de Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima:

- VALORIZACIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA

- PROPIETARIOS: Asociación de Vivienda las Brisas de Sevima
- DISTRITO: El Agustino
- PROVINCIA: Lima
- DEPARTAMENTO: Lima

CUADRO DE VALORES				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	UNITARIO	CANTIDAD	PARCIAL (S/.)
Valorización de obras eléctricas	unidad	8,869.41	50.00	443,470.50
Valorización de obras de agua potable	unidad	8,018.26	50.00	400,913.00
Valorización de Obras de Alcantarillado	unidad	2,891.50	50.00	144,575.00
Valorización de Obras de Pista	m ²	123.23	1364.78	168,181.84
Valorización de obras de vereda	m ²	117.95	617.25	72,804.64
TOTAL				1'229,944.98

VALORIZACIÓN TOTAL DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADAS ASCIENDE A LA SUMA DE S/.'229,944.98 (UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 98/100)

Que, por lo anteriormente expuesto, al amparo del artículo 41 y 42 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el predio se encuentra inscrito en la Partida N° 44337215, del Registro de Propiedad Inmueble con 7,628.883 del área, el cual forma parte del Sub lote N° 2 (Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima) del Distrito de El Agustino, sin embargo, conforme a lo señalado en la Memoria Descriptiva, se solicita rectificación de área a 8,328.824 m² y medidas perimétricas del lindero por el frente, (Lado Sur), de una línea quebrada de cuatro tramos de 51.92 ml, 18.01 ml, 7.33ml y 24.33 ml, respectivamente, haciendo un total de 101.59 ml; por el lado izquierdo (Lado Oeste) de una línea recta de 92.25ml; por el lado posterior (Lado Norte) de una línea recta de 81.86ml; por el lado derecho (Lado Este) de una línea recta de 89.01 ml; por corresponder a la consolidación física, la cual se encuentra acorde al literal i) del artículo 42 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA;

Que, la titularidad registral del predio materia del análisis corresponde a la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima quienes vienen siendo representados por su presidente el señor Alejandro Aguilar Ludeña;

Que, el predio materia de evaluación de acuerdo a la inspección ocular realizada, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificaciones de uno a cinco pisos, destinada a vivienda la cual cuenta con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, asimismo pistas y veredas debidamente pavimentadas;

Que, el pueblo cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas, conforme al plano de localización, obrante en la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, cabe señalar que la selección vial con frente a la Av. César Vallejo tiene una sección vial de 18.00 metros lineales acorde a la sección vial normativa, conforme se indica en el plano de lotización;

Que, por lo expuesto, el predio constituido por el Sub lote N° 2, con frente y acceso por la Av. César Vallejo, distrito de El Agustino, cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio junto a la rectificación de áreas y linderos, de conformidad a lo establecido en los artículos 41° y 42° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificaciones, asimismo, se remite los siguientes planos para su aprobación:

- Plano de Ubicación y Localización U-01
- Plano Perimétrico PP-01 Y PP-02
- Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico
- Plano de Trazado y Lotización PTL-01 y PRL02
- Memoria Descriptiva del plano de trazado y lotización
- Plano de Alturas de Edificación PA-01

Que, mediante Informe N° 172-2024-GDUR-MDEA, de fecha 27 de junio del 2024, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, se deriva todo lo actuado a la Gerencia Municipal, solicitando la opinión de la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil para la continuación del Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio solicitado, correspondiente al lote materia de consulta, considerando que el predio reúne las condiciones para que sea declarado habilitado de oficio cumpliendo con lo establecido en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su modificatoria Ley N° 29898;

Que, mediante el Informe Legal N° 0436-2024-OGAJ-MDEA, de fecha 03 de julio de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, emite opinión FAVORABLE a la expedición de una Resolución de la Gerencia de Desarrollo Urbano que resuelva la Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación de Vivienda las Brisas de SEVIMA del distrito de El Agustino;

Que, mediante el Informe Ampliatorio N° 223-2024-GDUR-MDEA de fecha 22 de agosto de 2024, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, se deriva todo lo actuado a la Gerencia Municipal, solicitando la opinión de la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil respecto a la posibilidad de la emisión del acto resolutorio teniendo en consideración la rectificación de área y linderos;

Que, mediante el Informe Legal N° 514-2024-OGAJ-MDEA, de fecha 26 de agosto de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, emite opinión FAVORABLE a la expedición de una Resolución de la Gerencia de Desarrollo Urbano que resuelva la Habilitación Urbana de Oficio con rectificación de linderos y áreas de la Asociación de Vivienda las Brisas de SEVIMA del distrito de El Agustino;

Que, de conformidad con el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y su modificatoria, Decreto Legislativo N° 1426; Ley N° 29898, Ley que establece el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio; Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificaciones, así como el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General;

RESUELVE:

Artículo Primero.- APROBAR Y SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN de la rectificación del Área de 7,628.883 metros cuadrados al Área de 8,328.824 metros cuadrados, del predio constituido por el Sub Lote N° 2, con acceso por la Avenida César Vallejo, en el Distrito de El Agustino: Correspondiendo los Linderos y Medidas Perimétricas que constan en el Plano Perimétrico PP-02 y Memoria Descriptiva, de acuerdo a los fundamentos vertidos en los considerandos de esta Resolución.

Artículo Segundo.- DECLARAR LA HABILITACION URBANA DE OFICIO con rectificación de linderos y áreas del predio constituido por el Sub Lote N° 2, con acceso por la Avenida César Vallejo, del Distrito de El Agustino con un Área de 8,328.824 metros cuadrados, predio inscrito en la Partida N° 44337215 del Registro de la Propiedad Inmueble, cuyo titular Registral es la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima.

Artículo Tercero.- APROBAR el Plano de Ubicación y Localización U-01, Plano Perimétrico PP-02, Plano de Trazado y Lotización PTL-02, Plano de Alturas Existentes PA-01 y Memoria descriptiva; los cuales forman parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Cuarto.- APROBAR el cuadro general de Áreas de la presenta Habilitación Urbana de Oficio, conforme el detalle siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS (m ²)	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
ÁREA BRUTA DE TERRENO	8,328.824
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA	6,140.590
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VÍAS	2,188.234

Artículo Quinto.- SOLICITAR la inscripción registral en la Partida N° 44337215 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral - Sede Lima, el CAMBIO DE RUSTICO A URBANO, del predio constituido por el Sub Lote N° 2, con acceso por la Avenida César Vallejo, del Distrito de El Agustino, a cargo de la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima.

Artículo Sexto.- DETERMINAR que la Asociación de Vivienda Las Brisas de Sevima, al término de la inscripción de la presente Resolución en la Partida N° 44337215 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, deberá remitir un ejemplar de la mencionada inscripción a la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, para que actualice el registro Catastral del predio como urbano.

Artículo Séptimo.- REMITIR a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, un ejemplar de la presente Resolución y una copia certificada de los planos aprobados para su conocimiento, conforme a Ley.

Artículo Octavo.- NOTIFICAR la presente Resolución al presidente de la Asociación de Vivienda Las Brisas de SEVIMA, en el domicilio consignado en la solicitud Av. César Vallejo N° 121, Mz. A, Lote 7

Artículo Noveno.- DISPONER la remisión de un ejemplar de la presente Resolución a la Oficina de Tecnología de la Información para que la publique en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de El Agustino (www.munielagustino.gob.pe).

Artículo Décimo.- REMITIR los presentes actuados administrativos a la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas para que dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo sexto de la presente Resolución y para el registro del predio materia de la presente declaración de Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano en el Catastro de la Municipalidad Distrital de El Agustino, comunicando de ello a la Subgerencia de Control Urbano.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

JUAN GUILLERMO CABEZAS LLANGE
Gerente de Desarrollo Urbano