



# Resolución Viceministerial

N° 014-2018-VIVIENDA-VMVU

Lima, 31 JUL. 2018

## VISTO:

El Recurso de Reconsideración interpuesto por el Promotor Crea Consultores y Constructores S.A.C, representada por el señor Omar David Tataje Okamoto, en contra del Acuerdo N° 11-S013-2018 del Comité de Registro de Proyecto (Expediente N° 00050508-2018-E), que declara improcedente la Solicitud de Registro del Proyecto "MULTIFAMILIAR SOL DE PUCCHUN 2", y;

## CONSIDERANDO:

Que, mediante Solicitud de Registro de Proyectos de fecha 11 de abril de 2018, el Promotor Crea Consultores y Constructores S.A.C, representado por el señor Omar David Tataje Okamoto, en adelante el impugnante, solicita se registre el proyecto de dos (02) VIS, denominado "MULTIFAMILIAR SOL DE PUCCHUN 2", ubicado en el Centro Poblado Pucchun – Mz F' - Lote 5, Zona C, distrito de Mariscal Cáceres, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, en el marco del Programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva - AVN;

Que, mediante Acuerdo N° 11-S013-2018 de fecha 24 de mayo de 2018, el Comité de Registro de Proyectos denegó la solicitud de registro señalada en el considerando precedente, al declararla improcedente, por cuanto de la documentación presentada se advierte que la unidad inmobiliaria no está constituida por una superficie de terreno para uso urbano, es decir que cuenta con pistas, veredas, sistema de abastecimiento de agua, desagüe y energía eléctrica y que haya sido sometida a un proceso administrativo para adquirir la condición de uso urbano. Dicho acuerdo fue comunicado al impugnante mediante Oficio N° 238-2018-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-CRP;

Que, mediante escrito recibido el 19 de junio de 2018 por la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el impugnante interpone Recurso de Reconsideración en contra de la decisión adoptada en el Acuerdo del Comité de Registro N° 11-S013-2018, solicitando una nueva revisión de Solicitud de Registro de Proyecto; por cuanto refiere que los predios donde se van a desarrollar los proyectos se encuentran en una superficie habilitada para uso urbano, es decir que cuenta con los servicios de agua, desagüe y alumbrado público; encontrándose en proceso las pistas y veredas;

Que, previo al pronunciamiento sobre el fondo del recurso de impugnación, corresponde determinar si éste ha sido presentado dentro del plazo legal previsto en la norma aplicable. Al respecto, se debe considerar que el impugnante fue notificado el 06 de junio de 2018, verificándose que el recurso de reconsideración fue presentado el



día 19 de junio de 2018, motivo por el cual queda establecido que el mismo ha sido presentado dentro del plazo de quince (15) días, dispuesto en el numeral 216.2 del artículo 216 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y modificatorias, en adelante TUO-LPAG, de aplicación supletoria en el presente caso;

Que, por otro lado, el artículo 217 del TUO-LPAG, establece que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En ese sentido, es menester señalar que en efecto el recurso ha sido presentado ante el mismo órgano que dictó el primer acto, en este caso ante el Comité de Registro de Proyectos, cumpliendo con el requisito formal (en dicho extremo). En lo relativo a la presentación de "nueva prueba", el impugnante adjunta la Resolución de Alcaldía N° 0072-2018-MCPP/A, emitida por el Alcalde del Centro Poblado de Pucchun de fecha 12 de junio de 2018, la cual indica que las zonas como: Asentamiento Humano Santa Rosa de la Curva – Pucchun y en el Centro Poblado Pucchun – Zona C, cuenta con los servicios de agua, luz, desagüe y alumbrado público; encontrándose en proceso pistas y veredas, documento que cumple con el requisito formal establecido en el precitado artículo 217 del TUO-LPAG, siendo necesario emitir un pronunciamiento sobre el fondo del asunto;



Que, sobre el fundamento del recurso de reconsideración, el impugnante señala que el predio donde se va a desarrollar el proyecto, se encuentran en una superficie habilitada para uso urbano, por lo que adjunta a su recurso la Resolución de Alcaldía N° 0072-2018-MCPP/A de fecha 12 de Junio del 2018, la misma que indica que las zonas como: Asentamiento Humano Santa Rosa de la Curva-Pucchún y en el Centro Poblado Pucchún - Zona C, cuenta con los servicios de agua, luz, desagüe y alumbrado público; encontrándose en proceso las pistas y veredas;

Que, al respecto el Reglamento Nacional de Edificación en su Norma G.040, define la Habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas por etapas en forma parcial, en forma simultánea con las obras de edificación y de forma progresiva con la ejecución de pistas y veredas;

Que, de la revisión de los documentos presentados por el impugnante, se advierte que el predio donde va a desarrollar el proyecto se encuentra inscrito en la Partida N° P06251748, Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, la cual evidencia que al ser un predio formalizado por COFOPRI, cuenta con Plano de Trazado y Lotización, más no una habilitación urbana;



## Resolución Viceministerial

Que, sobre el particular, mediante Oficio N° 814-2017-COFOPRI/SG de fecha 28.12.2017, el Secretario General (e) de COFOPRI, remite a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, el Informe N° 113-2017-COFOPRI/DND elaborado por la Dirección de Normalización y Desarrollo, el cual absuelve la consulta formulada, respecto si el plano de trazado y lotización que aprueba COFOPRI en los procesos de formalización de la propiedad, reemplaza las habilitaciones urbanas convencionales reguladas por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y cuál sería la condición y uso del suelo de aquellos predios sometidos a procesos de formalización de la propiedad posesiones informales;



Que, en relación a ello, el referido informe da cuenta del siguiente argumento técnico especializado:

“(…)

Respecto del contenido del Informe N° 242-2017-COFOPRI/OZLC citado en la consulta, el cual especifica en sus conclusiones que “... los planos de trazado y lotización de posesiones informales aprobados por COFOPRI en el marco de los procesos de formalización de la propiedad corresponden a un régimen jurídico especial y exclusivo que recoge la realidad física y el destino de los lotes para su incorporación formal al registro de predios; no implica un procedimiento de aprobación de habilitación urbana convencional por tanto no la reemplaza ...” se ajusta al análisis realizado previamente, en relación a que los planos de trazado y lotización plasman la realidad física existente el cual se desarrolla durante las acciones de formalización integral.”

Que, a pesar que la Resolución de Alcaldía N° 0072-2018-MCPP/A, emitida por el Alcalde del Centro Poblado de Pucchun, la misma que indica que las zonas como: Asentamiento Humano Santa Rosa de la Curva-Pucchún y en el Centro Poblado Pucchún - Zona C, cuenta con los servicios de agua, luz, desagüe y alumbrado público; se advierte que dicho predio no ha sido sometido a un proceso administrativo de habilitación urbana convencional o de oficio; asimismo, la referida Resolución precisa que el proyecto de asfalto de calles y veredas se encuentra en proceso, lo que evidencia que el impugnante no ha acreditado fehacientemente que el predio tiene la condición de predio urbano;

Que, con relación al fundamento esgrimido por el impugnante respecto a que las pistas y veredas se encuentran en proceso, éste señala que el artículo 1° (Definiciones) de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece que: “ (...) el terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía



eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede contar con pistas y veredas”;

Que, en relación a ello, se evidencia que una de las características de un terreno urbano, es haber sido sometido a un proceso administrativo para adquirir esta condición, es decir que cuenta con la Resolución de Habilitación Urbana y su respectiva Recepción de Obras, siendo que las características de calzadas y aceras (pistas y veredas) serán definidas de acuerdo al tipo de habilitación urbana, de conformidad a lo establecido en la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. En ese orden de ideas, la Resolución Ministerial N° 170-2017-VIVIENDA y normas modificatorias, establece en el literal c), numeral 27.1.3 del artículo 27, que sólo se admitirán obras de habilitación urbana del tipo A, B, o C, previstas en el artículo 11 del capítulo II de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones;

Que, habiendo analizado el fondo del recurso de reconsideración, se concluye que los fundamentos esgrimidos por el impugnante, no enervan ni modifican el criterio establecido en el Acuerdo N° 11-S013-2018 de fecha 24 de mayo de 2018, el mismo que ha sido notificado al impugnante mediante Oficio N° 238-2018-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-CRP, motivo por el cual el recurso de reconsideración deviene en infundado;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Reconsideración interpuesto por el Promotor Crea Consultores y Constructores S.A.C, contra el Acuerdo N° 11-S013-2018 de fecha 24 de mayo de 2018, notificado al impugnante mediante Oficio N° 238-2018-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-CRP, que declara improcedente la solicitud de registro del proyecto “MULTIFAMILIAR SOL DE PUCCHUN 2”.

**Artículo 2.-** Notificar copia fedateada de la presente Resolución al impugnante para los fines de Ley.

**Regístrese y comuníquese**

  
.....  
**Jorge Arévalo Sánchez**  
Viceministro de Vivienda y Urbanismo  
Ministerio de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento