

SUBGERENCIA DE RENOVACION URBANA-GDU

VISTOS:

El Expediente N° 93689-2020 presentado por CORPORACION INMOBILIARIA FAIRFIELD S.A.C, representado por el Gerente General el Señor MANUEL ENRIQUE AÑAZGGO MOREANO, quien solicita se levante la Calidad de Finca Ruinosa, Tugurizada e Inhabitable el inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650 - Cercado de Lima, el Informe Técnico N° 48-2020-MML/GDU-SRU-DT-RDE de la División Técnica de esta Subgerencia, el Dictamen N° 044-2020-MML emitido por la "Comisión Técnica Multisectorial para la Declaración y Levantamiento de la Condición de Inhabitabilidad de Inmuebles en el Cercado de Lima"; el informe N° D000029-2021-MML-GAJ de la Gerencia de Asuntos Jurídicos y así como el Informe Técnico de Profesionales N° 08-2021-MML-GDU-SRU-DL-AAAO de la División Legal de la Subgerencia de Renovación Urbana, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza 2082-MML, que aprueba los "Procedimientos para la identificación, calificación, declaración y levantamiento de la condición de inhabitabilidad de los inmuebles en el Cercado de Lima", dispone en el artículo 4 que la declaración de inhabitabilidad de inmuebles en el ámbito del Cercado de Lima; así como, el levantamiento de dicha condición, es de competencia de la Subgerencia de Renovación Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima; asimismo, el artículo 12 establece, que el propietario del inmueble podrá solicitar el levantamiento de la declaración de inhabitable total o parcial del mismo y para que se revierta la condición, deberá presentar: solicitud simple, pago de derecho de trámite y declaración jurada indicando tener la conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente a dicho inmueble, debidamente inscrita en la Oficina Registral de Lima;

Que, el artículo 5 de la Ordenanza citada precedentemente, dispone que es función de la "Comisión Técnica Multisectorial para la Declaración de Inhabitabilidad de Inmuebles en el Cercado de Lima", evaluar y dictaminar, con carácter vinculante, la procedencia o no de la declaración total o parcial de Inhabitabilidad de inmuebles ubicados en el Cercado de Lima, así como dictaminar el levantamiento de dicha condición;

Que, la Ordenanza 2208-MML, "Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Municipalidad Metropolitana de Lima", establece en el numeral 4 del artículo N° 92; que es función de la Subgerencia de Renovación Urbana: Identificar,

calificar y declarar inmuebles como inhabitables; así como, declarar el levantamiento de dicha condición, en el ámbito del Cercado de Lima;

Que, con fecha 03.08.2020 Corporación Inmobiliaria Fairfield S.A.C, representada por el Gerente General el Señor Manuel Enrique Añazggo Moreano, solicita se levante la Calidad de Finca Ruinosa, Tugurizada e Inhabitable el inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650 - Cercado de Lima; adjuntando entre otros, comprobante de pago por derecho de trámite, declaración jurada indicando que cuenta con Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación;

Que, según Resolución de Alcaldía N° 31624 de fecha 10.10.2001 y Resolución de Alcaldía N° 3781 de fecha 23.10.1997, declaran como Finca Ruinosa, Tugurizada e Inhabitable, el inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650, Cercado de Lima, por constituir peligro para la vida de sus ocupantes y por las malas condiciones de Inhabitabilidad;

Que, la División Técnica de esta Subgerencia, a través del Informe Técnico N° 48-2020-MML/GDU-SRU-DT-RDE, señala que realizada la inspección ocular al inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650 Cercado de Lima, ha verificado que la edificación materia de la Declaración de inhabitabilidad ha sido demolida en su totalidad (con conservación del balcón), existiendo actualmente una nueva edificación, con aproximadamente más de 10 años de antigüedad, de uso de Galería Comercial, de tres niveles, con muros de ladrillo, columnas, vigas de amarre y entre pisos de losas aligerada; por lo que; de lo señalado de la verificación técnica, el presente inmueble se encuentra en general buen estado de conservación. Finalmente señala la División Técnica, que la administrada ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el artículo 12° de la Ordenanza N° 2082-MML "Aprueba los Procedimientos para la Identificación, Calificación, Declaración y Levantamiento de la Condición de Inhabitabilidad de los Inmuebles en el Cercado de Lima;

Que, la Comisión Técnica Multisectorial para la Declaración y Levantamiento de la condición de Inhabitabilidad de Inmuebles en el Cercado de Lima, mediante Dictamen N° 044-2020-MML de fecha 26.11.2020, indica que de la evaluación realizada a la documentación presentada por la recurrente y lo señalado por la División Técnica a través del Informe N° 48-2020-MML-GDU-SRU-DT-RDE, la edificación antigua que sustentó la declaración de Finca Ruinosa Tugurizada e Inhabitable, no existe, al haber sido demolida en su totalidad, encontrándose una nueva edificación de uso de Galería Comercial, de tres niveles, construida por material noble, con muros de ladrillo, columnas, vigas de amarre y entre pisos de losa aligerada, la cual presenta en general buen estado de conservación; la Comisión recomienda que se declare procedente la solicitud de levantamiento de condición de inhabitabilidad del inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650 del Cercado de Lima;

Que, revisados los actuados administrativos, se advierte que la administrada adjunta a su solicitud, algunos asientos de la Partida N°49017679 del cual se aprecia que el inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650 - Cercado de Lima, cuenta con Declaratoria de Fábrica al amparo de la Ley 27157, "Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común";

Que, la Ordenanza N° 2082 y el TUPA de la Municipalidad Metropolitana de Lima, contemplan como uno de los requisitos la presentación de Declaración Jurada indicando tener la conformidad de obra y Declaratoria de Edificación correspondiente a dichos inmuebles, debidamente inscrita en la Oficina Registral de Lima; y en el presente caso la recurrente cuenta con Declaratoria de Fabrica inscrita en los Registros Públicos al amparo de la Ley N° 27157 y no con conformidad de obra, razón por la cual, la Subgerencia de Renovación Urbana a través del Informe N° 066-2020-MML-GDU-SRU, formula la consulta legal a la Gerencia de Asuntos Jurídicos, respecto a la atención de la solicitud presentada;

Que, la Gerencia de Asuntos Jurídicos a través del Informe D000029-2021-MML-GAJ señala que, de acuerdo a la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, la Autoridad Administrativa, no debe dejar de resolver las cuestiones planteadas por los administrados por falencias de las normas y, corresponde a la Subgerencia de Renovación Urbana atender tales cuestiones planteadas por los administrados, aplicando supletoriamente las disposiciones de la Ordenanza N° 2082 y modificatorias en lo que resulta aplicable al levantamiento de la condición de inhabilitabilidad en base a la regularización contemplada en la Ley N° 27157 "Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común";

Que, en el presente caso la recurrente cuenta con Declaratoria de Fábrica inscrita en la Partida N° 49017679 de la SUNARP, al amparo de la Ley 27157 "Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común", la cual se encuentra vigente a la fecha y permite regularizar las edificaciones realizadas sin licencia de Edificación y sin Conformidad de Obra;

Que, se debe señalar además, que la administrada realizó la demolición total del inmueble, conservando solo el Balcón, conforme obra en el asiento B0002 de la Partida N° 49017679, existiendo actualmente una nueva edificación de uso de Galería Comercial de tres niveles, de acuerdo a lo verificado en el Informe Técnico N° 48-2020-MML/GDU-SRU-DT-RDE; es por ello que al ser demolida la edificación que contenía malas condiciones de inhabilitabilidad y construida una nueva edificación, se da por superada la situación que origino la declaración como Finca Ruinosa, Tugurizada e Inhabitable;

Que, la División Legal de la Subgerencia de Renovación Urbana a través del Informe Técnico de Profesionales N°08-2021-MML-GDU-SRU-DL-AAAO, indica que, teniendo en consideración los alcances del Informe Técnico N° 48-2020-MML/GDU-SRU-DT-RDE, el Dictamen N° 044-2020-MML de la "Comisión Técnica Multisectorial para la Declaración y Levantamiento de la Condición de Inhabitabilidad de Inmuebles en el Cercado de Lima"; el Informe N° D000029-2021-MML-GAJ de la Gerencia de Asuntos Jurídicos, así como lo dispuesto por la Ordenanza N° 2082, resulta viable la solicitud presentada por Corporación Inmobiliaria Fairfield S.A.C, de Levantamiento de la Condición de Inhabitabilidad del inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650 Cercado de Lima;

Estando a lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, Ordenanza 2082-MML "Procedimientos para la identificación, calificación, declaración y levantamiento de la condición de inhabitabilidad de los inmuebles en el Cercado de Lima" y Ordenanza N° 2208 "Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Metropolitana de Lima";

Con la visto bueno del Jefe de la División Técnica y Jefa de la División Legal de la Subgerencia de Renovación Urbana.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE la solicitud presentada por **CORPORACION INMOBILIARIA FAIRFIELD S.A.C, DE LEVANTAMIENTO DE CONDICIÓN DE FINCA RUINOSA, TUGURIZADA E INHABITABLE**, del inmueble ubicado en Jr. Puno N° 650, Cercado de Lima.

ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente Resolución a Corporación Inmobiliaria Fairfield S.A.C, en Jr. Puno N° 650, Cercado de Lima.

ARTICULO TERCERO.- Poner en conocimiento, la presente Resolución a la Gerencia de Fiscalización y Control, con el objeto de que procedan a efectuar el levantamiento de las medidas correctivas o de carácter provisional.

ARTÍCULO CUARTO.- Poner en conocimiento, la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Económico, a fin que tenga en cuenta el levantamiento de condición de inhabitable del inmueble, en los procedimientos administrativos a su cargo.

ARTÍCULO QUINTO.- Poner en conocimiento, la presente Resolución a la Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, para las acciones de su competencia.

ARTÍCULO SÉXTO.- Poner en conocimiento, la presente Resolución a la Subgerencia de Autorizaciones Urbanas, a fin que tenga en cuenta el

levantamiento de condición de inhabitable del inmueble, en los procedimientos administrativos a su cargo.

ARTÍCULO SEPTIMO.- Poner en conocimiento, la presente Resolución al Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima - PROLIMA, para conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO OCTAVO.- Poner en conocimiento, la presente Resolución al Instituto Catastral de Lima, en el marco de las acciones de administración del catastro municipal del Cercado de Lima.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Documento firmado digitalmente

HORACIO FERNANDO ANTONIO HASSAN CORNEJO ROSALES

SUBGERENTE

SUBGERENCIA DE RENOVACION URBANA-GDU

HCR/msm

cc.: cc.: