



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 2013/MM

Miraflores, 30 SET. 2013

EL ALCALDE DE MIRAFLORES;

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo establecido en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia. De igual modo, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la autonomía que la Carta Magna establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según la Ordenanza N° 387/MM se constituye y regula las Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el distrito de Miraflores; asimismo, con la Ordenanza N° 401/MM se emiten las disposiciones que regulan la aplicación de la Ordenanza N° 387/MM, desarrollándose entre otros aspectos el procedimiento para acogerse a los beneficios que dichos dispositivos establecen. En ese sentido, con las ordenanzas referidas se busca orientar la composición arquitectónica de las edificaciones, proteger la arquitectura de valor representativo, preservando los predios que constituyen patrimonio cultural o aquellos que no siéndolo poseen un valor urbanístico en su conjunto;

Que, a través del Expediente N° 4356-2013 ingresado el 06 de junio de 2013, doña Edith Lillian Cannock Zuleta de Aste, solicita acogerse a las disposiciones establecidas por las citadas ordenanzas, con relación al predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores;

Que, conforme se aprecia en el Expediente N° 4356-2013 y de acuerdo a la verificación realizada por la unidad orgánica competente, la recurrente ha cumplido con acompañar los requisitos exigidos para la emisión del Certificado de Derechos Edificatorios, al que se hace referencia en el artículo 6 y demás aplicables de la Ordenanza N° 401/MM, conforme se corrobora del denominado Informe Legal N° 156-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de junio de 2013, emitido en la Subgerencia de Catastro;

Que, en virtud de lo expresado se programaron las inspecciones a las que se hace mención en el artículo 4 de la Ordenanza N° 401/MM; posteriormente, se emitió el Informe Técnico N° 1406-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 03 de setiembre de 2013, que obra en el folio veintiuno (21) de los actuados, mediante el cual se efectúa el diagnóstico del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores, que contiene el pronunciamiento sobre las áreas o zonas del predio con valor urbanístico que deberán mantenerse intangibles, el estado de conservación de las mismas, las recomendaciones a considerar para las obras a realizarse y los derechos edificatorios a transferir;

Que, en mérito de lo indicado y acorde a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza N° 401/MM, la Subgerencia de Catastro emitió la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013, que declara procedente la solicitud presentada por la administrada, entre otros aspectos; correspondiendo por ello emitir el decreto de alcaldía en cumplimiento de lo señalado en el artículo 18 de la ordenanza citada, a fin que constituya el documento con el que se dispone la limitación o restricción





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

de demoler, ampliar y/o remodelar el predio ubicado en Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores; de conformidad con lo resuelto en el artículo cuarto de la referida resolución, con la finalidad que el decreto de alcaldía a emitirse y demás actos vinculados sean inscritos en la Partida N° 47506093 del Registro de Predios de Lima;

Que, a mayor sustento, mediante Informe Legal N° 408-2013-GAJ-MM de fecha 20 de setiembre de 2013, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que atendiendo a los informes técnicos y demás documentación adjunta, es procedente emitir el decreto de alcaldía respectivo por encontrarse acorde a la normativa aplicable;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el artículo 20, numeral 6, y el artículo 42 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- Disponer que la propietaria del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores, debe ponerlo en valor y conservarlo conforme se establece en las recomendaciones comprendidas en los considerandos de la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013, la misma que como anexo forma parte integrante del presente decreto de alcaldía.

Artículo Segundo.- Establecer que la propietaria deberá cumplir las limitaciones y restricciones referidas a la demolición, ampliación y/o remodelación de las áreas intangibles del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, conforme se establece en los considerandos de la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013.

Artículo Tercero.- Precisar que en concordancia con lo resuelto en el Artículo Cuarto de la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM, la propietaria del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F deberá inscribir en Registros Públicos el derecho al que se hace referencia en la Segunda Disposición Transitoria y Final de la Ordenanza N° 401/MM, a partir de lo cual corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente entregar el Certificado de Derechos Edificatorios respectivo.

Artículo Cuarto.- Encargar a la Secretaría General la publicación del presente decreto de alcaldía en el Diario Oficial El Peruano, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional su publicación en el Portal Institucional (www.miraflores.gob.pe) así como del anexo que contiene, en la misma fecha de publicación oficial. Asimismo, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Subgerencia de Catastro el cumplimiento del presente dispositivo, de acuerdo a sus competencias.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese y cúmplase.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

ROXANA CALDERÓN CHAVEZ
Secretaría General



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

Jorge Muñoz Wells
Alcalde



Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

Miraflores, 09 de septiembre de 2013

RESOLUCION DE SUBGERENCIA N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM

EL SUBGERENTE DEL ÁREA DE CATASTRO:

VISTA, la solicitud de Certificado de Derechos Edificatorios, presentada mediante Expediente N° 2013-4356 por la copropietaria del inmueble Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE**, ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 F, distrito de Miraflores, para acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, que Constituye y Regula Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el Distrito de Miraflores y;

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 06 de junio de 2013 Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE**, presentó la solicitud para acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, para lo cual adjuntó los siguientes documentos:

- Solicitud debidamente llenada con firma legalizada notarialmente de todos los copropietarios (Anexo N° 1),
- Copias simples del Documento Nacional de Identidad de todos los copropietarios,
- Partida registral actualizada del predio materia de la presente Resolución,
- Declaratoria de edificación inscrita en los Registros Públicos y Conformidad de Obra;

Que, conforme lo establece el Artículo 3° de la Ordenanza N° 401/MM, que establece disposiciones de aplicación de la Ordenanza N° 387/MM, que Constituye y Regula Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el Distrito de Miraflores, son requisitos para el inicio del trámite para acogerse a la referida Ordenanza N°387/MM los siguientes: 1) Solicitud debidamente llenada con firma legalizada por Notario Público de todos los propietarios y/o sus representantes debidamente acreditados. (Anexo N° 1); 2) Copia simple del Documento Nacional de Identidad, o Carné de Extranjería de ser el caso; 3) Partida registral actualizada y completa del predio con una antigüedad no mayor de tres (03) meses y/o documentos que acrediten la propiedad del predio; 4) Poder por Escritura Pública (solo para el caso de representación de él o los propietarios); y 5) Declaratoria de Edificación inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o Conformidad de Obra, de no existir descripción de la edificación en Planos y/o Memoria Descriptiva, se deberá de presentar una Declaración Jurada manifestando tal situación;

Que, de la revisión de los documentos presentados por la administrada, se desprende que los interesados han cumplido con la presentación de los requisitos exigidos por el Artículo 3° de la Ordenanza N° 401/MM;

Que, mediante Informe Legal N° 156-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de junio de 2013, el mismo que obra en el folio 12 del expediente N° 4356-2013, el Asesor Legal de la Subgerencia de Catastro se pronunció con relación al cumplimiento de la presentación de los documentos

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores

Directo: 617-7558





**Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro**

requeridos para acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, determinando que cumple con dichos requisitos procediendo a derivar todo lo actuado a la arquitecta de la Subgerencia de Catastro con la finalidad de que ésta evalúe y programe la primera inspección ocular a fin de que determine si cumple con los requisitos técnicos a fin de que los interesados puedan acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM y su respectivo Reglamento contenido en la Ordenanza N° 401/MM;

Que, mediante Informe Técnico N° 1406-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 03 de septiembre de 2013, el mismo que obra en el folio 21 del expediente N° 4356-2013, la arquitecta Sandra Salles especialista en restauración de la Subgerencia de Catastro, habiendo realizado la inspección en el inmueble ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 F - Miraflores; la profesional señala que las áreas o zonas del predio que deberán mantenerse intangibles son:

- De acuerdo a la evaluación realizada se ha podido identificar como zonas intangibles con valor urbanístico y arquitectónico a la totalidad del inmueble que comprende: casona, patio y jardines.

Observaciones:

- Según Datos de Registros Públicos los linderos de la casa son los siguientes: diez metros setenta centímetros de frente por once metros cincuenta y cinco centímetros de fondo.
- Se ha encontrado una diferencia entre los datos de área construida que está declarado en Registros Públicos con los datos de levantamientos tomados en las visitas de inspección preliminar de la casona.

	1er PISO	2do PISO	3er PISO	TOTAL
REGISTROS PUBLICOS	91.75 M2	88.00 M2	-----	179.75 M2
IMPUESTO PREDIAL	96.65M2	75.85 M2	16.69 M2	189.19 m2
LEVANTAMIENTO VISITA PRELIMINAR	104.57 M2	79.03 M2	19.64	203.54 M2

Al respecto, la profesional indica en su informe que con relación al estado de conservación del inmueble se puede determinar lo siguiente:

ESTADO DE CONSERVACION

- a) Datos Técnicos



DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558



MUNICIPALIDAD DE
MIRAFLORES

Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

- b) Intervenciones Anteriores
- c) Patologías
- d) Conclusiones
- e) Recomendaciones

a) Datos Técnicos

- La casa es parte del conjunto de viviendas que conforman la Quinta Bustos, es de estilo ecléctico, fue terminada de construir en 1933, no se ha podido determinar en quien recae la autoría del diseño, lo que se sabe es que la empresa encargada de construirla fue la compañía española Jimeno Hermanos y Compañía.
- La casa tiene tres niveles, en el primero se encuentra un hall de recepción, salita, comedor, cocina, patio de servicio, baño de servicio, depósito y una habitación que anteriormente era el garaje con acceso directo a un baño de visita. Se accede al segundo nivel mediante una escalera de madera y otra de servicio. En el segundo nivel encontramos un hall de distribución, tres dormitorios, un baño completo y una escalera de acceso a la azotea. En el tercer nivel encontramos dos habitaciones.
- El material con el que está construida es el ladrillo, los techos son en general de concreto y ladrillo hueco, los revestimientos de yeso y cemento. Los acabados de los pisos son madera, cerámico, cemento y alfombra.

b) Intervenciones Anteriores

- Se retiró una puerta metálica que daba acceso al jardín lateral desde el exterior.
- Se construyó un muro de ladrillo para clausurar el acceso desde el exterior hacia el jardín lateral.
- Se levantó el nivel del suelo del jardín por medio de una mezcla de cemento, hasta llevarlo al mismo nivel de la primera planta de la casa.
- Se colocó una escalera metálica de caracol que da acceso a lo que era el garaje con la habitación del segundo nivel.
- Se hicieron las siguientes modificaciones en el baño principal: Se cambia tina por ducha, se construye dos tabiques y se retira el bidet.
- El cuarto de servicio que se encuentra debajo del baño principal tiene las tuberías colgadas y expuestas.
- Se coloca un tanque de agua en la mitad de la azotea sin ningún tipo de base para distribuir en la losa la carga puntual que está ejerciendo.
- Se coloca una puerta de madera en el acceso de la escalera al hall del segundo nivel.
- Se hace un cerramiento con carpintería de madera y vidrios de los vanos de la galería en el segundo nivel.
- Elevación de la altura en fachada lateral del parapeto original.

c) Patologías

Fachadas (Referencia Ficha N°02)

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558





Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

- Suciedad por depósito y suciedad por lavado diferencial en la mayoría de los paramentos murarios.
- Humedad de capilaridad en muros del ingreso secundario, paredes con presencia de moho y eflorescencias.
- Proceso de corrosión en carpintería metálica.
- Craquelamiento de pintura y desprendimiento de la misma
- Presencia de organismos xilófagos en la carpintería de madera.
- Manchas de resina en las paredes y puertas debido al contacto con raíces aéreas de las plantas.
- Ladrillo de protección (pasteleros) de los parapetos en mal estado (porosos), manchas de cemento en muros a causa de una mala colocación de los mismos.
- Agrietamiento de esquinas del vano de la puerta del garaje.
- Erosión de zócalo en muros del ingreso principal.
- Fisuración, suciedad por depósito y cambio de colorimetría de peldaños en la zona de ingreso de la casa.
- Agrietamiento y pérdida volumétrica de vigueta cemento (pérgolas – zona de ingreso).
- Presencia de grieta importante en muro medianero en la azotea(dos casas que comparten la medianera)
- Fisura a todo lo largo de la fachada lateral que da hacia el patio interior, causada posiblemente por la elevación de la altura del parapeto original.

Planta 1ER NIVEL (Referencia Ficha N°03)

- Carpintería de madera (ventanas y puertas) con xilófagos, suciedad por depósito, y en algunas ventanas se aprecia presencia de hongos de pudrición.
- Presencia de xilófagos en piezas de madera de la escalera.
- Fisuras en techo de doble altura. (Zona escalera principal).
- Cambio de colorimetría en los tablones de madera del piso, posiblemente este atacado por un tipo de hongo de la madera en los ambientes 04, 03.
- Presencia de eflorescencias en la parte inferior del muro del ambiente 03.
- Soplado en muro, ambiente 04.
- Presencia de humedad por capilaridad en los zócalos en el patio de servicio, también se aprecia en los muros que conforman el pasadizo de ingreso secundario: humedad por capilaridad, eflorescencias, moho y desprendimiento de revestimiento.
- Conexiones de instalaciones eléctricas en mal estado.
- Tuberías colgadas y expuestas al exterior, presencia de resanes y humedades por filtración en el techo del ambiente 08.

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558





Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

- Humedad por capilaridad en la parte inferior de los muros del ambiente 10.

Planta 2DO NIVEL (Referencia Ficha N°04)

- Presencia de suciedad por lavado diferencial, fisuras y desprendimiento de pintura en las paredes del patio interior.
- Cables de instalaciones eléctricas y teléfono colgando a lo largo del muro de la fachada que da al patio interior.
- Carpintería de madera en mal estado (ataque de organismos xilófagos, craquelamiento de pintura y desprendimiento de la misma, pérdida de volumetría de piezas de madera en el ambiente 20).
- Piso cerámico con manchas de humedad y suciedad por depósito en el ambiente 15.
- Manchas de humedad por filtración y resanes en el techo del ambiente 16.
- Cambios en la carpintería de madera de la galería, se adiciona una puerta y se cierra los balcones con vidrio en el ambiente 16.
- Fisura y soplado de revestimiento en techo en el ambiente 19.
- Se elimina la tina y se construye dos tabiques que forman la ducha y un armario, se puede apreciar el techo con manchas de humedad por filtración, fisuras y resanes en el ambiente 20.
- Presencia de humedad en la escalera de madera, produciendo un cambio de colorimetría en el material.
- Presencia de humedad en el muro de la escalera que da acceso a la azotea, se puede apreciar una grieta importante que va atravesando muros contiguos que tiene su origen en el exterior (azotea) y se comparte con la fachada de la casa colindante.

Planta AZOTEA (Referencia Ficha N°05)

- Cabeza de muros de parapetos no protegidas (ladrillo pastelero muy desgastado y poroso).
- Carga puntual generada por tanque elevado y presencia de humedad alrededor del mismo.
- Grietas en piso de cemento pulido en el ambiente 23, alguna de ellas aparentemente atraviesan la losa ya que se puede observar desde el techo del ambiente 20: fisuras, manchas de humedad y resanes en el techo. Existe también una mala fijación de la cobertura (calamina) trayendo como consecuencia humedad en las cabezas de muro.
- Presencia de xilófagos en la carpintería de madera (puertas, ventanas).
- Escalera metálica con un proceso de degradación por corrosión avanzado.
- Escalera de concreto, presencia de humedad, hongos y fisuras.
- Zona de humedad accidental en el piso de ladrillo pastelero, posiblemente por el riego de las plantas en los maceteros en el ambiente 21.
- Ambiente 22, utilizado como depósito, presenta grietas en el encuentro de muro y techo, observándose filtraciones de humedad en las paredes, también afectan a los tabloncillos de

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558





MUNICIPALIDAD DE
MIRAFLORES

Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

madera del piso, que presentan ataque de organismos xilófagos y cambio de coloración posiblemente de un hongo de pudrición de la madera.

- Fisuras horizontales en la fachada lateral a lo largo del parapeto, debido posiblemente a que levantaron posteriormente la altura del mismo.
- Grieta importante que es compartida por la casa estudiada y la casa colindante, esta atraviesa varios elementos murarios contiguos en el exterior hasta ingresar al interior de la casa mediante una grieta en diagonal que termina en el inicio de la escalera de acceso a la azotea.
- Se aprecia un flechado de la losa encima del ambiente 19.
- No tiene sistema de canaletas (evacuación de aguas de lluvia).

d) Conclusiones

El estudio que se realizó nos lleva a concluir que el inmueble se encuentra en estado regular de conservación, no se ha hecho una gran labor de mantenimiento, las intervenciones que se han realizado han sido más actuaciones aisladas generadas posiblemente por el cambio de uso de la vivienda.

Con referencia a las partes más deterioradas de la casona (muros que definen ingreso secundario, ambiente 8, 20, 23, flechado en la cobertura del ambiente 19, grieta en muro medianero); el profesional encargado de la puesta en valor tendría que evaluar de forma más detallada el grado de deterioro de la estructura, mediante catas exploratorias y análisis de cargas.

Las actuaciones que tendría que tomar en cuenta el profesional de la restauración son las siguientes:

- Estudios preliminares para la elaboración y desarrollo del proyecto en puesta en valor.
- Catas exploratorias en elementos estructurales comprometidos.
- Refuerzo y consolidación estructural
- Protección de parapetos en azotea y construcción de canaletas para evacuación de aguas.
- Tratamiento de humedades ascendentes, sales y eflorescencias.
- Instalaciones sanitarias y eléctricas de acuerdo a normas de seguridad vigentes.
- Restauración de carpintería de madera y metálica originales.
- Consolidación y de ser caso reintegración de cornisas y molduras.
- Restauración fachada

Observaciones

- Se recomienda restaurar el Jardín Lateral de la casa, así como devolver la concepción original de la galería balcón en el segundo nivel, restituyendo su balaustrada original y eliminando la puerta que da acceso a la escalera de madera principal.

Así mismo, la profesional recomendó se realicen las siguientes obras de restauración:

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558





Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

RECOMENDACIONES

Los criterios que debería tener al momento de la elaboración del proyecto de puesta en valor son:

- e.1) Criterio de Intervención del Proyecto.
- e.2) Criterio de Intervención Paisajística.
- e.3) Criterio de Intervención de la Iluminación.

e.1) Criterio de Intervención del Proyecto

- El criterio básico y primordial que se tomará en consideración a la hora de plantear el proyecto de puesta en valor es la intervención mínima necesaria como una manera de preservar el original.
- La intervención sobre la estabilidad de la casona es imprescindible, su conservación no es posible sin una consolidación estructural.
- El nuevo uso, las necesidades del proyecto, el grado de deterioro nos darán en gran medida los niveles de intervención del inmueble con valor monumental.
- La inserción de elementos arquitectónicos contemporáneos se someterá a las características formales y especiales del conjunto, esto no significa que se deba copiar ni que compitan expresivamente con los originales, estos nuevos elementos deberán ser neutros y explícitamente diferenciados.
- Para asegurar la reversibilidad de la intervención todos los nuevos elementos podrán ser removidos sin afectar al original.

e.2) Criterio de Intervención Paisajística

- En términos generales se aplicará el criterio de la mínima intervención necesaria, como una manera de preservar los elementos originales.

e.3) Criterio de Intervención de la Iluminación.

- La fachada recibirá iluminación que permita el realce de los volúmenes, colores y texturas y además que garantiza niveles de iluminación adecuados para la seguridad y conservación del inmueble.
- Como objetivo general se establece la intención de "separar" los equipos de iluminación de la arquitectura logrando que desaparezcan del campo visual quedando solo la luz y la arquitectura (sistema de iluminación ausente).
Los equipos tendrán un diseño muy neutro y de alta eficiencia energética.

Finalmente, la profesional establece en su informe, que los derechos edificatorios a transferir son:

DETERMINACION DE LOS DERECHOS EDIFICATORIOS

Los Derechos Edificatorios se determinan de la siguiente manera:

- Se debe determinar el área edificable máxima por piso, para lo cual se restará el área del predio el área libre mínima normativa correspondiente.
- Para el caso de predios con zonificación comercial, no se descontará el área libre para la determinación de los derechos edificatorios.

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558





**Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro**

- Se determinará el área máxima edificable del predio, para lo cual se multiplicara el área edificable máxima por piso antes calculada por el número de pisos correspondiente a la altura normativa del eje vial o sector urbano donde se encuentre el predio.
- Finalmente se determinará el área correspondiente a los derechos edificatorios que se reconocerán, restando al área máxima edificable del predio antes calculada, el área construida del predio, el área construida del predio que ha sido verificada en la inspección técnica preliminar. Para el caso de una unidad dentro de una quinta, en lugar del área del lote se considerara el área del terreno de propiedad exclusiva de dicha unidad.

Fórmula para el cálculo del derecho edificatorio:

T: Área del Predio

$$B = T - L$$

H: Altura máxima

(Área máxima edificable por piso)

L: Área Libre

$$A = B \times H$$

C: Área Construida

(Área máxima edificable por predio)

A: Área Máxima edificable por predio

$$D = A - C$$

B: Área Máxima edificable por piso

(Derechos Edificatorios)

D: Derecho Edificatorio

Datos

$$T = 123.585 \text{ m}^2$$

$$H = 10 \text{ pisos}$$

$$L = 0 \text{ m}^2$$

$$C = 203.54 \text{ m}^2$$

$$B = 123.58 \text{ m}^2 - 0$$

$$B = 123.58 \text{ m}^2$$

DERECHO EDIFICATORIO (D) = A - C $1235.8 \text{ m}^2 - 203.54 \text{ m}^2 = \mathbf{1032.26 \text{ m}^2}$

$$A = 123.58 \text{ m}^2 \times 10$$

$$A = 1235.8 \text{ m}^2$$

Que, estando a lo expuesto se desprende que la solicitante ha cumplido con las disposiciones de la Ordenanza N° 401/MM, por lo que corresponde declararse PROCEDENTE lo solicitado por Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE;**

Que, mediante Decreto de Alcaldía se deberá disponer la imposición de una carga o afectación al predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 F – Miraflores, con la cual se garantice la conservación y mantenimiento del mismo;

Que, por los fundamentos mencionados y en uso de las facultades conferidas por el artículo 6° de la Ordenanza N° 401/MM;

DAM/laa

Av. José A. Larco N° 400 – Piso 3 – Miraflores
Directo: 617-7558





Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Subgerencia de Catastro

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **PROCEDENTE** lo solicitado por Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE**, mediante Expediente N° 4356-2013, en el cual manifiestan su voluntad de acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387-MM y su respectivo Reglamento.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPÓNGASE, que el área del predio que deberá de mantenerse intangible es la totalidad del mismo.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER, que Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE**, deberá de realizar la Puesta en Valor del inmueble ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 F – Miraflores, conforme se establece en la parte considerativa de las recomendaciones de la presente resolución.

ARTICULO CUARTO.- SOLICITAR, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, proyecte el Decreto de Alcaldía adjuntando la presente resolución con la finalidad de que sean inscritos en la Partida Electrónica N° **47506093** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; emitiendo posteriormente el respectivo Certificado de Derechos Edificatorios.

ARTICULO QUINTO.- DISPÓNGASE, que los Derechos Edificatorios a favor de Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE**, son **1032.26m2** los cuales deberán de constar en el Certificado de Derechos Edificatorios.

ARTICULO SEXTO.- NOTIFICAR, la presente resolución a Doña **EDITH LILLIAN CANNOCK ZULETA DE ASTE**, en la dirección consignada por ésta en su solicitud.

ARTICULO SÉTIMO.- Sobre la presente resolución se pueden interponer los recursos impugnatorios regulados en los artículos 208 y 209 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo en General.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

DAVID FERNANDO ALBUJAR MESTA
Subgerente de Catastro

provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia. De igual modo, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la autonomía que la Carta Magna establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según la Ordenanza N° 387/MM se constituye y regula las Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el distrito de Miraflores; asimismo, con la Ordenanza N° 401/MM se emiten las disposiciones que regulan la aplicación de la Ordenanza N° 387/MM, desarrollándose entre otros aspectos el procedimiento para acogerse a los beneficios que dichos dispositivos establecen. En ese sentido, con las ordenanzas referidas se busca orientar la composición arquitectónica de las edificaciones, proteger la arquitectura de valor representativo, preservando los predios que constituyen patrimonio cultural o aquellos que no siéndolo poseen un valor urbanístico en su conjunto;

Que, a través del Expediente N° 4355-2013 ingresado el 06 de junio de 2013, doña Alicia Andrea Cannock Zuleta de Bazo, solicita acogerse a las disposiciones establecidas por las citadas ordenanzas, con relación al predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562, Miraflores;

Que, conforme se aprecia en el Expediente N° 4355-2013 y de acuerdo a la verificación realizada por la unidad orgánica competente, la recurrente ha cumplido con acompañar los requisitos exigidos para la emisión del Certificado de Derechos Edificatorios, al que se hace referencia en el artículo 6 y demás aplicables de la Ordenanza N° 401/MM, conforme se corrobora del denominado Informe Legal N° 155-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de junio de 2013, emitido en la Subgerencia de Catastro;

Que, en virtud de lo expresado se programaron las inspecciones a las que se hace mención en el artículo 4 de la Ordenanza N° 401/MM; posteriormente, se emitió el Informe Técnico N° 1445-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013, que obra en el folio veintisiete (27) de los actuados, mediante el cual se efectúa el diagnóstico del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562, Miraflores, que contiene el pronunciamiento sobre las áreas o zonas del predio con valor urbanístico que deberán mantenerse intangibles, el estado de conservación de las mismas, las recomendaciones a considerar para las obras a realizarse y los derechos edificatorios a transferir;

Que, en mérito de lo indicado y acorde a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza N° 401/MM, la Subgerencia de Catastro emitió la Resolución N° 102-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de setiembre de 2013, que declara procedente la solicitud presentada por la administrada, entre otros aspectos; correspondiendo por ello emitir el decreto de alcaldía en cumplimiento de lo señalado en el artículo 18 de la ordenanza citada, a fin que constituya el documento con el que se dispone la limitación o restricción de demoler, ampliar y/o remodelar el predio ubicado en Av. 28 de Julio N° 562, Miraflores; de conformidad con lo resuelto en el artículo cuarto de la referida resolución, con la finalidad que el decreto de alcaldía a emitirse y demás actos vinculados sean inscritos en la Partida N° 46891937 del Registro de Predios de Lima;

Que, a mayor sustento, mediante Informe Legal N° 407-2013-GAJ-MM de fecha 20 de setiembre de 2013, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que atendiendo a los informes técnicos y demás documentación adjunta, es procedente emitir el decreto de alcaldía respectivo por encontrarse acorde a la normativa aplicable;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el artículo 20, numeral 6, y el artículo 42 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- Disponer que la propietaria del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562, Miraflores, debe ponerlo en valor y conservarlo conforme se establece en las recomendaciones comprendidas en los considerandos de la Resolución N° 102-2013-

SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de setiembre de 2013, la misma que como anexo forma parte integrante del presente decreto de alcaldía.

Artículo Segundo.- Establecer que la propietaria deberá cumplir las limitaciones y restricciones referidas a la demolición, ampliación y/o remodelación de las áreas intangibles del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562, conforme se establece en los considerandos de la Resolución N° 102-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de setiembre de 2013.

Artículo Tercero.- Precisar que en concordancia con lo resuelto en el Artículo Cuarto de la Resolución N° 102-2013-SGCA-GDUMA/MM, la propietaria del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 deberá inscribir en Registros Públicos el derecho al que se hace referencia en la Segunda Disposición Transitoria y Final de la Ordenanza N° 401/MM, a partir de lo cual corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente entregar el Certificado de Derechos Edificatorios respectivo.

Artículo Cuarto.- Encargar a la Secretaría General la publicación del presente decreto de alcaldía en el Diario Oficial El Peruano, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional su publicación en el Portal Institucional (www.miraflores.gob.pe) así como del anexo que contiene, en la misma fecha de publicación oficial. Asimismo, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Subgerencia de Catastro el cumplimiento del presente dispositivo, de acuerdo a sus competencias.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese y cúmplase.

JORGE MUÑOZ WELLS
Alcalde

995538-1

DECRETO DE ALCALDÍA
N° 009-2013/MM

Miraflores, 30 de setiembre de 2013.

EL ALCALDE DE MIRAFLORES

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo establecido en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia. De igual modo, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la autonomía que la Carta Magna establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según la Ordenanza N° 387/MM se constituye y regula las Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el distrito de Miraflores; asimismo, con la Ordenanza N° 401/MM se emiten las disposiciones que regulan la aplicación de la Ordenanza N° 387/MM, desarrollándose entre otros aspectos el procedimiento para acogerse a los beneficios que dichos dispositivos establecen. En ese sentido, con las ordenanzas referidas se busca orientar la composición arquitectónica de las edificaciones, proteger la arquitectura de valor representativo, preservando los predios que constituyen patrimonio cultural o aquellos que no siéndolo poseen un valor urbanístico en su conjunto;

Que, a través del Expediente N° 4356-2013 ingresado el 06 de junio de 2013, doña Edith Lillian Cannock Zuleta de Aste, solicita acogerse a las disposiciones establecidas por las citadas ordenanzas, con relación al predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores;

Que, conforme se aprecia en el Expediente N° 4356-2013 y de acuerdo a la verificación realizada por la unidad orgánica competente, la recurrente ha cumplido con acompañar los requisitos exigidos para la emisión del Certificado de Derechos Edificatorios, al que se hace referencia en el artículo 6 y demás aplicables de la Ordenanza N° 401/MM, conforme se corrobora

del denominado Informe Legal N° 156-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 10 de junio de 2013, emitido en la Subgerencia de Catastro;

Que, en virtud de lo expresado se programaron las inspecciones a las que se hace mención en el artículo 4 de la Ordenanza N° 401/MM; posteriormente, se emitió el Informe Técnico N° 1406-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 03 de setiembre de 2013, que obra en el folio veintiuno (21) de los actuados, mediante el cual se efectúa el diagnóstico del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores, que contiene el pronunciamiento sobre las áreas o zonas del predio con valor urbanístico que deberán mantenerse intangibles, el estado de conservación de las mismas, las recomendaciones a considerar para las obras a realizarse y los derechos edificatorios a transferir;

Que, en mérito de lo indicado y acorde a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza N° 401/MM, la Subgerencia de Catastro emitió la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013, que declara procedente la solicitud presentada por la administrada, entre otros aspectos; correspondiendo por ello emitir el decreto de alcaldía en cumplimiento de lo señalado en el artículo 18 de la ordenanza citada, a fin que constituya el documento con el que se dispone la limitación o restricción de demoler, ampliar y/o remodelar el predio ubicado en Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores; de conformidad con lo resuelto en el artículo cuarto de la referida resolución, con la finalidad que el decreto de alcaldía a emitirse y demás actos vinculados sean inscritos en la Partida N° 47506093 del Registro de Predios de Lima;

Que, a mayor sustento, mediante Informe Legal N° 408-2013-GAJ-MM de fecha 20 de setiembre de 2013, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que atendiendo a los informes técnicos y demás documentación adjunta, es procedente emitir el decreto de alcaldía respectivo por encontrarse acorde a la normativa aplicable;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el artículo 20, numeral 6, y el artículo 42 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- Disponer que la propietaria del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, Miraflores, debe ponerlo en valor y conservarlo conforme se establece en las recomendaciones comprendidas en los considerandos de la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013, la misma que como anexo forma parte integrante del presente decreto de alcaldía.

Artículo Segundo.- Establecer que la propietaria deberá cumplir las limitaciones y restricciones referidas a la demolición, ampliación y/o remodelación de las áreas intangibles del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F, conforme se establece en los considerandos de la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM de fecha 09 de setiembre de 2013.

Artículo Tercero.- Precisar que en concordancia con lo resuelto en el Artículo Cuarto de la Resolución N° 101-2013-SGCA-GDUMA/MM, la propietaria del predio ubicado en la Av. 28 de Julio N° 562 - F deberá inscribir en Registros Públicos el derecho al que se hace referencia en la Segunda Disposición Transitoria y Final de la Ordenanza N° 401/MM, a partir de lo cual corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente entregar el Certificado de Derechos Edificatorios respectivo.

Artículo Cuarto.- Encargar a la Secretaría General la publicación del presente decreto de alcaldía en el Diario Oficial El Peruano, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional su publicación en el Portal Institucional (www.miraflores.gob.pe) así como del anexo que contiene, en la misma fecha de publicación oficial. Asimismo, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Subgerencia de Catastro el cumplimiento del presente dispositivo, de acuerdo a sus competencias.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese y cúmplase.

JORGE MUÑOZ WELLS
Alcalde

995539-1

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE PORRES

Prorrogan plazo de presentación de la Declaración Jurada Masiva en diversos sectores del distrito

DECRETO DE ALCALDÍA
N° 018-2013/MDSMP

San Martín de Porres, 30 de setiembre del 2013.

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES

VISTO: El Informe N° 051-2013-GAT/MDSMP de la Gerencia de Administración Tributaria, sobre prórroga de plazo para la presentación de la Declaración Jurada Masiva; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 348-MDSMP (27 AGOSTO.2013), publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 31 AGOSTO.2013, se estableció la obligación de todo propietario y de poseedor de predios (cuya propiedad no ha podido ser determinada) ubicados en la jurisdicción del Distrito de San Martín de Porres, de presentar la Declaración Jurada Masiva del Impuesto Predial, la cual servirá para actualizar la información y las características de construcción de los predios y realizar la determinación de la obligación tributaria.

Que, mediante el Informe de Visto, la Gerencia de Administración Tributaria indica la necesidad de establecer mecanismos que ofrezcan facilidades a los contribuyentes para que puedan cumplir con sus obligaciones tributarias, por lo que debe de considerarse la prórroga de los plazos establecidos la Ordenanza indicada, para la presentación de la Declaración Jurada Masiva en los sectores N° 1 San Diego y N° 2 Naranjal y Mesa Redonda, a fin de beneficiar al máximo de contribuyentes;

Que, la Tercera Disposición Final faculta al Señor Alcalde, entre otras acciones, a prorrogar la vigencia de la Ordenanza N° 348-MDSMP, para lo cual se emitirá el respectivo decreto de alcaldía;

De conformidad con los artículos 20°, inciso 6); 39 y 42 de la Ley N° 27972 - Orgánica de Municipalidades, así como la Tercera Disposición Final de la Ordenanza N° 348-MDSMP;

DECRETA:

Artículo Primero.- PRORROGAR hasta el 31.OCTUBRE.2013 el plazo de presentación de la Declaración Jurada Masiva en los sectores N° 1 San Diego y N° 2 Naranjal y Mesa Redonda; por los motivos expuestos en la parte considerativa del presente decreto.

Artículo Segundo.- ENCARGAR el cumplimiento del presente acto administrativo a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración Tributaria, Gerencia de Participación Ciudadana, Gerencia de Seguridad Ciudadana y Gerencia de Administración y Finanzas, así como a las Subgerencias respectivas; y su publicación a la Secretaría General.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

FREDDY S. TERNERO CORRALES
Alcalde

996182-1

MUNICIPALIDAD DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO

Aprueban la constitución y el Estatuto de la Mancomunidad Municipal de "Lima Sur"

ORDENANZA N° 169/MVMT

Villa María del Triunfo, 22 de agosto del 2013