



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0443

Ate; 17 DIC. 2020

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE;

VISTO; el Documento N° 68097-2019 y Anexo N° 1129-2020 de la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda.; el Informe N° 023-2020, N° 062-2020-MDA/GIU-GRND y N° 129-2020-MDA/GIU-SGHUE de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; el Informe N° 697-2020-MDA/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Proveído N° 384-2020-MDA/GM de la Gerencia Municipal; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece 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, actos administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante Documento N° 68097-2019, la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda. representada por el señor Valerio Raúl Yucra Mamani, solicita que se promueva el trámite de habilitación urbana de oficio de su propiedad a fin de que la municipalidad, apruebe la misma en las condiciones que físicamente se encuentra de acuerdo a lo regulado en la Ordenanza N° 223-MDA, modificada por la Ordenanza N° 292-MDA, de fecha 23.03.2012;

Que, el área técnica de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, mediante el Informe N° 023-2020-MDA/GIU-GRND, señala en relación a la habilitación urbana de oficio del inmueble donde se desarrolla la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda., con un área de 23,327 m²., inscrito en la Partida N° 45141438 de la SUNARP, constituido por los lotes 8 y 9 de la Manzana B de la Habilitación Pre Urbana Barbadillo, ubicado en el Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima;

Que, en el análisis respectivo de la normativa que da paso a la posibilidad de declarar la Habilitación Urbana de Oficio, se determinan los requisitos para su declaración en el art. 44° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, al respecto señala:

- a) Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico; señala que revisado la Ficha Registral N° 149874 y su continuación en Partida Electrónica N° 451414380 de la SUNARP; se ha observado que se encuentra inscrita la aprobación de proyectos de habilitación urbana del terreno de 23,327.00 m²., constituida en la acumulación de los lotes 8 y 9 de la Mz. B de la Urbanización Barbadillo, por lo que se incumple con la procedencia de habilitación urbana de oficio.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. En ese aspecto sí cumple con lo señalado.
- c) Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad respectiva. Realizada la inspección ocular en el predio, se constató que sí cumple con lo señalado.
- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso. Realizada la inspección ocular en el predio, no se advirtió acequias de regadío, ni servidumbres de redes eléctricas, así como tampoco colinda con río alguno.

Que, asimismo, en cuanto a las prohibiciones de inicio de Habilitaciones Urbanas de Oficio señaladas en el artículo 45° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, el referido Informe señala que:

- a) Revisado la Ficha Registral y su continuación en la Partida Electrónica N° 451414380 de la SUNARP; se encuentra inscrita la aprobación de proyectos de habilitación urbana del terreno de 23,327.00 m²., constituida en la acumulación de los lotes 8 y 9 de la Mz. B de la Urbanización Barbadillo, por lo que se encuentra inmerso dentro de las prohibiciones de inicio de habilitación urbana de oficio.
- b) Asimismo, se ha verificado que mediante Resolución de Subgerencia N° 454-2019-MDA/GIU-SGHUE, de fecha 04 de setiembre del 2019, se resuelve declarar el archivo definitivo de los procedimientos administrativos signados como Expedientes N° 31322-2004, 50536-2015 y Documento Simple N° 59216-2016 respecto a solicitud de aprobación de modificación del proyecto de habilitación urbana, revalidación de Licencia de habilitación urbana y de Aclaración de Área de Aporte al Ministerio de Educación.

En relación a los demás literales del artículo de prohibiciones, el pedido formulado no se encuentra inmerso. Finalmente, el Informe técnico concluye señalando que el predio materia de habilitación urbana se encuentra inmerso en causal de prohibición establecida en el artículo 45° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, debido a que cuenta con una habilitación urbana constituida en la acumulación de los lotes 8 y 9 de la Mz. B de la Urbanización Barbadillo, se encuentra inscrita en el Asiento B0001 de la Ficha registral N° 149874 y su continuación en la Partida Electrónica N° 451414380 de la SUNARP;



Que, mediante Carta N° 844-2020-MDA/GIU-SGHUE, de fecha 16 de febrero 2020, se comunica al Presidente de la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda., que su solicitud (Documento N° 68097-2019), es improcedente;



Que, mediante Anexo N° 1129-2020, la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda., presenta un escrito con la sumilla "absuelve observaciones", en el que indican que la habilitación urbana vigente a la que hace alusión y que se encuentra inscrita en el asiento B0001 de la Partida Electrónica N° 45141438, es la Resolución N° 268-97-MLM-DMDU de fecha 24 de octubre de 1997, rectificadas en un error material por Resolución N° 025-98MML-DMDU de fecha 04 de febrero de 1998, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobando los proyectos de habilitación urbana para uso de vivienda R-4 y para un Conjunto Residencial. Por lo que consideran que la Resolución N° 268-97-MLM-DMDU y su ratificatoria Resolución N° 025-98MML-DMDU se encuentra desfasada y obsoleta por no corresponder a los Planes Urbanos vigentes, cuya aprobación difiere sustancialmente de la condición física actual de su urbanización; motivo por el cual la Municipalidad de Ate deberá declarar la revocatoria de dichas resoluciones, existiendo una jurisprudencia de un caso similar, indicada en la Resolución de Alcaldía N° 620 de fecha 23 de agosto del 2016;

Que, mediante Informe N° 062-2020-MDA/GIU-SGHUE-GRND, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones absuelve el traslado del documento (Anexo N° 1120-2020), señalando que con Resolución N° 268-97-MLM-DMDU, se aprobó dentro de la urbanización un lote con un área de 2523.85 m², destinado a un conjunto residencial; sin embargo, con el transcurrir de los años, la cooperativa solicitante decidió modificar el diseño urbano creando 17 lotes de vivienda unifamiliar, así como una nueva vía local para acceder dichos lotes nuevos y que en la actualidad se encuentran totalmente consolidados; asimismo, los aportes reglamentarios de recreación pública y ministerio de educación se encuentran en un cerro empinado, por lo que dichas áreas no reúnen las condiciones técnicas para ser consideradas como aportes reglamentarios, quedando como área de reserva. Es por ello que indican que con la inspección ocular realizada por el área técnica, se pudo corroborar que existe modificaciones sustanciales en cuanto al diseño de la propuesta de lotización, como es el caso del mencionado conjunto residencial, por la existencia de 14 lotes de vivienda todos construidos bajo el sistema de albañilería confinada entre 1 a 4 pisos; asimismo, en las áreas destinadas como Parque N° 1 y Ministerio de educación se ubica un pequeño cerro que imposibilita actualmente realizar el desarrollo planteado en aquella habilitación urbana, aprobada mediante Resolución N° 268-97-MLM-DMDU. En ese sentido, el área técnica se ratifica en su opinión, señalando que el predio materia de pedido de habilitación urbana de oficio se encuentra inmerso en una causal de prohibición establecida en el artículo 45° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, debido a que cuenta con una habilitación urbana vigente, cuya aprobación de proyecto de habilitación urbana del terreno de 23,327.00 m², constituida en la acumulación de los lotes 8 y 9 de la Mz. B de la Urbanización Barbadillo, se encuentra inscrita en el Asiento B0001 de la Ficha registral N° 149874 y su continuación en la Partida Electrónica N° 451414380 de la SUNARP;

Que, mediante Informe N° 129-2020-MDA/GIU-SGHUE, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, remite los actuados, señalando que la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda., reitera pedido de habilitación urbana de oficio del predio antes señalado, adjuntando el informe precedente y solicitando pronunciamiento legal al respecto;

Que, mediante Informe N° 697-2020-MDA/GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que se observa que el predio materia del pedido de Habilitación Urbana de Oficio, en efecto se encuentra inmerso en la prohibición de inicio de Habilitación Urbana de Oficio a tenor del literal a) del artículo 45° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, toda vez que tiene aprobada una Habilitación Urbana, se encuentra inscrita en los Registros Públicos y la Partida Registral se encuentra vigente; por lo que estando al contenido del Informe N° 023-2020 y N° 062-2020-MDA/GIU-SGHUE-GRND, emitidos por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, opina que resulta **improcedente** el pedido formulado por la Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda., materia de los Documentos N° 68097-2019 y Anexo N° 1129-2020, debiéndose emitir la Resolución de Alcaldía correspondiente, en ese sentido;

Que, el inciso 3), 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 del 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 declaratorias de fábrica (...);"





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0443



Que, el artículo 24° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece respecto a Habilitaciones Urbanas de Oficio 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 los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana.*

La Habilitación Urbana de Oficio también puede ser impulsada por los propietarios de predios que figuren en el registro municipal como urbanos y se mantengan en los registros públicos como rústicos, aun cuando cuentan con obras y servicios similares a las áreas urbanas inmediatas. Los requisitos y condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

Que, asimismo, el artículo 45° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, establece sobre Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio:

45.1 El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

- a) Tiene una Resolución de Habilitación Urbana vigente.
- b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos.
- c) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes.
- d) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según la Ley de la materia.
- e) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- f) Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.
- g) Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico.
- h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o la integridad física de la población.
- i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del presente artículo.
- j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad.
- k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

45.2 En los casos previstos en los literales d), e), f), g) y h) del numeral precedente, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

45.3 Para el caso del literal i) del numeral 45.1 del presente artículo, se puede aprobar la habilitación urbana de oficio del área urbana consolidada, siempre que se independice de la partida matriz y el área desmembrada sin consolidación, no sea menor a una hectárea;

Que, debe señalarse además que el Registro (Registro Público) establece la titularidad y vigencia de los actos jurídicos que se inscriben, tal como lo dispone el artículo 2013° del Código Civil, sobre Principio de legitimación, dispone: "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes";

Que, mediante Provedo N° 384-2020-MDA/GM, la Gerencia Municipal indica se proyecte la Resolución de Alcaldía correspondiente;

ESTANDO A LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS EN LA PARTE CONSIDERATIVA, Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL ARTÍCULO 20°, NUMERAL 6) DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES LEY N° 27972; Y LA LEY N° 29898 Y N° 30494, LEYES QUE MODIFICAN LA LEY N° 29090 - LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SU REGLAMENTO APROBADO MEDIANTE DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO;

SE RESUELVE:





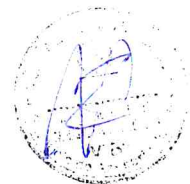
Artículo 1º.-

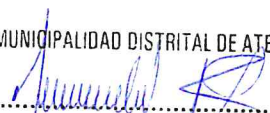
DECLARAR IMPROCEDENTE; el pedido formulado por el señor **Valerio Raúl Yucra Mamani** en representación de la **Cooperativa de Vivienda Pequeños Industriales y Comerciantes del Perú Ltda.**, respecto a **Habilitación Urbana de Oficio**, materia de los Documentos N° 68097-2019 y Anexo N° 1129-2020; en mérito a los considerandos antes expuestos.

Artículo 2º.-

ENCARGAR; el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Urbanismo, Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Gerencia de Administración Tributaria, y demás áreas pertinentes de esta Corporación Edil.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.




MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
Abog. MICHEL IVAN NINAHUANCA FLORES
SECRETARIO GENERAL (a)


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
Econ. EDDE CUELLAR ALEGRIA
ALCALDE

