



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN

1312

Gerencia de Desarrollo Urbano
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 044-2022-GDU/ML

Lurín, 31 de agosto de 2022

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 13335-2022 presentado por la Inmobiliaria Santa Luisa de Lurín SAC, con RUC N° 20605254137 debidamente representado por Joaquín Mantilla Huertas con DNI N° 44530592, donde solicita Habilitación Urbana de Oficio para el predio ubicado en el terreno denominado Zúñiga y Adobería Parcela 2 y UC N° 016303 terrenos denominados Zúñiga y Adobería Sector Comunidad de Lurín Valle Lurín Fundo Mendoza, distrito de Lurín, Informe N° 629 -2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, Informe Técnico N° 067-2022 /JLAA-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022 y el Informe N° 06-2022- JMCV- GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022; y

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y el Art. II del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, radicando esta autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y actos de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según el inciso 9 del artículo 4° de la Ley 29090, Ley de la Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, el artículo 24° de la Ley 29090, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426 (Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones) establece que las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana;

Que, en igual sentido el artículo 41.1 del Decreto Supremo N° 029-2019 que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones, señala que las municipalidades distritales, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano y con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles 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, conforme lo establece el artículo 44° del citado reglamento, la habilitación urbana de oficio procede siempre que se cumpla con las siguientes condiciones: "a) Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico. b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación es del 90% del total del área útil del predio matriz. 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. 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". Así también, de conformidad con el numeral 46.1 del artículo 46°, el expediente técnico elaborado por el órgano responsable debe contener como mínimo los siguientes documentos: "a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno. b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento. c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico: - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM. - Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM. - Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas. - Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes. - Memoria descriptiva. - Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz."





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN

Gerencia de Desarrollo Urbano "Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Que, mediante Informe Técnico N° 067-2022 /JLAA-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, se ha revisado y evaluado lo solicitado por la Inmobiliaria Santa Luisa de Lurín SAC, donde se plantea la habilitación urbana de oficio sobre dos predios denominados Zúñiga y Adobería Parcela 2 cuyo antecedente se encuentra inscrito en Partida Electrónica N°07020246 de los Registros Públicos de Lima y con UC N°016303 los terrenos denominados Zúñiga y Adobería Sector Comunidad de Lurín Valle Lurín Fundo Mendoza inscrito en Partida Electrónica N°12958784. Al respecto, se precisa que el predio inscrito en la Partida Electrónica N°07020246 se encuentra a favor de Inmobiliaria Santa Luisa de Lurín SAC y el predio inscrito en la Partida Electrónica N°12958784 tiene la titularidad registral a nombre de Enrique Francisco Espinosa Becerra, Cecilia Gabriela Van Oordt Fernandez, Julio Octavio Espinosa Becerra y Joseline Wong Wong, sin embargo, se presenta copia simple de la minuta de compraventa de los titulares registrales a favor de Inmobiliaria Santa Luisa de Lurín SAC, a fin de ser considerado el mejor derecho de propiedad; concluyendo que es conforme los documentos presentados por el administrado, constatándose que cumple con los supuestos de procedencia que establece el citado artículo 44 del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificaciones, determinando que es un predio que cuenta con inscripción registral, se encuentra en zona consolidada con servicios básicos instalados y en proceso de instalación, con consolidación general del 90% de acuerdo a los planos presentados, está definido el manzaneo y la lotización y, no se encuentra afectado por condiciones especiales; así también, indica expresamente que no se encuentra dentro de los supuestos de improcedencia que establece el artículo 45° del citado reglamento;

Que, mediante Informe N° 629 -2022-SGOPCHU-GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilidadaciones Urbanas (e), emite informe técnico favorable respecto del procedimiento de Habilidadación Urbana de Oficio sobre el terreno denominado Zúñiga y Adobería Parcela 2 cuyo antecedente se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°07020246 y UC N°016303 terrenos denominados Zúñiga y Adobería Sector Comunidad de Lurín Valle Lurín Fundo Mendoza cuyo antecedente se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°12958784, de conformidad con la documentación técnica sustentatoria los cuales son: i) Plano de ubicación y localización, ii) Plano perimétrico, iii) Plano catastral, iv) Plano de trazado y Lotización, v) Memoria descriptiva, vi) Padrón de asociados, vii) Copia Literal de Dominio e Informe Técnico

Que, mediante Informe N° 06-2022- JMCV- GDU/ML de fecha 26 de agosto de 2022, se emite informe legal favorable para la aprobación de la habilitación urbana de oficio, considerando lo indicado en el Informe Técnico N° 067-2022 /JLAA-SGOPCHU-GDU/ML, por lo que, se opina que debe aprobarse los planos que conforman el expediente y el cuadro de áreas de la habilitación urbana, precisando el área total, el área útil, el área de vías, las áreas excluidas de la habilitación urbana de oficio, debiendo disponer la inscripción registral del cambio de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilidadación Urbana de Oficio y que se detallan en los planos;

Que, por lo expuesto y conforme a las facultades conferidas en la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilidadaciones Urbanas y de Edificaciones, el numeral 6 del artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, numeral 34 del artículo 105° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de Lurín, aprobado por Ordenanza N° 427-2021/ML, que aprueba las funciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR APROBADA la Habilidadación Urbana de Oficio del predio ubicado en Zúñiga y Adobería Parcela 2 cuyo antecedente se encuentra inscrito en Partida Electrónica N°07020246 de los Registros Públicos de Lima y con UC N°016303 los terrenos denominados Zúñiga y Adobería Sector Comunidad de Lurín Valle Lurín Fundo Mendoza inscrito en Partida Electrónica N°12958784 del Registro de Personas Jurídicas de Lima con un área de 64,201.34 m², de propiedad de la Inmobiliaria Santa Luisa de Lurín SAC con RUC N° 20605254137, debidamente representado por Joaquín Mantilla Huertas con DNI N°44530592, de conformidad con los Informe N° 629 -2022-SGOPCHU-GDU/ML, Informe Técnico N° 067-2022 /JLAA-SGOPCHU-GDU/ML y los documentos técnicos sustentarios que forman parte integrante de la presente resolución, en consecuencia, calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad local y en mérito a los considerandos antes expuestos, asimismo, disponer la independización de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio, así como de las vías que lo conforman.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR; el Plano de Ubicación y localización, Plano perimétrico, Plano catastral, Plano de trazado y Lotización (manzaneo, lotización y vías) y su correspondiente Memoria descriptiva, que forman parte de la Habilidadación Urbana indicada en el artículo precedente. Asimismo, **APROBAR** el Cuadro General de Áreas según el siguiente detalle:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN

1310

Gerencia de Desarrollo Urbano
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA	64,201.34 m2.
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDAS	43,304.61 m2.
RECREACIÓN PÚBLICA	2,010.95 m2.
ÁREA EN COMPENSACIÓN	1,872.26 m2.
ÁREA DE VÍAS LOCALES	17,013.52 m2.
N° DE LOTES	291
MANZANAS	13

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER la inscripción registral de cambio de uso de rustico a urbano sobre los lotes que conforman el predio y que se encuentra inscrito como Rural, constituido por el predio ubicado en Zúñiga y Adobería Parcela 2 cuyo antecedente se encuentra inscrito en Partida Electrónica N°07020246 de los Registros Públicos de Lima y con UC N°016303 los terrenos denominados Zúñiga y Adobería Sector Comunidad de Lurín Valle Lurín Fundo Mendoza inscrito en Partida Electrónica N°12958784 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de propiedad de la Inmobiliaria Santa Luisa de Lurín SAC con RUC N° 20605254137, debidamente representado por Joaquín Mantilla Huertas con DNI N°44530592.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER la inscripción registral de la Habilitación Urbana de Oficio el predio ubicado en Zúñiga y Adobería Parcela 2 cuyo antecedente se encuentra inscrito en Partida Electrónica N°07020246 de los Registros Públicos de Lima y con UC N°016303 los terrenos denominados Zúñiga y Adobería Sector Comunidad de Lurín Valle Lurín Fundo Mendoza inscrito en Partida Electrónica N°12958784 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, previo cambio de uso de Rustico a Urbano de los lotes que lo conforman, de acuerdo con los planos aprobados en el artículo primero de la presente resolución.



ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER que la inscripción individual registral de los lotes de vivienda sea gestionada por el propietario registral del predio habilitado de oficio.

ARTÍCULO SEXTO. - REMITIR a la Municipalidad Metropolitana de Lima copia de la presente resolución emitida y planos respectivos que lo sustentan.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - ENCARGAR el cumplimiento de la presente Resolución a la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FABIOLA GERALDINE CASTILLO CÁCERES
GERENTE DE DESARROLLO URBANO