



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres (2018-2027)"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



## RESOLUCIÓN DE GERENCIA N.º 008-2024-GDU/MDL

Lurín, 26 de marzo de 2024

### EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN

#### VISTO:

La Resolución Gerencial N° 020-2023-GDU/ML de fecha 08 de setiembre de 2023, El expediente administrativo N°0005071-2024 de fecha 08 de marzo de 2024, presentando por el administrado José Luis Benítez Morales en calidad de presidente de la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" Santa Genoveva – Lurín, sobre la aclaración de la Esquela de observaciones N° de título 2023-03750972, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio del Agrupamiento Familiar Pasaje Unión del distrito de Lurín, el Informe Técnico N° 019-2024-GRAG-SOPCHU-GDU/MDL de fecha 19 de marzo de 2024, el Informe N° 0110-2024-SGOPCHU-GDU/MDL de fecha 20 de marzo de 2024, y;

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, señala que, los Órganos de Gobierno Local son las Municipalidades Provinciales y Distritales, las cuales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que, los Gobiernos Locales están sujetos a las leyes y disposiciones que de manera general y de conformidad con la Constitución Política regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público; así como a las normas técnicas referidas a los Sistemas Administrativos del Estado, que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio.

Que, mediante Resolución Gerencial N° 020-2023-GDU/ML de fecha 08 de setiembre de 2023, se aprobó la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" en el distrito de Lurín – provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N°11876475 de los Registros Públicos – Zona Registral N° IX Sede Lima, con Unidad Catastral N° 10839, Mz. G, Lote 4 del distrito de Lurín, con un área de 4,888.91 m<sup>2</sup> (0.488891 Ha), cuya propiedad tiene origen en un contrato privado de compraventa, suscrito por el titular registral, y los documentos sustentatorios que forman parte de la citada resolución.

Que, mediante expediente administrativo N°0005071-2024 de fecha 08 de marzo de 2024, el administrado José Luis Benítez Morales en calidad de presidente de la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" Santa Genoveva - Lurín, solicita la aclaración de la Esquela de observaciones N° de título 2023-03750972, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio del Agrupamiento Familiar Pasaje Unión del distrito de Lurín.

Que, los fundamentos que esgrime el administrado, es la Esquela de Observación con N° de Título 2023-03750972 de fecha 28 de diciembre de 2023, que a la letra señala :

“La Habilitación Urbana de Oficio – Partida N° 11876475

1. De la partida N° 11876475 del Registro de Predios consta que el área del inmueble es 4,921.00m<sup>2</sup>; sin embargo, de los documentos presentados, el área de habilitación urbana es 4,888.91m<sup>2</sup>, sin haber aprobado la rectificación de área. Aclarar.

2. Asimismo, deberá presentarse el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación notarial de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana. Subsanan. Artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

(...)

“Evaluación Técnica

2.1 Los planos presentados, hacen referencia a un polígono con un área de 4,888.9m<sup>2</sup>, ubicado según el usuario en el Pasaje Unión Unidad Catastral N° 10839 Mz. G Lote 4 en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

2.2 El plano perimétrico muestra cuadra de datos técnicos de coordenadas UTM Datum Wgs 84 (oficiales), las cuales desarrollan una poligonal con una forma, área perímetro totalmente diferente al graficado en el referido plano. Se recomienda verificar el vértice “D” del cuadro de datos técnicos.

2.3 Asimismo, se advierte que el plano de ubicación y localización, no grafica la distancia a esquina más próxima (Av. Antigua Panamericana Sur y Av. Mártir Olaya) al vértice a del polígono en consulta, que permita tener precisiones de su ubicación. Se recomienda verificar las medidas perimétricas del colindante inscrito en la Partida N° 11915481 (TA N° 348919 del 12.07.2006).

III. Conclusiones

3.1 Para realizar el estudio técnico adecuado, se requiere que el usuario verifique, aclare y/o corrija lo señalado en los numeral 2.2 y 2.3 del presente informe técnico, teniendo en cuenta los requisitos técnicos de los numerales 7.1.2 y 7.1.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR.”

(...)”

Que, el numeral 212.1 del artículo 212 del TUO de la Ley del procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, señala sobre la Rectificación y/o aclaración de errores lo siguiente: “Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión”.

Que, respecto a la potestad correctiva de la Administración Pública, el autor Fosthoff señaló que: “En términos generales parece que todo acto administrativo afectado de irregularidades debe ser declarado defectuoso. Pero hay irregularidades respecto de las cuales carecería de todo fundamento racional atribuirles un efecto sobre la eficacia jurídica<sup>1</sup>. (...)”.

Que, la doctrina es conforme en sostener que el error material atiende a un “error de transcripción”, un “error de mecanografía”, un “error de expresión”, en la “redacción del documento”, en otras palabras, un error atribuible no a la manifestación de la voluntad o razonamiento contenido en el acto, sino al soporte material que lo contiene. Esta corrección debe llevarse a cabo mediante una nueva actuación de material o de cálculo, esta corrección debe llevarse a cabo mediante una nueva actuación de la Administración, mediante una declaración formal de que ha incurrido en un error material y que la misma se va a corregir y no rehaciendo el mismo documento o resolución.

<sup>1</sup> FOSTHOFF, E. Tratado de Derecho Administrativo. Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1958

Que, mediante Informe Técnico N° 019-2024-GRAG-SOPCHU-GDU/MDL de fecha 19 de marzo de 2024, el personal técnico de la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas, informa al Subgerente de la citada área, respecto a las observaciones señaladas en el numeral 1, 2, 2.2 y 2.3 de la Esquela de Observaciones N° 2023-03750972 – Propiedad Inmueble (PI034) y la documentación técnica adjunta N° 005071-2024, lo siguiente:

- Se cumple con verificar y levantar la observación señalada en el numeral 1, correspondiente a la rectificación de área del inmueble inscrito en la Partida N° 11876475; que, al realizar la verificación y levantamiento de información en campo, el predio físicamente (área real) cuenta con un área de 4,888.91 m<sup>2</sup>, encerrados dentro de las siguientes medidas perimétricas:

- **POR EL FRENTE** : Colinda con Camino a la Fábrica de Explosivos (Av. Mártir Olaya), con una línea recta de un tramo que mide 50.00 ml.
- **POR LA DERECHA** : Colinda con la U.C. N° 10838 de propiedad de terceros, con una línea recta de un tramo que mide 110.80 ml.
- **POR LA IZQUIERDA** : Colinda con la U.C. N° 10840 de propiedad de terceros, con una línea recta de un tramo que mide 86.05 ml.
- **POR EL FONDO** : Colinda con la Av. Las Palmas, con una línea recta de un tramo que mide 55.80 ml.

Cabe indicar que, el área verificada en campo se encuentra dentro del cálculo de Tolerancias Catastrales – Registrales, según la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC; por lo que corresponde aplicar el Literal i) del Artículo 42 Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, a fin de que se incluya dentro del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio la rectificación de áreas y determinar las medidas perimétricas.

- De la observación señalada en el numeral 2, el Sr. José Luis Benítez Morales se encuentra gestionando el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación notarial de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana; el cual será incluido dentro del levantamiento de observaciones de la Esquela de Observaciones N° 2023-03750972 – Propiedad Inmueble (PI034).
- Se cumple con verificar y levantar la observación señalada en el numeral 2.2, correspondiente al vértice D del cuadro de datos técnicos de coordenadas UTM Datum WGS-84, graficados en el Plano Perimétrico – Lamina P-01, Plano de Trazado y Lotización – Lamina PTL-01 y Memoria Descriptiva.  
(...)

**DONDE DICE:**

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS (DATUM – WGS84)					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA (m.l.)	ÁNGULO INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A – B	50.00 ml.	91°17'56"	298,576.1003	8'640,234.9074
B	B – C	86.05 ml.	88°19'55"	298,582.8600	8'640,284.4484
C	C – D	55.80 ml.	118°00'27"	298,667.7453	8'640,270.3382
D	D – A	110.80 ml.	62°21'41"	298,685.5154	8'640,270.4434
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>302.65 ml.</b>	<b>359°59'59"</b>		

**DEBE DECIR:**

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS (DATUM – WGS84)					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA (m.l.)	ÁNGULO INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A – B	50.00 ml.	91°17'56"	298,576.1003	8'640,234.9074
B	B – C	86.05 ml.	88°19'55"	298,582.8600	8'640,284.4484
C	C – D	55.80 ml.	118°00'27"	298,667.7453	8'640,270.3382
D	D – A	110.80 ml.	62°21'41"	298,685.5154	8'640,217.4434
SUMA TOTAL	4	302.65 ml.	359°59'59"		



- Se cumple con verificar y levantar la observación señalada en el numeral 2.3, correspondiente al Plano de Ubicación y Localización – Lamina U-01, el cual se grafica la distancia a la esquina más próxima (Av. Antigua Panamericana Sur y Av. Martin Olaya) al vértice A del polígono el cual cuenta con una distancia de 76.65 ml., tomando como referencia las medidas perimétricas del colindante inscrito en la Partida N° 11915481 (TA N° 348919 del 12.07.2006).



Que, mediante Informe N° 0110-2024-SOPCHU-GDU/MDL de fecha 20 de marzo de 2024, el Subgerente de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas, remite a esta Gerencia, el Informe Técnico N° 019-2024-GRAG-SOPCHU-GDU/MDL de fecha 19 de marzo de 2024, concluyendo que, según lo indicado en el numeral 1, 2, 2.2 y 2.3 de la Esquela de Observaciones N° 2023-03750972 – Propiedad Inmueble (PI034) y la documentación técnica conformada por el Plano de Ubicación y Localización – Lamina U-01, Plano Perimétrico – Lamina P-01, Plano de Trazado y Lotización – Lamina PTL-01, Plano de Usos y Alturas de Viviendas – Lamina AL-01 y Memoria Descriptiva presentada por el Sr. José Luis Benítez Morales, las observaciones indicadas por la Oficina de Catastro de la SUNARP se encuentra subsanadas; y respecto a la observación N° 2 de la citada Esquela de observación, el señor José Luis Benítez Morales se encuentra gestionando el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación notarial de firmas que contengan la valorización de las obras de Habilitación Urbana, el cual será incluido dentro del levantamiento de observaciones en la Oficina de la SUNARP. Asimismo, recomienda remitir todos los actuados correspondientes al Expediente Administrativo N° 010323-2023 y Expediente Administrativo N° 005071-2024, a fin de emitir el acto resolutorio y la visación de la documentación técnica y continuar con el procedimiento administrativo ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.

Que, mediante Informe Legal N° 07-2024-GJCCH-GDU/MDL de fecha 26 de marzo de 2024, la Asesora Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, emite opinión favorable para admitir la solicitud promovida por el señor José Luis Benítez Morales en calidad de presidente de la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, presentado mediante Exp. N° 0005071-2024, debiendo subsanar las observaciones advertidas en la Esquela de observaciones N° de título 2023-03750972, Propiedad Inmueble (PI 034).

Que, por lo expuesto y en ejercicio de las facultades conferidas por el inciso 1 numeral 1.3 del artículo 73° y el inciso 3.6.1 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, así como lo dispuesto en la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones, Esquela de observaciones N° de título 2023-03750972 de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima, el numeral 212.1 del artículo 212 del TUO de la Ley del procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 y de conformidad a lo establecido en el inciso r) del artículo 57° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad de Lurín, aprobado por Ordenanza N° 483-2023-MDL.

## SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- ADMITIR**, la solicitud promovida por el señor José Luis Benítez Morales en calidad de presidente de la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" Santa Genoveva – Lurín, presentado mediante Exp. N° 0005071-2024, debiendo **ACLARARSE** la Resolución Gerencial N° 020-2023-GDU/ML de fecha 08 de setiembre de 2023, de acuerdo con los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente acto resolutivo, sobre la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" en el distrito de Lurín – provincia y departamento de Lima.

**ARTICULO SEGUNDO.- APROBAR** en vía de aclaración la Rectificación del Área de 4,921.00m<sup>2</sup> del predio ubicado en la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" en el distrito de Lurín – provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 11876475, al Área de 4,888.91 m<sup>2</sup>, encerrados dentro de las siguientes medidas perimétricas:

- **POR EL FRENTE** : Colinda con Camino a la Fábrica de Explosivos (Av. Mártir Olaya), con una línea recta de un tramo que mide 50.00 ml.
- **POR LA DERECHA** : Colinda con la U.C. N° 10838 de propiedad de terceros, con una línea recta de un tramo que mide 110.80 ml.
- **POR LA IZQUIERDA** : Colinda con la U.C. N° 10840 de propiedad de terceros, con una línea recta de un tramo que mide 86.05 ml.
- **POR EL FONDO** : Colinda con la Av. Las Palmas, con una línea recta de un tramo que mide 55.80 ml.

**ARTICULO TERCERO.- ACLARAR** el Artículo Segundo de la Resolución Gerencial N° 020-2023-GDU/ML de fecha 08 de setiembre de 2023, donde se aprueba el Plano de Ubicación y Localización, Plano Perimétrico, Plano de Trazado y Lotización y Memoria Descriptiva, que forma parte de la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" en el distrito de Lurín, y **SUSTITUIR**, por el nuevo Plano de Ubicación y Localización – Lamina U-O1, Plano Perimétrico – Lamina P-01, Plano de Trazado y Lotización – Lamina PTL-01 y Memoria Descriptiva, en el que se subsanan las observaciones advertidas en los numerales 2.2 y 2.3 de la Esquela de observaciones N° de título 2023-03750972, Propiedad Inmueble (PI 034), emitida por la SUNARP.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres (2018-2027)"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

**ARTICULO CUARTO.- RATIFICAR** el Artículo Segundo de la Resolución Gerencial N° 020-2023-GDU/ML de fecha 08 de setiembre de 2023, respecto de la aprobación de Plano Usos y Alturas de Vivienda, que forman parte de la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Agrupación Familiar "Pasaje Unión" en el distrito de Lurín – provincia y departamento de Lima.

**ARTICULO QUINTO.- RATIFICAR** en sus demás extremos las Resolución Gerencial N° 020-2023-GDU/ML de fecha 08 de setiembre de 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTICULO SEXTO.- NOTIFICAR** la presente resolución al administrado José Luis Benítez Morales y a la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas, para su conocimiento.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

