



## MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

### RESOLUCION SUBGERENCIAL N° 396 -2025-SGLH-GDU-MSS Documento Simple N° 221769-2025

Santiago de Surco, 30 abril del 2025

#### SUBGERENCIA DE LICENCIAS Y HABILITACION

#### VISTOS:

El Documento Simple N°221769-2025 de fecha 28 de abril del 2025, ingresado por el Sr. PERCY GREGORIO CHUQUICONDOR RETAMOZO, sobre procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio, respecto al terreno rústico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el distrito de Santiago de Surco, con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

#### CONSIDERANDO:

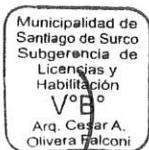
Que, de conformidad con lo normado en el numeral 1, literal 6, inciso 3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones específicas de las municipalidades distritales en materia de organización y funciones del espacio físico y uso del suelo, entre otras, las de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, el artículo 24° del TUO de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece 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 aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como 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, según el inciso 2 del artículo 41° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, "Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo";

Que, el inciso 1 del artículo 42° de la normativa precitada, prescribe que, la Municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio. Por lo que, el inciso i) del artículo 129° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Santiago de Surco, aprobada con Ordenanza N° 507-MSS, establece que la Subgerencia de Licencias y Habilitación es el área competente de evaluar e impulsar los procedimientos de habilitación urbana de oficio, correspondiéndole además promover la habilitación urbana de las áreas rústicas consolidadas;

Que, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 6 del artículo 86° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, se tiene que son deberes de las autoridades del procedimiento administrativo y de sus partícipes, resolver explícitamente todas las solicitudes administrativas, salvo en aquellos procedimientos de aprobación automática;





## MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

Que, con Documento Simple N°221769-2025 de fecha 28 de abril del 2025, el Sr. Percy Gregorio Chuquicondor Retamozo, solicita la realización del diagnóstico respecto a la viabilidad de la Habilitación Urbana de Oficio del Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N.º IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante el Informe N° 021-2025-YKCV del 29.04.2025, el profesional competente de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, señaló que del Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el sector II, en el distrito de Santiago de Surco, con Partida Electrónica N°15660976, indica que físicamente está dentro del área urbana consolidada con pistas, veredas, redes de agua e instalaciones eléctricas. Asimismo, con la documentación registral se constató que se encuentra en condición de rústica;

Que, del informe antes citado se desprende que en el terreno materia de habilitación urbana de oficio se verifica que del Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126 en el sector II, no se superpone con algún otro predio o urbanizaciones colindantes, la cual físicamente está dentro del área urbana consolidada con pistas, veredas, redes de agua e instalaciones eléctricas.

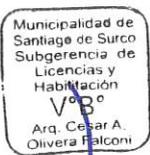
Que, en virtud de la inspección al terreno materia de habilitación urbana de oficio, se corroboró que se encuentra consolidado al 100% del total del área útil y cuenta con los servicios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y demás. De igual manera, se verificó que cuenta con una lotización y manzaneo definido, ejecución de vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial existente, y edificaciones de carácter residencial colindantes a áreas urbanas consolidadas, conforme se grafica en el Plano de Trazado y Lotización PTL-043-2025-SGLH-GDU-MSS;

Que, en cuanto a la lotización, se precisó un total de 1 lote distribuido en la manzana "F" asimismo, de conformidad con los antecedentes que constan en la Partida Registral N° 15660976 de la zona Registral N° IX, sede lima, oficina registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; se concluye que el terreno cuenta con los siguientes linderos:

Por el frente: Colinda con el área común (Pasadizo), con una línea recta de: 9.33ml  
Por la derecha: Colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de: 20.85 ml  
Por la izquierda: Colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de: 20.85 ml  
Por el fondo: Colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de: 9.54 ml

Que, de los actuados administrativos se coteja que el Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el sector II, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; está considerado dentro del Área de Tratamiento Normativo II y presenta zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, conforme lo establece la Ordenanza N°1076-MML. Asimismo, mediante la inspección ocular se verificó que el predio es de uso residencial;

Que, del Informe Técnico N° 021-2025-YKCV también se desprende que el terreno rustico denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el sector II, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, no se encuentra afecto por las condiciones especiales descritas en el artículo 45° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; razón por la cual, se concluye que cumple con las condiciones señaladas en el artículo 44° de la citada norma. Además, se precisa que, mediante Carta Circular N° 017-2025-SGLH-GDU-MSS de fecha 29 de Abril de 2025, se ha cumplido con notificar a los propietarios registrales y a los poseionarios acerca del presente procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio. Del mismo modo, se hizo mención que el predio no se encuentra sujeto a los aportes de Habilitación Urbana, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo, según lo dispone el inciso 2 del artículo 41° de la normativa ya citada;





## MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

Que, respecto a la documentación técnica que debe formar parte del expediente técnico, se conoce que se ha procedido a elaborar los planos y memoria descriptiva, los cuales se encuentran georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial, cumpliendo con lo establecido en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Reglamento; siendo los siguientes:

- Plano de Ubicación y Localización (PU-041-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Plano Perimétrico (PP-042-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Plano de Trazado y Lotización (PTL-043-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Plano Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones (PA-044-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Memorias descriptivas del Plano Perimétrico PP-042-2024-SGLH-GDU-MSS y Plano de Trazado y Lotización PTL-043-2024-SGLH-GDU-MSS.
- Padrón de los ocupantes de los lotes habilitados

Que, del Informe Legal N° 54-2025-JTI de fecha 29 de abril del 2025, emitido por el área legal de la Subgerencia de Licencia y Habilitación, el Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el sector II, distrito de Santiago de Surco con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; cumple con las condiciones necesarias para declarar la Habilitación Urbana de Oficio, las mismas que han sido establecidas por la normativa aplicable, siendo esta principalmente, la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. Por lo que, se considera viable el presente proyecto;



Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 79° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y en cumplimiento de las funciones de la Subgerencia de Licencias y Habilitación establecidas en la Ordenanza N° 507-MSS, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Santiago de Surco;

### RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO. - DECLARAR** la Habilitación Urbana de Oficio, del Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el sector II, con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y **DISPONER** su respectiva inscripción registral.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR** el área, linderos y medidas perimétricas correspondiente al predio para uso Residencial de Densidad Media "RDM", determinándose la conformidad con los planos PU-041-2025-SGLH-GDU-MSS, PP-042-2025-SGLH-GDU-MSS, PTL-043-2024-SGLH-GDU-MSS, PA-044-2025-SGLH-GDU-MSS, Memorias descriptivas del Plano Perimétrico PP-042-2025-SGLH-GDU-MSS y Plano de Trazado y Lotización PTL-043-2025-SGLH-GDU-MSS, que conforman el expediente técnico.

**ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR** consecuentemente el Cuadro General de Distribución de Área del Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, en el sector II, con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, según el siguiente detalle:



MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

**CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS DEL TERRENO RUSTICO  
DENOMINADO PAMPA DE LA HUACA, CON PARTIDA ELECTRÓNICA N°15660976**

DESCRIPCION	ÁREA TOTAL	%
ÁREA BRUTA	196.72 m2	100.00
ÁREA UTIL (01 lote)	196.72 m2	100.00
ÁREA DE CIRCULACION	0.00 m2	0.00

**ARTÍCULO CUARTO. - ASIGNAR** la nomenclatura urbana de URBANIZACIÓN "SAN JUAN IV" al Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126, con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** el cambio de rústico a urbano al Terreno Rustico Denominado Pampa de la Huaca, ubicado Jr. San Juan N°126 en el distrito de Santiago de Surco con Partida Electrónica N°15660976 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; de acuerdo a los planos PU-041-2025-SGLH-GDU-MSS, PP-042-2025-SGLH-GDU-MSS, PTL-043-2025-SGLH-GDU-MSS, PA-044-2025-SGLH-GDU-MSS, y Memorias descriptivas del Plano Perimétrico PP-042-2025-SGLH-GDU-MSS y Plano de Trazado y Lotización PTL-043-2025-SGLH-GDU-MSS.

**Regístrese, Comuníquese, y Cúmplase**

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

Arq. Cesar Armando Olivera Falconi  
Subgerente de Licencias y Habilitación