



MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

RESOLUCION SUBGERENCIAL N° 397-2025-SGLH-GDU-MSS
Documento Simple N° 215084-2024

Santiago de Surco, 30 abril del 2025

SUBGERENCIA DE LICENCIAS Y HABILITACION

VISTOS:

El Documento Simple N°215084-2024 de fecha 24 de abril de 2024, ingresado por el Sr. Teodoro Rafael Ugarelli Betalleluz, sobre procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio, del terreno denominado "Terreno rustico frente a la avenida surco" ubicado en el sector I, con partida registral N°49005637 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, 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;

Que, con Documento Simple N°215084-2024 de fecha 18 de marzo de 2024, ingresado por el señor Teodoro Rafael Ugarelli Betalleluz solicitó la realización del diagnóstico respecto a la viabilidad de la Habilitación Urbana de Oficio denominado "terreno rustico frente a la avenida



MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

surco " ubicado en el sector I, con partida registral N°49005637 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Que, del informe antes citado se advierte que en el terreno materia de habilitación urbana de oficio denominado "terreno rustico frente a la avenida surco" no se superpone con alguna otra urbanización o urbanizaciones colindantes, la cual 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, 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 N° PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS;

Que, en cuanto a la lotización, se precisó un total de 08 lotes distribuidos en una manzana. Asimismo, de conformidad con los antecedentes que constan en la Partida registral N° 49005637 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; se concluye que el terreno matriz cuenta con los siguientes linderos:

- POR EL FRENTE: Colinda con el Av. Paseo de la Castellana, con dos líneas rectas de: 157.96 ml, 35.30 ml.
- POR LA DERECHA: Colinda con Jr. Diego Ferre, con una línea recta de: 61.28 ml.
- POR LA IZQUIERDA: Colinda con el Jr. Parque Alto, con una línea recta de: 53.90 ml.
- POR EL FONDO: Colinda con Propiedad de terceros con una línea recta de: 149.02 ml.



Que, de los actuados administrativos se coteja que el inmueble denominado "terreno rustico frente a la avenida surco" ubicado en el sector I, con partida registral N°48119522 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 de Residencial Densidad Alta - RDA, conforme lo establece la Ordenanza N°1076-MML. A su vez, mediante la inspección ocular se verificó que el predio matriz únicamente cuenta con predios de uso residencial;

Que, del Informe Técnico N° 049-2025-CPGL de fecha 28 de abril del 2025, del terreno denominado "terreno rustico frente a la avenida surco", 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 precisó que, mediante Carta Circular N° 043-2024-SGLH-GDU-MSS de fecha 19 de abril del 2024, se ha cumplido con notificar a los propietarios registrales y a los poseedores acerca del presente procedimiento. 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, 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-045-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Plano Perimétrico (PP-046-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Plano de Trazado y Lotización (PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Plano Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones (PA-048-2025-SGLH-GDU-MSS)
- Memorias descriptivas del Plano Perimétrico PP-046-2025-SGLH-GDU-MSS y Plano de Trazado y Lotización PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS.
- Padrón de los ocupantes de los lotes habilitados

Que, mediante Informe Legal N°053-2025- de fecha 28 de abril del 2025, emitido por el área legal de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, que del terreno denominado "terreno rustico frente a la avenida surco", ubicado en el distrito de Santiago de Surco e inscrito en la Partida Electrónica N°49005637 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, siendo 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, Rectificación de área del terreno denominado en el inmueble constituido por el terreno denominado "terreno rustico frente a la avenida surco ", ubicado en el distrito de Santiago de Surco e inscrito en la Partida Electrónica N°49005637 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 los Planos PU-045-2025-SGLH-GDU-MSS, PP-046-2025-SGLH-GDU-MSS, PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS, PA-048-2025-SGLH-GDU-MSS, Memorias descriptivas del Plano Perimétrico PP-093-2024-SGLH-GDU-MSS y Plano de Trazado y Lotización PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS, que conforman el expediente técnico.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR consecuentemente el Cuadro General de Distribución de Área del terreno ubicado en el inmueble constituido por el terreno rustico denominado "terreno rustico frente a la avenida surco", ubicado en el distrito de Santiago de Surco e inscrito en la Partida Electrónica N°49005637 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 DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO
"terreno rustico frente a la avenida surco", INSCRITA EN LA
PARTIDA REGISTRAL N° 49005637

DECRIPCION	ÁREA TOTAL (m ²)	%
ÁREA BRUTA	8,477.14	100.00
ÁREA UTIL (8 lotes)	414.05	4.60
AREA PENDIENTE A HABILITAR	3038.62	33.40
AREA AFECTACION DE VIAS	1797.69	19.80
AREA DE CIRCULACION	3837.21	42.20

ARTÍCULO CUARTO. - ASIGNAR la nomenclatura urbana de la **URBANIZACIÓN "UGARELLI"**, al terreno constituido por el terreno rustico denominado "terreno rustico frente a la avenida surco", ubicado en el distrito de Santiago de Surco e inscrito en la Partida Electrónica N°49005637 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 "terreno rustico frente a la avenida surco", ubicado en el distrito de Santiago de Surco e inscrito en la Partida Electrónica N°49005637 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-045-2025-SGLH-GDU-MSS, PP-046-2025-SGLH-GDU-MSS, PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS, PA-048-2025-SGLH-GDU-MSS, Memorias descriptivas del Plano Perimétrico PP-046-2025-SGLH-GDU-MSS y Plano de Trazado y Lotización PTL-047-2025-SGLH-GDU-MSS.

Regístrese, Comuníquese, y Cúmplase

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

Arq Cesar Armando Olivera Falconi
Subgerente de Licencias y Habilitación