



CENTRAL TELEFONICA 318-2530  
TELEFAX 237-1671  
www.municipios.gob.pe

## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 238-2016-ALC/MVES

Villa El Salvador, 11 de Marzo del 2016

### EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR

**VISTOS**, el memorando N°317-2016-GMM/MVES cursado por la Gerencia Municipal, el memorando N°040-2016-OAJ/MVES e informe N°079-2016-OAJ/MVES cursado y emitido respectivamente por la Oficina de Asesoría Jurídica, el memorando N°138-2016-GDU/MVES cursado por la Gerencia de Desarrollo Urbano, e informe N°018-2016-GDU/MVES emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano, el acuerdo de concejo N°101-2015/MVES emitido por el Concejo Municipal del Distrito de Villa El Salvador, y la memoria descriptiva obrante a fojas 07 a 09 del expediente técnico de habilitación urbana en 65 folios, y;

### CONSIDERANDO:

Que, el numeral 3.6.1 del inciso 3.6 del artículo 79° de la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que es función específica exclusiva de los gobiernos locales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y fiscalizar las habilitaciones urbanas;

Que, el artículo 24° de la ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que las municipalidades distritales identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos y emitirán la resolución que declare habilitados de oficio dichos predios y disponga la inscripción registral del uso rústico a urbano, en tanto que la inscripción individual registral será gestionada por el propietario estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana;

Que, la ley N°29698 que modifica la ley invocada, define en su artículo 3°, como habilitación urbana al proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe de distribución de energía e iluminación pública, y en su artículo 24°, dispone que las municipalidades declaran de oficio las habilitación urbana de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, no obstante, en el referencial 24°A de mismo artículo, advierte que el procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiadas con la habilitación urbana, la municipalidad notifica a los titulares registrales de dichos predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento y la elaboración del expediente técnico según los requisitos establecidos por el reglamento de la ley de habilitaciones urbanas aprobado por decreto supremo N°008-2013-VIVIENDA;

Que, mediante acuerdo de concejo N°101-2015-MVES se declara la intención del concejo municipal por elaborar el expediente técnico para el procedimiento de habilitación urbana de oficio del predio ubicado en el kilómetro 25.5 de la Panamericana Sur, Distrito de Villa El Salvador, por ser de interés la integración de este predio rústico a la trama urbana aledaña, encargándose en el artículo 2°, a la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento del acuerdo, por consiguiente, es el órgano responsable del procedimiento de habilitación urbana conforme al artículo 95 numeral 13) y 96° numeral 23) del Reglamento de Organización y Funciones con Enfoque de Gestión por Resultados

"Villa El Salvador, Ciudad Mensajera de la Paz"  
PROCLAMADA POR LAS NACIONES UNIDAS EL 15 - 09 - 87  
Premio Príncipe de Asturias de la Concordia





CENTRAL TELEFONICA 01-5539  
 TELEFAX 257-071  
 WWW.MUNICIVILLA.GOB.PE

aprobado con ordenanza N°339-MVES, tiene bajo su cargo, entre otras acciones, notificar al titular registral del predio por habilitar, para el caso Ronni Freddy Zapata Alcázar y su esposa Dora Sialer Saaveira de Zapata, notificados mediante oficio N°412-2015-GDU/MVES el 30 de diciembre del 2015, reportando el informe de vistos, donde afirma que el predio se encuentra inscrito en la oficina registral como predio rústico, cuenta con minuta de compraventa así como servicios de luz y agua, a nombre del propietario, se ubica en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, el nivel de consolidación es del 90% del total del área útil del predio, cuenta con servicios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, está definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, se ubica en la carretera Panamericana Sur km. 25.5, cuenta con dominio inscrito en la minuta de compraventa a nombre de Ronni Freddy Zapata Alcázar y Dora Sialer Saavedra, luego, el lote matriz queda conformado como lote único, con un perímetro de 427.60 metros lineales, un área del terreno de 10,422.50 m<sup>2</sup>, encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas, a saber, por el frente, con 74 metros lineales hacia la Panamericana Sur, por el fondo, con 76.40 metros lineales hacia propiedad de terceros, por la derecha con 138.60 metros lineales hacia propiedad de terceros y por la izquierda, con 138.60 metros lineales hacia propiedad de terceros, área techada en el primer piso de 1,723 m<sup>2</sup> y en el segundo, de 427.60 m<sup>2</sup>, haciendo un total de 1,965.88 m<sup>2</sup>, en tanto cuenta con un área no techada en el primer piso de 8,699.48 m<sup>2</sup>, y en el segundo, de 1,480.16 m<sup>2</sup>, haciendo un total de 10,179.64 m<sup>2</sup>, adjunta planos de ubicación U-01, plano perimétrico y topográfico AR-01, plano de lotización y vías AR-2, plano de ocupación y alturas de lotes existentes AR-03, plano de alturas de lotes vecinos AR-04 y plano de padrón de ocupantes de lote AR-05;



Que, mediante informe de vistos emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano, se presenta el expediente técnico en 65 (sesenta y cinco) folios, debidamente autorizados los planos por ingeniero colegiado, así como certificación de la Superintendencia Nacional de Registro Públicos de la información registral y copias certificadas notarialmente en ausencia de original, conforme a lo dispuesto por el artículo 40-E de reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por decreto supremo N°008-2013-VIVIENDA, contiene copia literal de dominio, informe de la unidad orgánica a cargo, que sustenta que el predio reúne las condiciones para ser declarado habilitado de oficio, documentación técnica firmada por el funcionario municipal que aprueba con el plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM, plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM, plano de localización conteniendo el perímetro del terreno, la lotización de vías, aceras y bermas, plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes, memoria descriptiva, informe donde se deja constancia que el predio no se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural ni tampoco en proceso judicial donde se determine la titularidad, acerca del padrón de ocupantes del lote matriz, se encuentran representados en el plano de padrón de ocupantes de lote, lámina AR-05;



Que, la Oficina de Asesoría Jurídica a través del informe legal de vistos, se remite al expediente técnico elaborado y presentado por la Gerencia de Desarrollo Urbano, de folios 46 a 60, que acredita que la inscripción del predio, con la partida matriz N°12087400 del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la parcela III de la zona denominada Lomo de Corvina ubicada frente a la Panamericana Sur – Villa El Salvador, adjunta también nota de atención N°502341312 de fecha 09 de setiembre del 2015 extendida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en el que se reporta que producidas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados, contrastados con las bases gráficas del mosaico de predios inscriptos disponible, el área en consulta se visualiza





CENTRAL TELEFÓNICA 01-318-2371  
TELÉFONO 237-1071  
WWW.MUNIVSA.GOB.PE

Inscrita en la ficha N°81557, asiento B00001 correspondiente al área remanente de la parcela II-A, por otra parte, se demuestra que el predio se encuentra en zona urbana consolidada por las edificaciones destinadas a vivienda, según imágenes satelitales que se acompañan, donde se puede apreciar el predio sub materia con los predios colindantes, al igual que la vista del medidores de energía y la medición de la distancia desde el límite de propiedad actual hasta la del carril más cercano, se acompaña recibos del suministro de agua potable y alcantarillado SEDAPAL N°5702208 y del suministro de energía eléctrica de la empresa Luz del Sur N°837207, en cuanto a los accesos, se precisa que la edificación cuenta con acceso directo e independiente, el acceso peatonal y los accesos vehiculares son desde la vía auxiliar de la carretera Panamericana Sur;



Que, las habilitación urbana de oficio no se encuentra sujeta a redención de aportes según refiere el artículo 24° *in fine* de la Ley 29090, concordante con el artículo 104° de la ley N°27444, puesto que a misma, deriva del cumplimiento de un deber legal, tampoco demanda planeamiento integral del lote único por habilitar, pues se encuentra en zona urbana consolidada con integración vial a la trama urbana;

Estando a lo expuesto, en uso de las facultades conferidas al alcalde por el artículo 20° de la ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades;



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DECLARAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** del predio rústico ubicado en el kilómetro 25.5 de la Panamericana Sur, Distrito de Villa El Salvador, con un área del terreno de 10,422.50 m<sup>2</sup>, con partida matriz N°12087400 del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la parcela III de la zona denominada Lomo de Corvina ubicada frente a la Panamericana Sur - Villa El Salvador, de propiedad de Ronni Freddy Zapata Alcázar y Dora Sialer Saavedra, por los fundamentos técnicos y legales sustentados en la parte considerativa de esta resolución.



**Artículo 2°.- APROBAR** los planos de ubicación y localización U-01, plano perimétrico y topográfico AR-01, plano de lotización y vías AR-02, plano de ocupación y alturas de lo existente AR-03, plano de alturas de lotes vecinos AR-04 y plano de padrón de ocupantes de lote AR-05, que conforman el expediente técnico de folios 01 a 06.

**Artículo 3°.- APROBAR EL CUADRO GENERAL DE ÁREAS** de distribución de la habilitación urbana, que conforma el expediente técnico, donde se fija el área total, área útil, área de vías, entre otras, de la habilitación urbana de oficio declarada en el artículo primero de la presente resolución.



CUADRO DE AREAS RESUMEN	
AREA BRUTA	10,422.50 m <sup>2</sup>
AREA UTIL	8,976.08 m <sup>2</sup>
AREA DE AFECTACION	1,446.42 m <sup>2</sup>
PERIMETRO	427.60 m



CENTRAL TELEFONICA 3-92810  
TELEFAX 287-171  
www.villaves.gov.pe

	AREA TECHADA
PRIMER PISO	1,178.20 m2
SEGUNDO PISO	669.30 m2
AREA TOTAL	1,877.50 m2
AREA LIBRE	9,244.30 m2



**Artículo 4º.- DISPONER** la inscripción registral ante los Registros Públicos de Lima (Zonal IX), de la conversión de predio rústico a urbano del lote único ubicado en el kilómetro 25.5 de la Panamericana Sur, Distrito de Villa El Salvador, con un área del terreno de 10,422.50 m2, con partida matriz N°12087400 del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la parcela III de la zona denominada Lomo de Corvina ubicada frente a la Panamericana Sur – Villa El Salvador, de propiedad de Ronni Freddy Zapata Alcázar y Dora Sialer Saavedra.



**Artículo 5º.- ENCARGAR** a la Secretaría General remitir copia certificada de la presente resolución y planos a la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como notificar al interesado.

**Artículo 6º.- PUBLICAR** la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano y los planos y cuadros en el portal municipal.

**Regístrese, comuníquese y cúmplase**

Municipalidad De Villa El Salvador  
  
 ABOG. VICENTE E. GONZÁLEZ NAVARRO  
 SECRETARIO GENERAL

Municipalidad Distrital De Villa El Salvador  
  
 GUIDO INIGO BERALTA  
 ALCALDE