



CENTRAL TELEFÓNICA 319-2530
TELEFAX 287-1071
www.villasalvador.gob.pe



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 183-2018-ALC/MVES

Villa El Salvador, 09 de octubre de 2018

EL TENIENTE ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR

VISTOS: El Memorando N° 739-2018-GM/MVES de la Gerencia Municipal, el Informe N° 420-2018-OAJ/MVES, Informe N° 261-2018-OAJ/MVES e Informe N° 257-2018-OAJ/MVES de la Oficina de Asesoría Jurídica, el Informe N° 432-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, N° 346-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, N° 314-2018-MVES-GDU-SGOPCCU e Informe N° 288-2018-MVES-GDU-SGOPCCU de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano, el Informe N° 044-2018-GDU/MVES de la Gerencia de Desarrollo Urbano, y el Documento N° 17706-2017 y Adjunto presentados por la empresa Representaciones Martín S.A.C., sobre Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, inscrito en la Partida N° 12705952, Distrito de Villa El Salvador, y;

CONSIDERANDO:

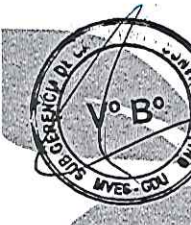
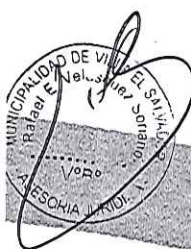
Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades; las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el subnumeral 3.6.1 del artículo 79° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece como funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, entre otras, la siguiente: "Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: *Habilitaciones Urbanas*."

Que, el artículo 24° del Texto Único Ordenado 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 los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana."; asimismo, el artículo 24-B señala que: "(...) Para la declaración de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe: a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico.; b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.; c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.; d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.; e) 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."

Que, el numeral 37.1 del artículo 37° del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, establece que: "La declaración de habilitación urbana de oficio es un procedimiento administrativo mediante el

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





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 183-2018-ALC/MVES

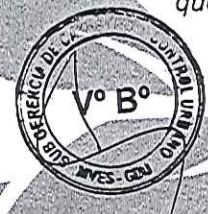
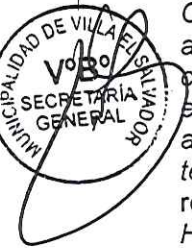
CENTRAL TELEFÓNICA 319-2530
TELEFAX: 287-1071
www.villasalvador.gob.pe

Villa El Salvador, 09 de octubre de 2018



Que, en el marco de la Ley N° 29813, Ley que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de las Municipalidades Distritales y las Provinciales, y la Ley N° 27210, Ley que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano.”;

Que, el artículo 40° de la norma precitada señala respecto a la procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio, que: “El predio matriz identificado, para que sea declarado habilitado de oficio debe cumplir las condiciones siguientes: a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico. b) El área de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz. c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías, acorde con los planos urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva. e) 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.”; asimismo, el artículo 41° señala respecto de la improcedencia de la Habilitación Urbana de Oficio, que: “El proceso administrativo de Habilitación Urbana de Oficio es improcedente cuando el predio matriz: a) Tiene en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ley. b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fijas y permanentes. c) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según ley de la materia. d) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional. e) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía. f) Se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural. g) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título. h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población. i) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.”; asimismo, el artículo 42° señala respecto del Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio, que: “El expediente técnico elaborado por el órgano responsable designado, contiene como mínimo los siguientes documentos: a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno. En caso que el procedimiento sea impulsado por el propietario, éste presenta una declaración jurada señalando el número de Partida Registral y asiento donde se encuentre inscrito el predio. b) Informe de la unidad orgánica responsable, que sustente que el predio reúne las condiciones para ser declarado habilitado de oficio, cumpliendo lo establecido en el artículo 40 y no estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 41 del Reglamento. c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, de acuerdo a lo siguiente: - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM; - Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM. - Plano de lotización conteniendo 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 conforme a lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 29898, Ley que Modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y Establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio. - 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. - Informe en el que se deja constancia que el predio: * No se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural. *



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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 183-2018-ALC/MVES

Villa El Salvador, 09 de octubre de 2018

CENTRAL TELEFÓNICA 319-2530
TELÉFONO 319-1071
WWW.MUNICIPALIDADDESALVADOR.GOB.PE

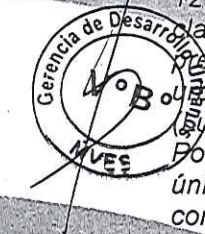
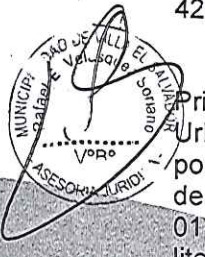


No se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título. * No se encuentra en zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población. * Cuenta con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. - Otras que sean necesarias. Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento. d) Informe legal sustentatorio.”;

Que, mediante Ordenanza N° 350-MVES, de fecha 03 de agosto de 2016, el Concejo Municipal de Villa El Salvador, aprueba la Ordenanza que regula las habilitaciones urbanas de oficio en el distrito de Villa El Salvador, siendo que, el artículo 2° establece: “Autorizar al alcalde para que, mediante resoluciones de alcaldía, declare habilitados de oficio los predios que cumplan las condiciones detalladas en el artículo precedente, y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La gestión de la inscripción individual en los Registros Públicos y los gastos que esta ocasione correrán a cargo del propietario del terreno habilitado.”;

Que, con Documento N° 17706-2017, de fecha 21.08.2017 y Adjunto de fecha 18.09.2017, la empresa Representaciones Martín S.A.C. solicita la Habilitación Urbana de Oficio a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador para cuyo efecto presenta la documentación pertinente para que la unidad orgánica competente elabore y complete el Expediente Técnico, a fin de que se declare la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, distrito de Villa El Salvador, inscrita en la Partida N° 12705952 del Registro de Propiedad Inmueble; por lo que, con Informe N° 044-2018-GDU/MVES, la Gerencia de Desarrollo Urbano, en mérito al Informe N° 288-2018-MVES-GDU-SGOPCCU de la subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano, señala que los documentos contenidos en el Expediente Técnico para la Habilitación Urbana de Oficio del predio de propiedad de la empresa Representaciones Martín S.A.C., ubicado en la Sub-Parcela 1A, distrito de Villa El Salvador se encuentran completos, según lo establecido en el artículo 42° del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA;

Que, con Informe N° 314-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano emite opinión técnica favorable a la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, del Distrito de Villa El Salvador, solicitada por la empresa Representaciones Martín S.A.C., informando respecto del artículo 40° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, sobre la Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio, que respecto del literal a) señala que: “Sobre el mismo, en la copia literal del presente expediente técnico, Partida N° 12705952, no cuenta con alguna inscripción de Habilitación Urbana, por ende le corresponde la clasificación de predio rústico.”; del literal b) señala “Sobre el mismo, el predio materia de trámite presenta una consolidación, del 100% del área útil, toda vez, que el presente es una habilitación urbana de oficio como lote único.”; del literal c) señala “El predio cuenta con los servicios básicos (Luz, N° Suministro 1840320; Agua y alcantarillado, Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado).”; del literal d) señala “El manzaneo de lotes se encuentra definido (lote único para el presente trámite), según plano de Trazado y Lotización PTL-01; así mismo la consolidación también se encuentra descrita en el ítem b.”; del literal e) señala “El predio materia de trámite no se encuentra inmerso por condiciones especiales descritas en el ítem e) del presente.”; asimismo, informa que respecto del artículo 41° de la citada norma, sobre la Improcedencia de la Habilidadación Urbana de Oficio, que en cuanto al literal a) señala “De la base de datos que obra en esta subgerencia, se indica que, el predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, del Distrito de Villa El Salvador, con Partida N° 12705952, no tiene trámite alguno presentado referente a una habilitación urbana nueva, regularización o recepción de obras.”; sobre el literal b) señala “El predio cuenta con





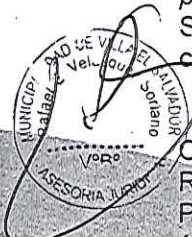
RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 183-2018-ALC/MVES

CENTRAL TELEFÓNICA 319-2530

Villa El Salvador, 09 de octubre de 2018



edificaciones fijas y permanentes, el mismo que se comprueba con la captura de imagen satelital.”; sobre el literal c) señala “De la base de datos que obra en esta subgerencia, se indica que, el predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, del Distrito de Villa El Salvador, con Partida N° 12705952, no se encuentra sobre ningún área natural protegida, zonas reservadas o fajas de servidumbre.”; sobre el literal d) señala “De la base de datos que obra en esta subgerencia, se indica que, el predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, del Distrito de Villa El Salvador, con Partida N° 12705952, no se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para defensa nacional.”; sobre el literal e) señala “El predio materia de trámite, según partida N° 12705952, cuenta con la siguiente descripción: *Área del terreno: 34,600.00 m² (Área bruta) *Linderos y medías Perimétricas: -Por el frente: Con la Calle 3 (Av. Los Forestales), con 100.00ml. -Por la Derecha: Entrando, con la Sub Parcela 1B y Parcela H2, con una línea quebrada de cinco tramos de 50.00ml, 61.00ml, 10.00ml, 40.00ml, y 140.00ml. -Por la Izquierda: Con la Calle 5 (Av. El Guarango), con 200.00ml -Por el fondo: Con terreno eriazo, con 200.00ml *La Calle 2 (Av. Los Forestales), según sección vial normativa aprobada cuenta con un ancho normativo de 42.00ml y la Calle 5 (Av. El Guarango), cuenta con un ancho de 20.00ml.”; sobre el literal f) señala “Se presenta declaración jurada, suscrita por el Gerente General de Representaciones Martín, donde se declara que el predio **No se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o de patrimonio cultural.**”, sobre el literal g) “Se presenta declaración jurada, suscrita por el Gerente General de Representaciones Martín, donde se declara que el predio **No se encuentra incurso en proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.**”; sobre el literal h) señala “Se presenta declaración jurada, suscrita por el Gerente General de Representaciones Martín, donde se declara que el predio **No se encuentra considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.**”, sobre el literal i) “El predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, del Distrito de Villa El Salvador, según la Partida N° 12705952, no se encuentra inscrita asiento alguno donde conste alguna anotación preventiva por superposición de áreas.”; asimismo, señala respecto del artículo 42° de la citada norma, sobre el Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio, que: “El presente documento, cuenta con los documentos técnicos mínimos establecidos en el presente artículo”, siendo que, con Informe N° 432-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, la citada Subgerencia ratifica lo señalado con Informe N° 314-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, recomendando continuar con el procedimiento de aprobación;



Que, con Informe N° 257-2018-OAJ/MVES, N° 261-2018-OAJ/MVES y N° 420-2018-OAJ/MVES la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable para que se emita la Resolución de Alcaldía que apruebe la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en la Sub-Parcela 1A, inscrita en la Partida N° 12705952 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, con un área de 34,600 m² del distrito de Villa El Salvador, toda vez que, señala haberse cumplido con las disposiciones establecidas en el artículo 40° sobre procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio, del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, asimismo señala que no se encuentra comprendida dentro de las causales de improcedencia de la Habilitación Urbana de Oficio estipulada en el artículo 40° de la citada norma; por lo que, al contar con las opiniones técnicas favorables, así como al encontrarse conforme a la normatividad vigente resulta procedente su aprobación, al amparo de lo establecido en el numeral 9) del artículo 4°, 24° y 24-A del T.U.O de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA; precisa que, resulta aplicable el T.U.O de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, toda vez que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1426 preceptúa que los procedimientos administrativos iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia del presente Decreto se registrarán por la normativa correspondiente hasta su culminación;



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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 183-2018-ALC/MVES

CENTRAL TELEFÓNICA 011 330-3111
TELEFAX 011 330-3112
www.municipalidad.gob

Villa El Salvador, 09 de octubre de 2018

Estando a lo expuesto, y a lo solicitado por la Gerencia Municipal mediante Memorando N° 739-2018-GM/MVES; en uso de las facultades conferidas al Alcalde por el numeral 6) del artículo 20° y 43° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, la Resolución de Alcaldía N° 181-2018-ALC/MVES y la Resolución de Alcaldía N° 182-2018-ALC/MVES, la Ordenanza N° 350-MVES, el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA - T.U.O de la Ley N° 29090 y el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** del predio ubicado en la **SUB-PARCELA 1A DEL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR**, con un área de 34,600 m² (3.46 Has), inscrita en la Partida N° 12705952 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima, al amparo de lo establecido en el artículo 2° de la Ordenanza N° 350-MVES, que regula las Habilitaciones de Oficio en el Distrito de Villa El Salvador; artículo 40° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA; inciso 9 del artículo 4° y 24° del T.U.O de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos de Ubicación y Localización U-01, Plano de Levantamiento PLD-01, Plano Perimétrico y Topográfico PPT-01, Plano de Trazado y Lotización PTL-01, Plano de Áreas de Consolidación PAC-01 y Memoria Descriptiva del predio ubicado en la Sub-Parcela 1A del distrito de Villa El Salvador, que forman parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio ubicado en la Sub-Parcela 1A del Distrito de Villa El Salvador, inscrita en la Partida N° 12705952 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima, conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	34,600.00 m ²
ÁREA AFECTADA POR VÍAS METROPOLITANAS	0.00 m ²
ÁREA AFECTADA POR VÍAS LOCALES	1,100.00 m ²
ÁREA ÚTIL - LOTE 1	33,500.00 m ²

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral de la presente **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** denominada "**SUB-PARCELA 1A DEL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR**", de uso rústico a urbano del inmueble de 34,600.00 m² ubicado en el Distrito de Villa El Salvador, que se encuentra inscrito en la Partida N° 12705952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la SUNARP, de acuerdo a los planos y memoria descriptiva señalados en el artículo segundo de la presente Resolución, la cual estará a cargo del administrado.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano la implementación de la presente Resolución en lo que resulte pertinente a sus funciones.



CENTRAL TELEFÓNICA 319-2530
TELEFAX: 287-1071
www.munives.gob.pe

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 183-2018-ALC/MVES

Villa El Salvador, 09 de octubre de 2018

ARTÍCULO SEXTO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano poner en conocimiento de las entidades correspondientes y parte interesada el contenido de la presente Resolución, para los fines que hubiere lugar.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- ENCARGAR a la Secretaría General notificar a la empresa Representaciones Martín S.A.C. la presente Resolución de Alcaldía.

ARTÍCULO OCTAVO.- ENCARGAR a la Unidad de Desarrollo Tecnológico, efectuar la publicación de la presente Resolución de Alcaldía, en el Portal Institucional (www.munives.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


MUNICIPALIDAD DE VILLA EL SALVADOR
Rafael Enrique Velasquez Soriano
SECRETARIO GENERAL (E)


Municipalidad de Villa El Salvador
ELOY CHAVEZ FERNANDEZ
ALCALDE (E)