



“AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO ”

MUNICIPALIDAD DE  
MIRAFLORES

RESOLUCIÓN N° 332 -2011-GAC/MM

Miraflores, 19 AGO. 2011

VISTO, el Memorandum N° 76-2011-GDUMA/MM de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, el Informe N° 045-2011-SGCA-GDUMA/MM de la Subgerencia de Catastro, el Informe N° 0067-2011-SGLEP-GAC/MM de la Subgerencia de Licencia de Edificaciones Privadas y el Memorandum N° 432-2011-GOSP/MM de la Gerencia de Obras y Servicios Públicos y el Informe Legal N° 278-2011-GAJ/MM de la Gerencia de Asesoría Jurídica todos de fecha 19 de agosto de 2011, sobre la Habilitación Urbana de Oficio del predio ubicado en Malecón de la Reserva N° 610, de propiedad de la Municipalidad de Miraflores y sobre el cual se ha constituido Derecho de Superficie a favor a la empresa Fashion Center S.A., y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece en su numeral 3 las funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, entre las que se encuentra la función de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de las Habilitaciones Urbanas, de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.6.1 de dicho artículo;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, dispone en su artículo 24 que: “Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitado de oficio dichos predios y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habitación urbana”;

Que, la declaración de Habilitación Urbana de Oficio por sus particularidades es excepcional y conforme a lo expuesto en el considerando precedente, procede ante la verificación de tres supuestos: (i) que el predio se encuentre registralmente calificado como rústico, (ii) que esté ubicado en zonas urbanas consolidadas y, (iii) que cuente con edificaciones y servicios públicos;

Que, mediante Informe N° 045-2011-SGCA-GDUMA-MM de fecha 19 de agosto de 2011 la Subgerencia de Catastro precisa que el predio de la referencia, de propiedad de la Municipalidad, se encontraba inscrito inicialmente en dos Partidas Registrales, la Partida N° 11097389 por un área de 34,216.03 m<sup>2</sup> que comprendía las Parcelas Acumuladas I, II, III y V y la Partida N° 110629249 por un área de 10,458.97 m<sup>2</sup>, denominada Parcela IV, habiéndose a la fecha inscrito en forma definitiva tanto la rectificación de áreas y linderos como el cierre de partidas por acumulación, figurando a la fecha un **único predio inscrito en la Partida N° 12692487** de los Registros Públicos el cual cuenta con un **área total de 44,675.00 m<sup>2</sup>**, predio que, conforme a los antecedentes registrales, **mantiene su condición de rústico**, por lo que se estaría cumpliendo el primer supuesto sobre la calificación del predio como rústico;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, precisa mediante Memorandum N° 76-2011-GDUMA-MM de fecha 19 de agosto de 2011 que, además de ubicarse en el predio materia de consulta el Complejo Turístico Larcomar, en el entorno o área urbana de influencia de dicho predio, se encuentran comprendidos la Vía de Circuito de Playas y el Malecón de la Reserva, con presencia de parques donde se desarrollan actividades recreativas y deportivas, así como edificaciones de uso residencial y otras de uso comercial y de servicios, las cuales **constituyen la consolidación del entorno urbano**, configurándose el segundo supuesto estipulado en la Ley N° 29090;

Que, mediante Memorandum N° 432-2011-GOSP/MM la Gerencia de Obras y Servicios Públicos confirma también la existencia del Complejo Turístico Larcomar en el terreno en mención, y del Parque Salazar, el cual cuenta con áreas verdes debidamente equipadas urbanísticamente, bajo el cual se ubican los estacionamientos y demás servicios;



Que, en el informe de la Subgerencia de Catastro se señala también que **existe una edificación que cuenta con numeración oficial asignada por Malecón de la Reserva N° 610**, ingreso principal conformada por 171 unidades catastrales que conforman el denominado Complejo Turístico Larcomar, situación ratificada por la Subgerencia de Licencia de Edificaciones Privadas mediante Informe N° 067-2011-SGLEP-GAC-MM en el cual se señala que en las antiguas Parcelas I, II y III y V, que forman parte del predio, **se han ejecutado obras correspondientes a "Centro Comercial"**, tramitadas mediante Expediente N° 4247-1995, las cuales fueron inscritas a través de la **Declaratoria de Fábrica del 18 de junio de 1999** en el Registro de Propiedad Inmueble;



Que, las obras mencionadas por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas consistenten en área de parqueo, locales comerciales, depósitos, áreas verdes, pergolas, piletas, con un sistema controlado de agua de regadío, sistema de iluminación y 03 ductos verticales, asimismo que con posterioridad se llevaron a cabo remodelaciones y ampliaciones que contaron con las respectivas Licencias de Construcción, en ese sentido, **cuenta con los servicios básicos necesarios para su funcionamiento, agua, luz, desagüe, clabe, teléfono e internet**, en base a lo cual se estaría cumpliendo con el tercer y último presupuesto a ser verificado, referido a la existencia de obras y servicios públicos en el predio materia de la habilitación de oficio.



Que, mediante Informe Legal N° 278-2011-GAJ/MM de fecha 19 de agosto de 2011 la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que al cumplirse los presupuestos que contempla la Ley N° 29090 conforme a lo informado por las áreas competentes, resulta procedente la declaración de la Habitación Urbana de Oficio del predio inscrito en la Partida N° 12692487 del Registro de Predios de Lima;

Estando a lo expuesto en los Informes N° 045-2011-SGCA-GDUMA-MM, N° 067-2011-SGLEP-GAC/MM; los Memorandum N° 76-2011-GDUMA-MM y N° 432-2011-GOSP/MM y a lo dispuesto en la Ley N° 29090, Ley N° 27972 y en ejercicio de las competencias conferidas mediante Resolución de Alcaldía 601-2010-ALC/MM y Resolución de Alcaldía N° 591-2011-A-MM;



**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **HABILITADO DE OFICIO** el predio ubicado en el Malecón de la Reserva N° 610, Miraflores con un área de 44,675.00 m2 inscrito en la Partida N° 12692487 de los Registro de Predios de Lima, tal como consta en el "Plano de Ubicación y Perimétrico" que como Anexo I, forma parte integrante de la presente Resolución.



**ARTÍCULO SEGUNDO.- DETERMINAR** que el área bruta total de 44,675.00 m2 que se declara habilitada de oficio como urbana en el artículo precedente corresponde a un lote único físicamente identificado, conforme a Plano antes indicado.

**ARTICULO TERCERO.- DISPÓNGASE** la inscripción registral del cambio de condición de "rústico" a "urbano" del predio al que se refiere el Artículo Primero de la presente resolución, así como de todos aquellos actos que resulten necesarios para el saneamiento físico-legal de área cuya habilitación urbana se declara.

**ARTICULO CUARTO.- ENCARGAR** a la Secretaría General la publicación de la presente Resolución, en el Diario Oficial El Peruano.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE**



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

Arq. CARLOS RAMIREZ ALZAMORA  
Gerente de Autorización y Control (e)