



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



"Año de la Diversificación Productiva y del Fortalecimiento de la Educación"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 253-A-2015-MDSS-SG

San Sebastián, 31 de Julio del 2015

VISTO:

El Proveído N° 1018-GDUR-2015 de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, el Informe N° 061-2015-UHU-GDUR-MDSS conteniendo el expediente administrativo N° 4351-2015, sobre habilitación urbana en Vía de Regularización del Lote "A", parte integrante de la Fracción del inmueble denominado San Miguel II y San Miguel III, del Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, con un área total de 34,399.80 m², solicitada por el señor LEONIDAS ALCCA APAZA, en calidad de Presidente del Consejo Directivo de la Asociación Pro Vivienda "Los Salvadores", y;

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad a lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, concordante con el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre descentralización;

Que, de conformidad al Artículo I de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines;

Que, de conformidad con el numeral 3.6.1 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, tienen como función específica, normar y otorgar autorizaciones, así como realizar la fiscalización de las Habilitaciones Urbanas, correspondiendo tal función a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, como lo determina el Reglamento de Organización y Funciones (ROF);

Que, en razón a ello y en atención a la solicitud contenida en el FUT N° 02592, de fecha 04 de noviembre del 2014, que dio origen al Expediente Administrativo N° 19589, por medio del cual el señor Leónidas Alcca Apaza, en calidad de Presidente del Consejo Directivo de la Asociación Pro Vivienda "Los Salvadores", según consta en partida electrónica N° 11008186, As. 23, del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP- Zona Registral X- Sede Cusco, solicito la habilitación Urbana en Vías de Regularización del Lote "A", parte integrante de la Fracción del inmueble denominado San Miguel II y San Miguel III, del Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, con un área total de 34,399.80 m², se emitió la Resolución de Alcaldía N° 168-A-2015-MDSS-SG, de fecha 22 de Mayo del 2015;



Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



Que, sin embargo por un error de omisión se obvió advertir que en el Informe N° 061-2015-UHU-GDUR-MDSS, se consigna que según Certificado de Zonificación y Vías N°114-DCU-SGAUR-GDUR-MC, de fecha 22 de Abril del 2014, el predio materia de Habilitación Urbana se encuentra dentro del borde urbano establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023, y calificado como ZONA RESIDENCIAL PAISAJISTA DE DENSIDAD BAJA (RP-2) y ZONA RESIDENCIAL PAISAJISTA DE MEDIANA DENSIDAD (RP-3) con los siguientes parámetros urbanísticos:

- (RP-2) LOTE MINIMO 160 M2, FRENTE MINIMO 8.00 ML.
- (RP-3) LOTE MINIMO 140 M2, FRENTE MINIMO 8.00 ML.
- (A.V) AREA VERDE
- (OU) OTROS USOS
- (ZPA) ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL



Que, asimismo cabe aclarar que, siendo el presente trámite el de Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada, se puede advertir que los lotes presentan edificaciones consolidadas de más de 10 años, donde 6 de los 92, no cumplen con las áreas mínimas normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023, sin embargo, si presentan condiciones aptas habitables, siendo la aprobación de dicho plan y la vigencia de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones N° 29090, posterior a la Ejecución de las obras de la APV. Los Salvadores, por lo que el proyecto de Habilitación Urbana presentada, cumple con adecuarse con el Plan de Ordenamiento específico del Alto Qosqo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°022-2011-CM-MDSS-SG, de fecha 11 de agosto del 2011 y a las zonificaciones y normas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Cusco 2013-2023 con excepción de 6 lotes con obras ejecutadas con anterioridad al año 2013;



Que, según se puede advertir en la Resolución de Alcaldía N° 123-A-MDSS-2013-SG, de fecha 26 de marzo del 2013, la misma que rectifica la Resolución de Alcaldía N° 017-A-MDSS-2012-SG, de fecha 17 de enero del 2012, el procedimiento que autorizó la independización del predio matriz (materia de Habilitación Urbana) es el de la INDEPENDIZACION DE TERRENO RUSTICO VIA MUNICIPAL, por lo que la condición registral del predio independizado de 34,399.80 m², **debe ser la de predio rustico**, toda vez que la ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones N° 29090, establece como procedimiento previo al de la Habilitación Urbana la independización del predio rustico vía municipal;

Que, sin embargo se verifica que en la Partida Electrónica N°11152866 del Registro de Predios de la SUNARP, donde consta la inscripción de la independización del predio matriz denominado LOTE "A" PARTE INTEGRANTE DE LA FRACCION DEL INMUEBLE DENOMINADO SAN MIGUEL IY SAN MIGUEL III, DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO, se determina la condición del bien como "INMUEBLE URBANO", cuando esta entidad aún no había aprobado la Habilitación Urbana del predio en mención, en ese sentido el procediendocorrespondiente para el presente trámite es de HABILITACION URBANA, tal como lo ha solicitado la asociación interesada;

Que, de otro lado se tiene que mediante Expediente Administrativo N°8060-2015, de fecha 31 de marzo del 2015, el señor Leónidas Allca Apaza, solicita a su vez la aprobación de la recepción de las obras ejecutadas, en vista de ser un requisito para la inscripción de la Habilitación Urbana en Registros públicos;



Que, conforme lo establece la ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Ley N° 29090 y su modificatoria Ley N° 29476, la Ley N°29898 y su reglamentación D.S. 008-2013-VIVIENDA, modificado por D.S.012-2013- VIVIENDA, el procedimiento administrativo de Habilitación urbana contempla dos etapas: a) Aprobación del Proyecto, b) Recepción de las Obras;

Que, en el presente caso la aprobación de la Habilitación Urbana del LOTE "A" PARTE INTEGRANTE DE LA FRACCION DEL INMUEBLE DENOMINADO SAN MIGUEL II Y SAN MIGUEL III DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO, se aprueba en Vía Regularización, siendo necesaria la recepción de obras para su inscripción registral, en ese sentido la ASOCIACION PRO VIVIENDA LOS SALVADORES, a través de las entidades prestadoras pertinentes, ha concluido con la ejecución de sus obras como son suministro de agua, desagüe y energía eléctrica, habiendo presentado los requisitos establecidos en la ley de Regulaciones y Edificaciones N°29090 y su reglamentación D.S. 008-2013-VIVIENDA;

Que, el Artículo 14° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece "14.1. Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora";

Que, el Informe del Visto, recomienda que para evitar la densificación de los lotes E-1, E-6, F-6, G-1, K-6, K-7, O-1, O-2 y O-3, podrán contar con edificaciones de una altura máxima de dos niveles, debiendo únicamente destinarse su uso para vivienda unifamiliar;

Que, en el mismo sentido, los alcances doctrinarios refieren sobre el tema "la potestad de enmendar los actos administrativos afectados por vicios no trascendentes a que se refiere el artículo 14° de la LPAG, constituye una obligación para la Administración que se fundamenta en la sujeción al principio de legalidad de toda actuación de los entes públicos (...)";

Que, por tanto estando a lo precedentemente expuesto y de conformidad con lo establecido en el inciso 20) del Artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- RECTIFICAR, la parte Resolutiva de la Resolución de Alcaldía N° 168-A-2015-MDSS-SG, de fecha 22 de Mayo del 2015, en el extremo en que señala:

Artículo Segundo.- DISPONER, que la Asociación interesada antes de proceder con la inscripción de la Habilitación Urbana, previamente regularice la inscripción registral de los terrenos de su propiedad.

DEBIENDO SER:

Artículo Segundo.- DISPONER, que la Asociación Pro Vivienda Los Salvadores, solicite ante Registros Públicos la corrección de la Partida Electrónica N°11152866 del Registro de Predios de la Zona Registral X-Sede Cusco, donde consta la inscripción de la independización del predio matriz denominado LOTE "A" PARTE INTEGRANTE DE LA FRACCION DEL INMUEBLE DENOMINADO SAN MIGUEL II Y SAN MIGUEL III, DEL DISTRITO

¹ "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General", Jorge Danós y otros, pág. 249.

Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco



DE SAN SEBASTIAN, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO, como "INMUEBLE URBANO", debiendo tener la condición de "PREDIO RÚSTICO".

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER, la aprobación de la recepción de obras de la Habilitación Urbana ejecutada, las mismas que presentan la siguiente valorización:

OBRA	PRESUPUESTO (S/.)
PAVIMENTACION DE VIAS	-----
RED SECUNDARIA Y ALUMBRADO PUBLICO	S/. 81,230.46
SISTEMA DE AGUA Y DESAGUE	S/. 37,224.50
COSTO TOTAL	S/. 118,454.96

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER, la inscripción de la presente habilitación urbana, ante el Registro de Predios de la SUNARP.

ARTÍCULO CUARTO.- ESTABLECER COMO CARGA, que para evitar la densificación de los lotes E-1, E-6, F-6, G-1, K-6, K-7, O-1, O-2 y O-3, sólo podrán contar con edificaciones de una altura máxima de dos niveles, debiendo únicamente destinarse su uso para vivienda unifamiliar;

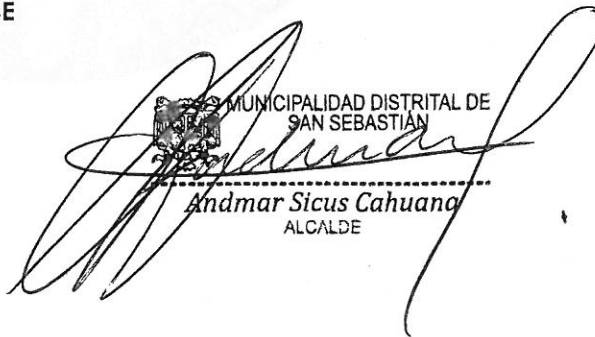
ARTÍCULO QUINTO.- ESTABLECER, que la presente Resolución forme parte integrante de la Resolución de Alcaldía N°168-A-2015-MDSS-SG, la misma que mantendrá su validez en los extremos en que no fue modificada por la presente Resolución.

ARTÍCULO SEXTO.- DETERMINAR, que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, mantenga el registro y custodia de la presente Resolución, junto a los legajos que la acompañan, debiendo mantenerse una copia de la Resolución en el archivo de Secretaría General.

ARTÍCULO SEÉTIMO.- ENCARGAR, a Secretaría General, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y la Oficina Tecnología y Servicios Informáticos, la publicación de la presente Resolución, la memoria descriptiva y los planos que la sustentan.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Yga/lepp/SG
CC
Gerencia Municipal
Gerencias
Archivo


MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE
SAN SEBASTIÁN
Andmar Sicus Cahuaña
ALCALDE